

COMUNE DI CISLAGO

provincia di Varese

17/11/2023

Committente:

Consorzio Via Peschiera
P. IVA 03656870122
C.F. 03656870122
Via Don Minzoni 39
21053 Castellanza (VA) IT

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO AMBITO C2 via Peschiera

Ai sensi delle L.R. art.14 n°12/2005
L.R. 31/2014 art.5 comma 6

Titolo:

Relazione paesaggistica

Il progettista:

Dott.Arch. Fiorenza Brugagnoli



Data:

Novembre 2023

Scala:

Tavola:

Aggiornamenti:

COMUNE DI CISLAGO
Provincia di Varese

Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la trasformazione di bosco
(D.Lgs. N. 42/2004 art. 146 e L.R. 12/2005 art. 80, comma 7)

-- PIANO ATTUATIVO AMBITO C2 – VIA PESCHIERA
FG. .17. MAPP. 1101, 615, 5402, 893, 620, 3784, 5578, 621,
5403, 872, 5490, 5491, 5492, 5493, 617, 5494, 5495, 5496, 5497, 618. --

Proprietà: Consorzio Via Peschiera -Via Don Minzoni 39, 21053 Castellanza (VA)
Cod. Fiscale e P. Iva: 03656870122.

- RELAZIONE PAESAGGISTICA -
con allegati



Novembre 2023

RELAZIONE TECNICA

1.	Premessa, il vincolo paesaggistico.....	2
2.	Ubicazione dei luoghi d'intervento.....	3
	Corografia (estratto CTR).	3
	Informazioni catastali.....	4
3.	Descrizione del contesto paesaggistico. Sintetico inquadramento amministrativo, paesistico-ambientale	4
	Comune di Cislago, il piano di governo del territorio.	4
	Analisi paesaggistica di area vasta.	8
	Provincia di Varese, PTCP, piano specifico di settore: Piano di Indirizzo Forestale, PIF.	11
4.	Descrizione dello stato di fatto, il bosco e i campi coltivati.	13
	Descrizione della vegetazione, il bosco.....	13
	Descrizione dei campi, l'attività agricola.	15
5.	Descrizione dell'intervento in progetto.....	15
	Il Piano di Lottizzazione.	15
	Descrizione della sistemazione a verde in progetto.	17
6.	Il cambio di destinazione d'uso dell'area boscata.	22
7.	Bilancio tra la vegetazione preesistente e le nuove piantagioni, la compensazione forestale	22
8.	Considerazioni paesaggistiche, sintesi.....	22
9.	Conclusioni, incidenza dell'intervento e opere di mitigazione.....	24

Estratti e documenti esibiti all'interno della relazione:

- corografia, estratto di CTR;
- stralci di PGT Comune di Cislago, PTCP e PIF Provincia Varese, PPR Regione Lombardia;
- ortofoto e mappe, documenti ritenuti utili a completare la descrizione dei luoghi.

Allegati alla relazione:

- Estratto di mappa catastale
- Raccolta fotografica: "Descrizione Fotografica del Bosco e a seguire dell'intera area";
- Tav. 1 Rilievo della vegetazione perimetrale bosco, scala 1:500
- Abaco fotografico delle specie arboree e specie arbustive per siepi di progetto.

Fonti informative iconografiche e documentali:

Geoportale della Regione Lombardia - Unità Organizzativa Infrastruttura per l'Informazione Territoriale, Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Regione Lombardia; SIT provincia di Varese; PGT Comune di Cislago; Web.

=====<000>=====

1. Premessa, il vincolo paesaggistico.

La presente relazione correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica necessaria al cambio di destinazione d'uso di un'area boscata parte del Piano Attuativo Ambito C2 – via Peschiera nel territorio di Cislago.

L'area boscata è di recentissima "costituzione" ed è stata inserita nel PIF della Provincia di Varese con il Decreto nr. 13362 del 21/09/2022 della Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi, per poi essere riconfinata con il decreto n. 1450 del 06/02/2023 della medesima Direzione.

L'area "alberata" era già ricompresa nel P.A. ed è stata determinata come boschiva a seguito e dell'abbandono delle coltivazioni e della manutenzione dei fondi per una "imminente edificazione" che si è poi rivelata non essere così imminente e a seguito di una revisione del PIF che ha portato quindi al recentissimo "riconoscimento" di un bosco misto di robinia, per il quale è ammissibile il cambio di destinazione d'uso.

Si fa presente che, nonostante il PA sia in essere da alcuni lustri, il Comune di Cislago "inspiegabilmente" non ha fatto presente la "previsione urbanistica" all'UTR che ha aggiornato il PIF.

Gli estremi del vincolo paesaggistico.

Ai Sensi del PIF parte della superficie dell'A.T. – C2 è stata censita come bosco: robinetto misto; e quindi soggetto a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1d); aree tutelate per legge.

2. Ubicazione dei luoghi d'intervento.

L'area oggetto dell'intervento edilizio in questione - AT C2 - risulta essere ubicata nella porzione sud-ovest del centro abitato di Cislago, in via Peschiera, ed essere attraversata dalla strada consorziale detta "delle vigne", essere sita poco più a nord del Santuario di S. Maria della Neve.

Di seguito si restituisce estratto di CTR per un inquadramento territoriale dell'area di intervento.

Corografia (estratto CTR).

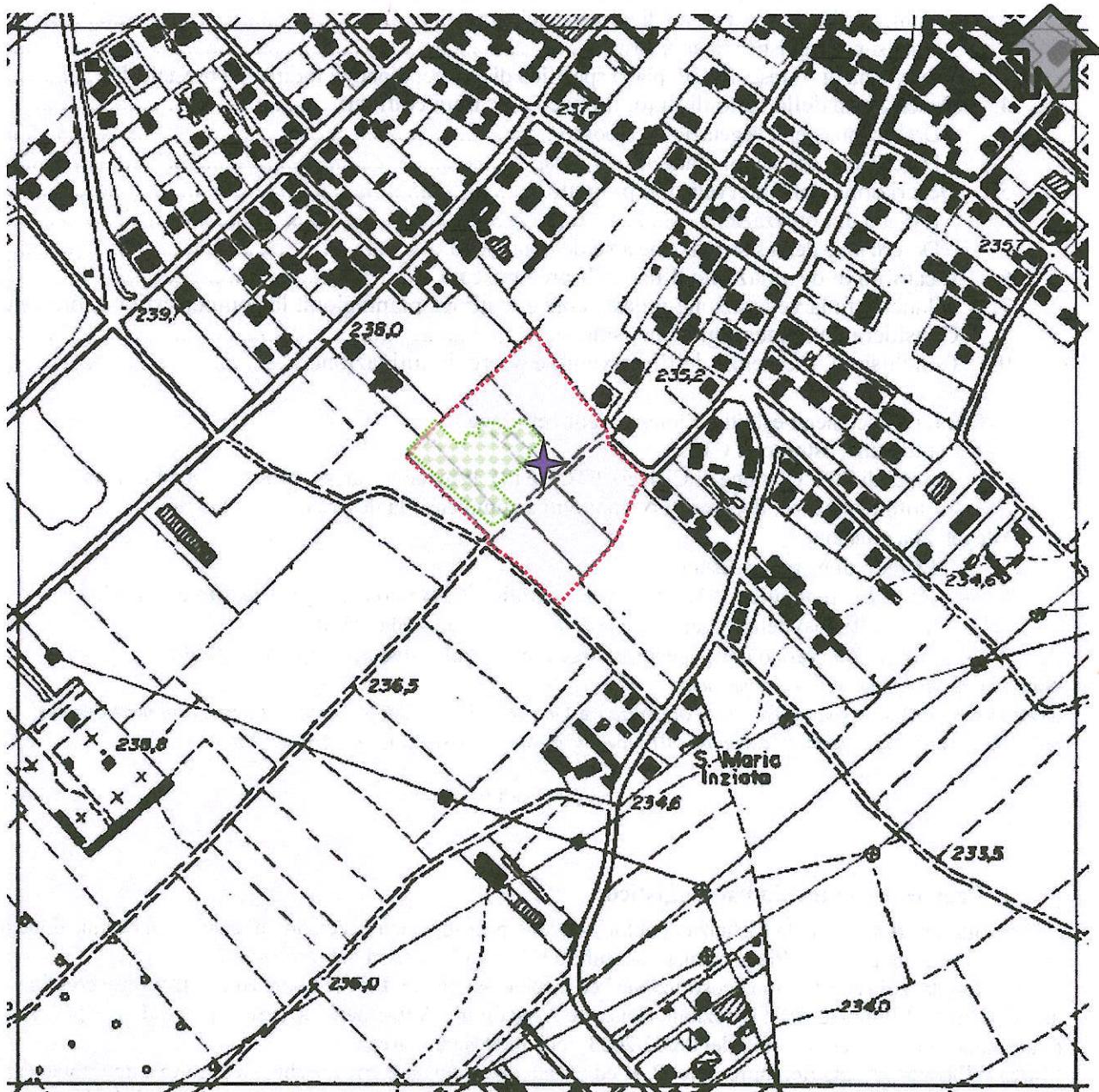


Tavola nr. 1. estratto CTR – Regione Lombardia, scala libera, i tratteggi rossi e la stella viola indicano l'AT -C2, i tratteggi verde il bosco tutelato.

Per una ulteriore individuazione/localizzazione dei luoghi dell'AT – C2 si rinvia all'ortofoto in frontespizio, per una descrizione "catastale" si rinvia all'estratto di mappa catastale restituita negli allegati.

I mappali interessati dall'intervento risultano essere 20, di questi 8 senza soprassuolo boscati, dei rimanenti 12 mappali 5 totalmente boscati e 7 parzialmente boscati.

Tutta l'area boschata è ricompresa nell'ambito di trasformazione e negli interventi edilizi previsti con il conseguente cambio di destinazione d'uso dell'intero soprassuolo boscato.

Informazioni catastali.

Tabella n.1, riassunto dei dati catastali gestiti dal Consorzio Via Peschiera -Via Don Minzoni 39, Castellanza (VA).

Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza, mq	Proprietà
Cislago (VA)	Terreni	17	615	Seminativo, cl.1	2250	
Cislago (VA)	Terreni	17	617	Seminativo arborato, cl.2	1000	
Cislago (VA)	Terreni	17	618	Seminativo arborato, cl.2	2690	
Cislago (VA)	Terreni	17	620	Seminativo arborato, cl.2	4820	
Cislago (VA)	Terreni	17	621	Seminativo arborato, cl.2	3430	
Cislago (VA)	Terreni	17	872	Seminativo arborato, cl.2	520	
Cislago (VA)	Terreni	17	893	Seminativo arborato, cl.2	365	
Cislago (VA)	Terreni	17	1101	Seminativo, cl.2	1070	
Cislago (VA)	Terreni	17	3784	Seminativo, cl.1	220	
Cislago (VA)	Terreni	17	5402	Seminativo, cl.1	3190	
Cislago (VA)	Terreni	17	5403	Seminativo arborato, cl.2	2750	
Cislago (VA)	Terreni	17	5490	Seminativo arborato, cl.2	355	
Cislago (VA)	Terreni	17	5491	Seminativo arborato, cl.2	180	
Cislago (VA)	Terreni	17	5492	Seminativo arborato, cl.2	180	
Cislago (VA)	Terreni	17	5493	Seminativo arborato, cl.2	320	
Cislago (VA)	Terreni	17	5494	Seminativo arborato, cl.2	1000	
Cislago (VA)	Terreni	17	5495	Seminativo arborato, cl.2	500	
Cislago (VA)	Terreni	17	5496	Seminativo arborato, cl.2	500	
Cislago (VA)	Terreni	17	5497	Seminativo arborato, cl.2	940	
Cislago (VA)	Terreni	17	5578	Seminativo arborato, cl.2	3430	
						Tot. 29.710 mq

3. Descrizione del contesto paesaggistico. Sintetico inquadramento amministrativo, paesistico-ambientale.

Per comodità di narrativa si propone una descrizione del contesto locale e sovralocale in cui insiste l'A.T. - C2 e quindi il bosco utilizzando la copiosa documentazione territoriale, sia descrittiva che prescrittiva, messa a disposizione dagli enti amministrativi ordinati e sovraordinati ad iniziare dall'Amm.ne Comunale di Cislago, la Provincia e la Regione, rispettivamente il PGT del Comune di Cislago - PTCP / PIF della Provincia di Varese, il P.P.R. della Regione Lombardia.

Questa restituzione di documenti non dà conto semplicemente di una ricerca bibliografica, una elencazione di documenti, ma vuole illustrare vari aspetti conoscitivi e descrittivi dei luoghi e metterli in relazione fra loro.

Si segnala che la documentazione non è aggiornata con la recente istituzione del bosco nella porzione ovest dell'A.T. - C2.

Comune di Cislago, il piano di governo del territorio.

Di seguito si riportano degli estratti del PGT che illustrano lo stato di fatto, lo studio urbanistico del territorio e gli elementi pianificatori nonché i richiami alle norme tecniche di attuazione.

Nella documentazione l'A.T. C2 via Pesciera è solitamente indicata con un rettangolo rosso e per le N.T.A. l'articolo principale di riferimento è l'Art.30.

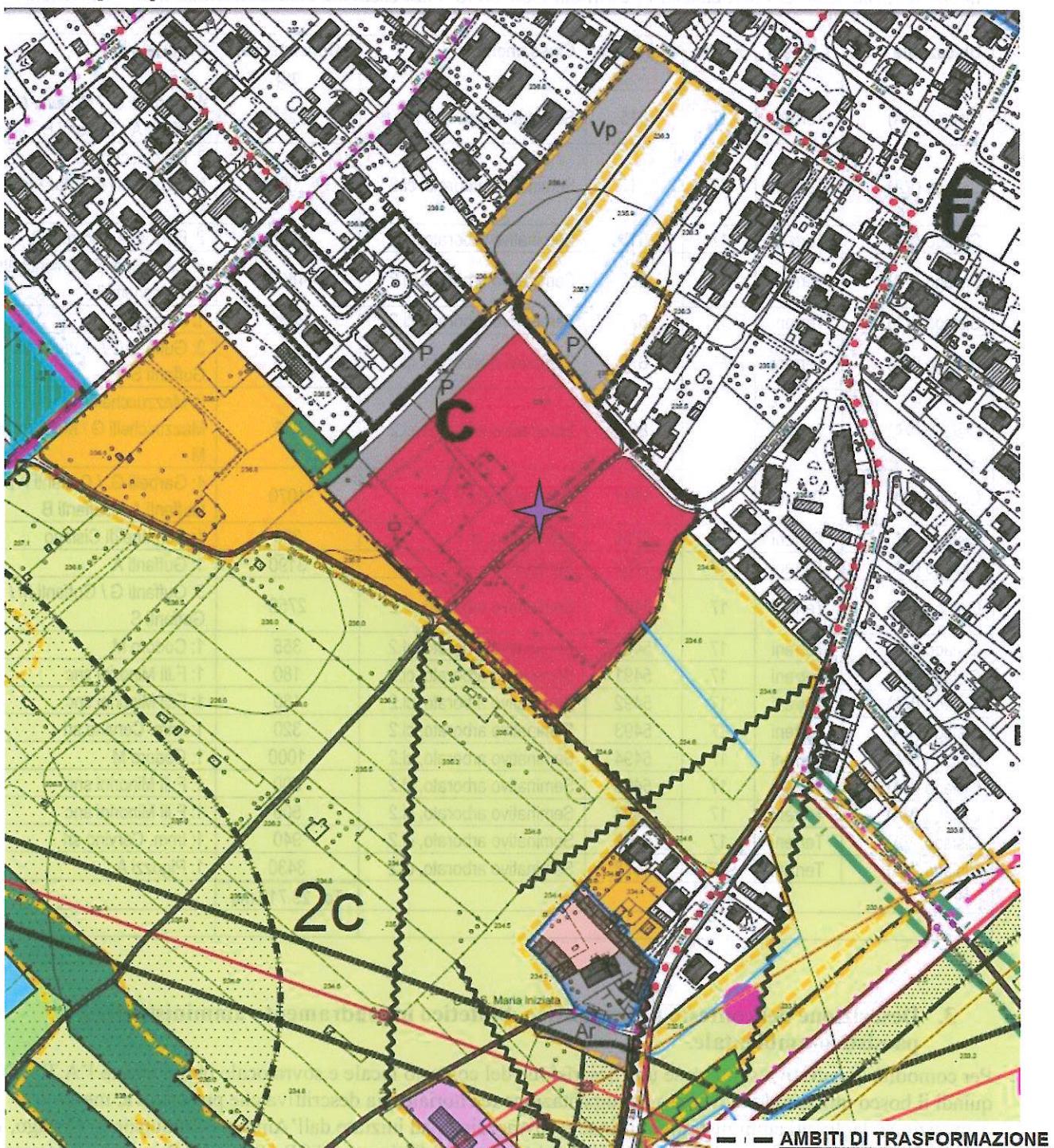


Tavola nr. 2. DdP: DOC. N°1 – DOCUMENTO DI PIANO B
PROGETTO TAV.1, Var 2017, Previsioni di piano. La stella viola
indica l'A.T. - C2 via Peschiera.

A lato la leggenda che riguarda gli A.T.

Si noti che nell'angolo nord-ovest è presente un'area indicata come
bosco che non ha valore ai sensi del PIF. Si noti il contesto di periferia
e le previsioni urbanistiche, i coni visuali.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- A① A○ CS①
- A② C○
- A③

A: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)

Ambiti di Trasformazione		Standard da cedere
C①	C③	F④, F⑤
C②	C④	F②, F③
C⑤		

C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A - P.G.T.)

Territorio assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica o ad Esame paesistico dei progetti

Territorio assoggettato ad:

- Autorizzazione Paesaggistica
- Parere P.L.I.S. del Bosco del Rugareto

■ Esame Paesistico dei progetti

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA - il territorio soggetto a:

- - procedura ORDINARIA di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e
- - procedura SEMPLIFICATA di cui all'art. 4 del D.P.R. 139/2010

ESAME PAESISTICO - il territorio soggetto a:

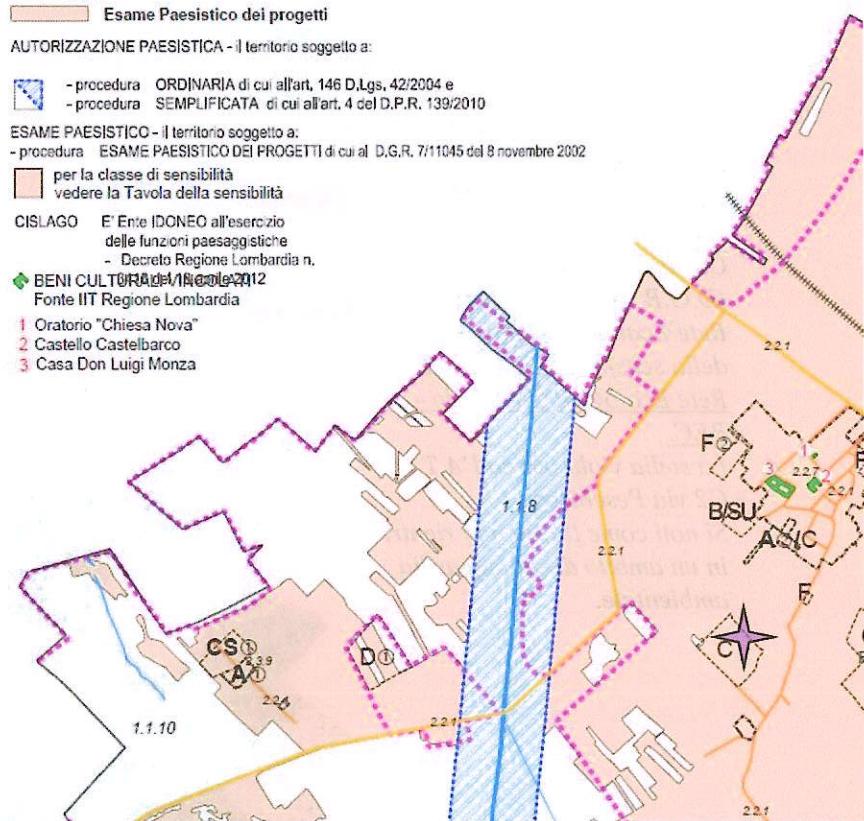
- procedura ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI di cui al D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002

■ per la classe di sensibilità vedere la Tavola della sensibilità

CISLAGO E' Ente IDONEO all'esercizio delle funzioni paesaggistiche
- Decreto Regione Lombardia n.

◆ BENI CULTURALI DI INTERESSE

Fonte IIT Regione Lombardia
1 Oratorio "Chiesa Nova"
2 Castello Castelbarco
3 Casa Don Luigi Monza



CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Territorio Urbanizzato Territorio non Urbanizzato

5	5	MOLTO ELEVATA - classe di sensibilità 5
4	4	ELEVATA - classe di sensibilità 4
3		MEDIA - classe di sensibilità 3

RETE IDROGRAFICA NATURALE - D. Lgs. 42/2004, art. 142 lettera c)

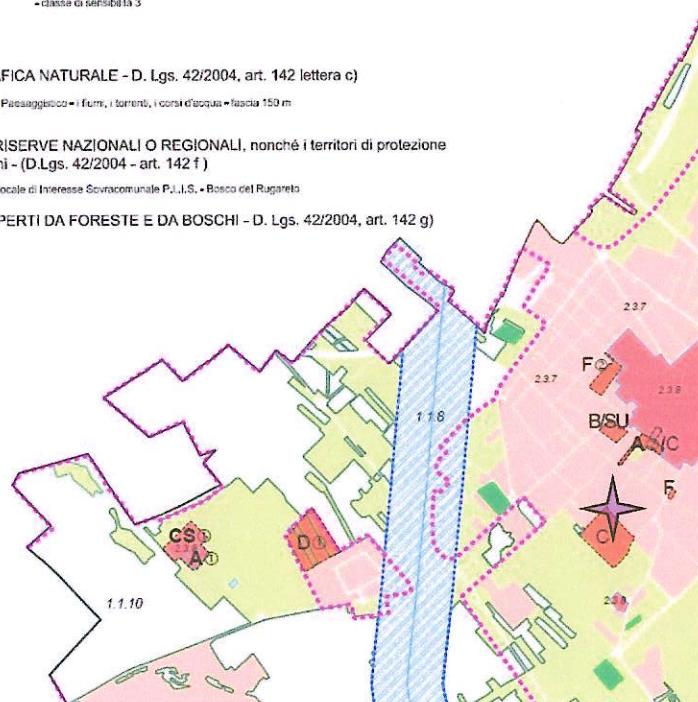
— Vincolo Paesaggistico - i fiumi, i torrenti, corsi d'acqua - fascia 150 m

I PARCHI E LE RISERVE NAZIONALI O REGIONALI, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - (D.Lgs. 42/2004 - art. 142 f)

— Parco Locale di Interesse Sovra comunale P.L.I.S. - Bosco del Rugareto

TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI - D. Lgs. 42/2004, art. 142 g)

■ Boschi



**Tavola nr. 3. Estratto tavola DdP:
DOC. N°1 – DOCUMENTO DI
PIANO B PROGETTO TAV.1, All.n. 4 Carta dei Beni
Paesaggistici (D.G.R. IX-
2727/2011), della Rete Ecologica
Comunale e della sensibilità
Paesistica - Territorio
assoggettato a Vincoli
Paesaggistici.**

**La stella viola indica l'A.T. - C2
via Peschiera.**

**Si noti come la tavola non sia
aggiornata per il bosco, in
prossimità dell'Area di intervento
segnali solo una viabilità storica e
null'altro.**

**Tavola nr. 4. Estratto tavola DdP:
DOC. N°1 – DOCUMENTO DI
PIANO B PROGETTO TAV.1, All.n. 4
Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R.
IX-2727/2011), della Rete Ecologica
Comunale e della sensibilità
Paesistica.**

Classe di sensibilità Paesistica.

**La stella viola indica l'A.T. - C2 via
Peschiera.**

**Si noti come il contesto in cui si
inserisce l'A.T. -C2, la sensibilità
attribuita giudicata come elevata.**

RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC

AMBITI ED AREE AGRICOLE

- E1:** INSEDIAMENTI AGRICOLI - (Art. 50 - N.T.A - P.G.T.)
- E3 :** AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.) art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004
- E4 :** AGRICOLA PER BOSCHI - (Art. 54 - N.T.A - P.G.T.) art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004
- E4 :** AGRICOLA PER BOSCHI - progetto - (Art. 54 - N.T.A - P.G.T.) art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004

AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- E2 :** ORTI E GIARDINI - (Art. 51 - N.T.A - P.G.T.)

P.L.I.S. del Bosco del Rugareto

Coni ottici previsti dal PGT



Tavola nr. 5. Estratto tavola

DdP: DOC. N°1 –
DOCUMENTO DI PIANO B
PROGETTO TAV.1, All.n. 4

Carta dei Beni Paesaggistici
(D.G.R. IX-2727/2011), della
Rete Ecologica Comunale e
della sensibilità Paesistica.
Rete Ecologica Comunale -
REC.

La stella viola indica l'A.T. -
C2 via Peschiera.

Si noti come l'area non rientri
in un ambito di salvaguardia
ambientale.

Analisi paesaggistica di area vasta.

Di seguito si forniscono informazioni sul collocamento dell'intervento in area vasta, l'inquadramento regionale e quello provinciale.

Sia il PPR che il PTTP non indicano nulla di particolarmente specifico: si segnala il contesto agricolo di pianura asciutta, la presenza del bosco, la vicinanza al tessuto urbano, ad una distanza di ca. 150 m la presenza di chiesetta di rilievo locale S. Maria della Neve, in direzione sudest.

Inoltre, sia fa presente come sia stata recentemente autorizzata la costruzione di un'antenna telefonica a contatto con il perimetro del PA.

Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Fascia dell'alta pianura – Unità tipologica di paesaggio “DEI RIPIANI DILUVIALI E DELL'ALTA PIANURA ASCIUTTA”

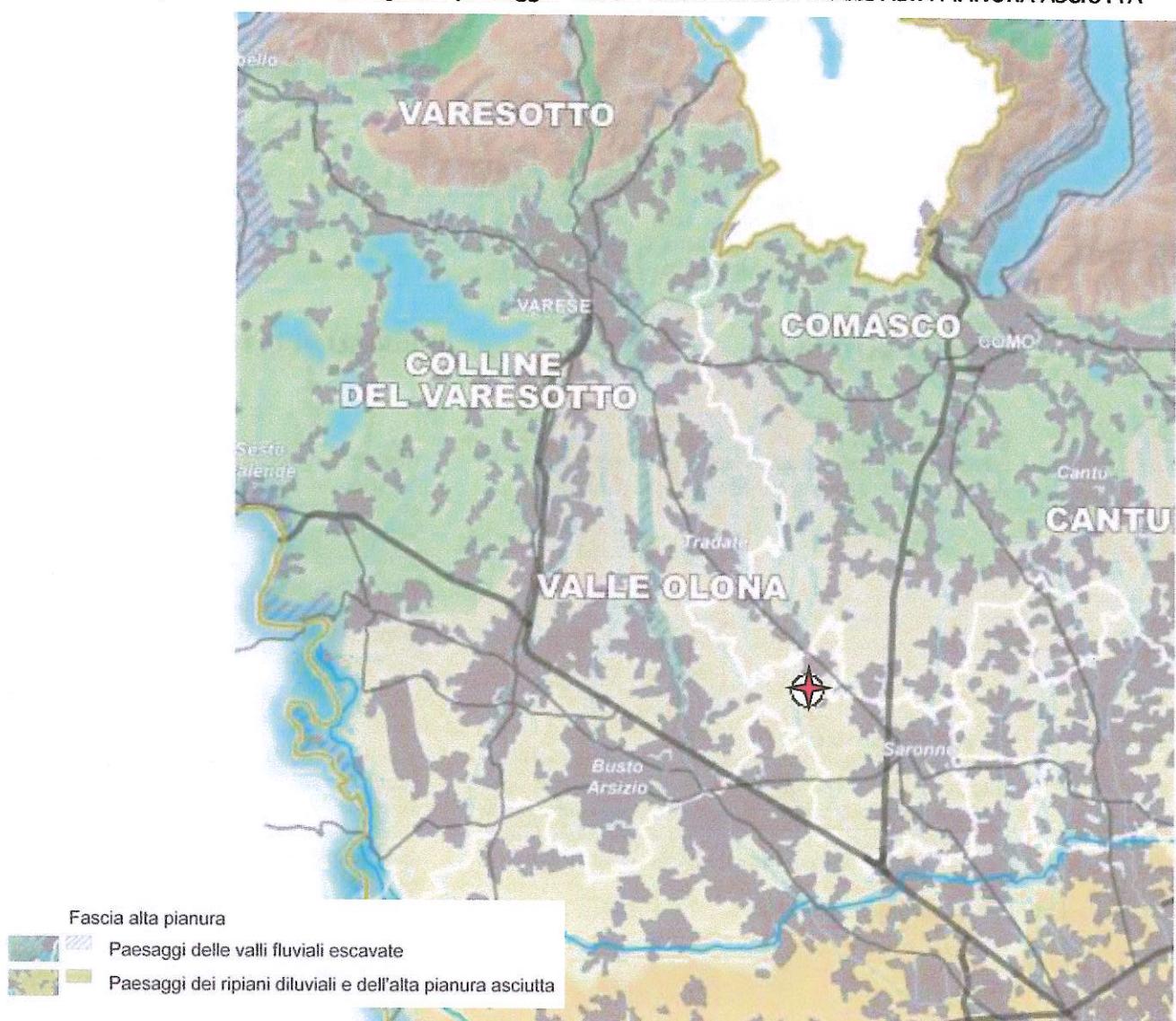


Tavola nr. 6. Tavola nr. 1. Estratto del PPR che indica il contesto paesaggistico: "Ripiani diluviali dell'alta pianura asciutta", la stella rossa indica l'area in narrativa.

4. FASCIA DELL'ALTA PIANURA⁴

4.1 PAESAGGI DEI RIPPANI DILUVIALE E DELL'ALTA PIANURA ASCIUTTA

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti presalpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo, ecc.). A occidente dell'Adda l'alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte.

Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, persistono nella ristretta fascia orientale.

ASPECTI PARTICOLARI

Il suolo e le acque

L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo.

Gli insediamenti storici

Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi.

Le brughiere

Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

INDIRIZZI DI TUTELA

Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori (p.e. la Molgora) che, con la loro vegetazione di riba, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.

Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.

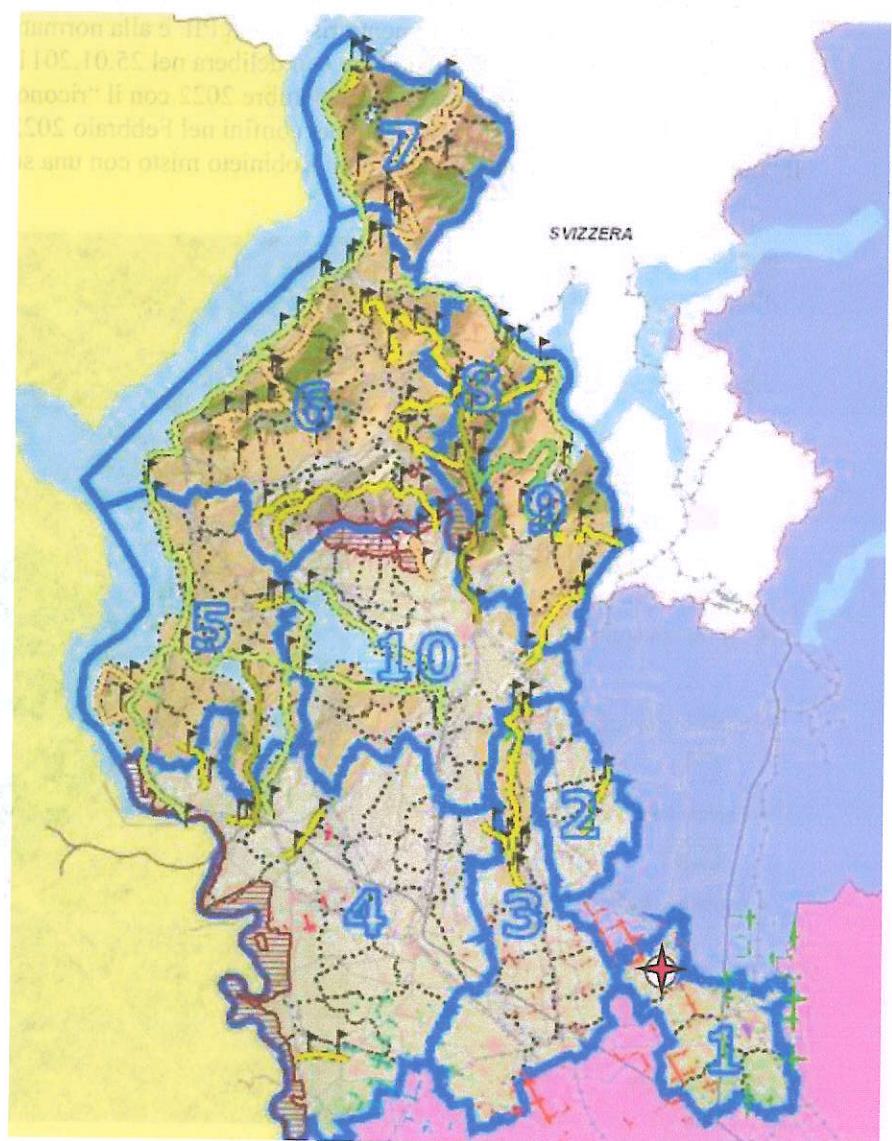
Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedire l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano compromettere l'estensione e l'equilibrio.

Tavola nr. 2. Estratto del PPR, con descrizione del paesaggio e degli indirizzi di tutela.

Piano Territoriale di Coordinamento

Provinciale (PTCP)

Ambito di paesaggio n. 1 – “La Lura-Saronno”.



Ambiti paesaggistici	Indirizzi	Ambiti paesaggistici	Indirizzi
		1 La Lura Saronno	Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.
	Conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti. Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi di cui alla Tav. PAE 3.	*	Prevedere opere di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, nonché garantire la conservazione dei solchi e della vegetazione ripariale, al fine di mantenere le variazioni dell'andamento della pianura.
			*

Tavola nr. 3. Estratto del PTCP, con descrizione del paesaggio e degli indirizzi di tutela, la stella rossa indica l'area in narrativa.

Provincia di Varese, PTCP, piano specifico di settore: Piano di Indirizzo Forestale, PIF.

Si restituisce di seguito l'inquadramento rispetto al PIF e alla normativa Forestale di riferimento: il piano di indirizzo è stato adottato definitivamente con delibera nel 25.01.2011.

Il medesimo PIF è stato aggiornato nel Settembre 2022 con il “riconoscimento del nuovo bosco” su una porzione dell’A.T. – C2 e poi rettificato nei confini nel Febbraio 2023.

Il “nuovo” bosco è stato classificato come Robinieto misto con una superficie di 6.176,11 mq

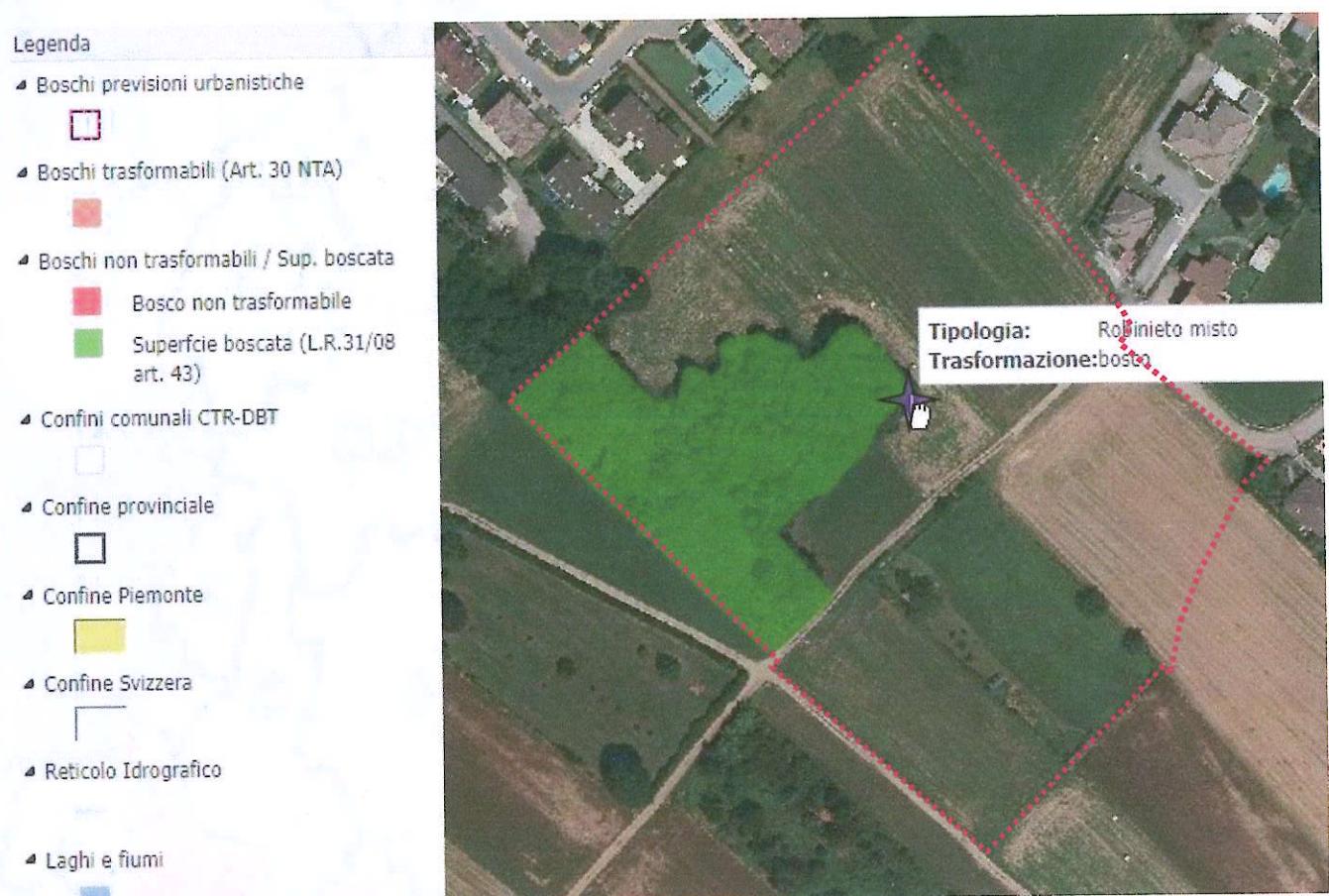


Tavola nr. 7. Estratto PIF, da sito web Provinciale (<http://cartografia.provincia.va.it>) su base: ortofoto Agea 2018. Il retino verde indica l'area a bosco (così come definito per legge), la sua superficie (determinata con sistemi GPS/GIS) e la classificazione tipologica, la stella viola e il retino rosso indicano l'A.T. – C2.

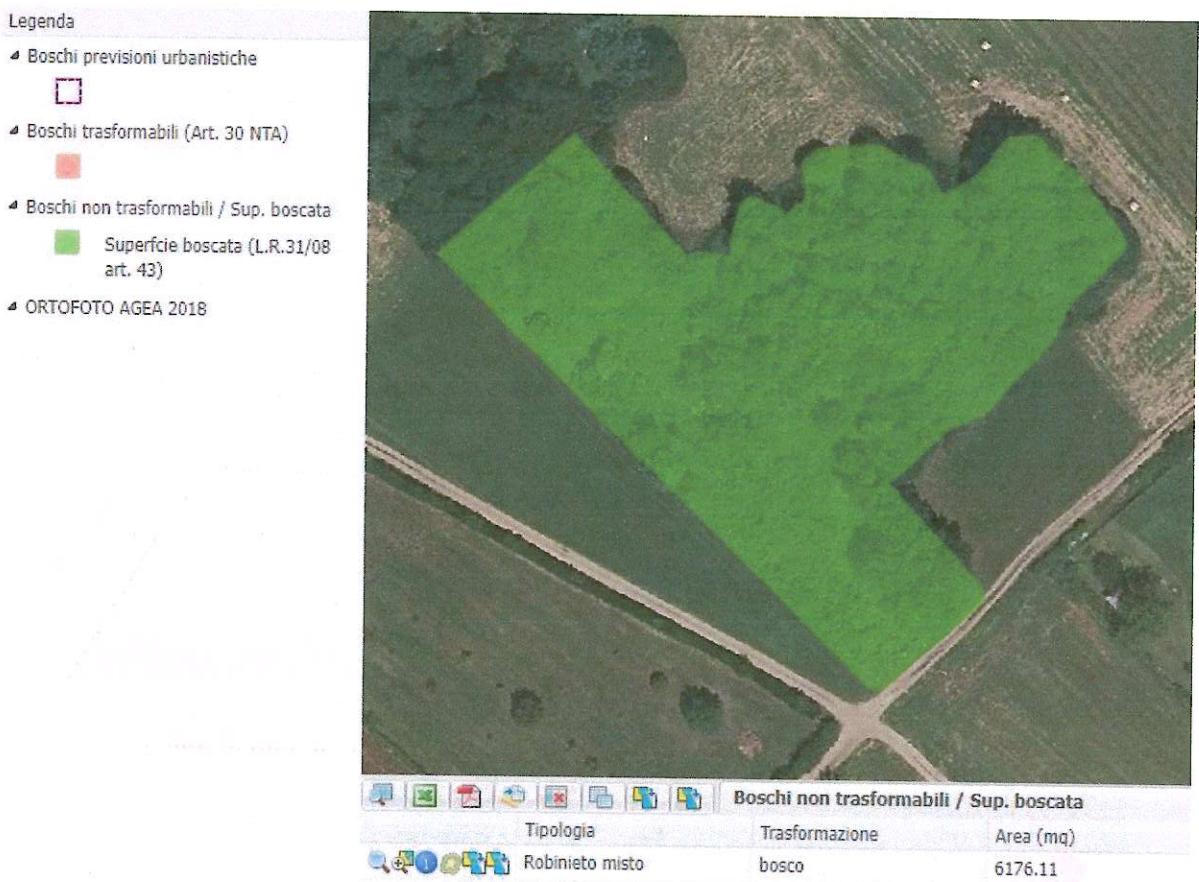


Tavola nr. 8. Particolare della precedente tavola.



Tavola nr. 9. Estratto PIF, da sito web Provinciale (<http://cartografia.provincia.va.it>) su base: ortofoto Agea 2018. Il rettangolo grigio-azzurro indica il rapporto di compensazione per il cambio di destinazione d'uso: Rapporto = 1:1.

Il Consorzio via Peschiera con la presente relazione chiede il cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie di 6.176,11 mq a bosco, la monetizzazione della prevista compensazione.

4. Descrizione dello stato di fatto, il bosco e i campi coltivati.

Nell'area si distinguono dei terreni coltivati a seminativo e ancora a orto e un'area alberata recentemente classificata bosco. Nella porzione coltivata sono stati individuati alcuni alberi di limitato interesse botanico e/o paesaggistico.



Tavola nr. 10. Veduta 3d da Google hearth, da posizione mediana a est verso ovest, con riferimento a riprese fotografiche del 2014. Si restituisce la presente che inquadra abbastanza fedelmente l'attuale doppia destinazione: a bosco e a seminativi e orti. Il tratteggio rosso e la stella indicano il PA "C".

Descrizione della vegetazione, il bosco.

La vegetazione arborea presente è frutto di un abbandono dell'attività agricola anche in relazione alle determinazioni fatte dall'Amm.ne Comunale che ha individuato l'AT C2 già da molti anni. Che l'area fosse destinata ad orti e/o frutteto è ben evidente nella documentazione fotografica storica disponibile. Ben evidenti sono ancora adesso le recinzioni e i ruderii dei "capanni" utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola.

Solo nella porzione più a nord, in un mappale contiguo a quelli citati, era presente una vegetazione di tipo forestale precedente il 2010 su una superficie peraltro esigua, verosimilmente inferiore a 2.000 mq., caratterizzata dalla presenza di *Robinia pseudoacacia*, in purezza gestita a ceduo semplice.

Difficile è la descrizione del soprassuolo che presenta una discreta varietà di specie retaggio sia dell'attività agricola con la piantagione di "specie utili" che di specie spontanee di colonizzazione delle superfici oggetto di abbandono. L'area di maggior colonizzazione arborea risulta essere quella tra le due recinzioni dove si ha motivo di pensare fosse destinata a una sorta di vivaio.

In ordine di frequenza segnaliamo: *Robinia pseudoacacia*, *Juglans regia* e altri alberi da frutta, *Quercus rubra*, *Ailanthus altissima*, *Prunus serotina*, *Quercus robur*, *Acer pesudoplatanus*, *Castanea sativa* (2 alberi), *Betula alba* (2 giovani alberi).

Per lo strato arbustivo, si osservano un mix diverso di tipologie vegetali allevate a siepe: *Prunus laurocerasus*, *Pyracantha spp*; evidente anche l'uso del *Corylus avellana* a margine delle recinzioni. Sono anche visibili, a perimetro dell'area arborata, cenosi vegetali con ampie macchie di *Rubus fruticosus*, *Prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*.

Profilo ecologico.

La recente colonizzazione del biotopo in questione oltre che dalla robinia è caratterizzata dalla presenza di altre 3 specie alloctone invasive il ciliegio tardivo *Prunus serotina*, l'ailanto *Ailanthus altissima*, e la quercia rossa

Quercus rubra. Quest'ultime due specie ritenute "pericolose" per la biocenosi ovvero l'affermazione di boschi di valore ambientale e paesaggistico tanto da prevederne l'obbligo del taglio.

Oltre alla facilità di diffusione e di attecchimento dei semi delle specie d'invasione pocanzi ricordati, il loro carattere di pioniere si manifesta in fase giovanile anche in un'elevata allocazione di biomassa nel tronco e nelle radici con una conseguente rapida crescita in altezza (fino a 2m l'anno).

La neocolonizzazione in atto da parte dell'ailanto nell'ecosistema forestale in analisi è stato verosimilmente reso possibile da eventi di disturbo verificatisi negli anni passati quali pullulazioni da insetti defogliatori, danni da siccità, schianti e abbandono delle attività agro-vivaistiche (disturbo antropico) eseguite sui terreni in oggetto. La velocità con cui le specie di invasione colonizzano i vuoti che si creano in bosco impediscono la rinnovazione delle specie autoctone che nell'indagine il rinnovamento è apparsa molto limitata, causando un'indesiderata riduzione della diversità di specie forestali e in parte anche erbacee.

Tali effetti, per quanto concerne l'ailanto sono imputabili anche alla capacità delle radici di rilasciare nel suolo sostanze allelopatiche in grado di inibire lo sviluppo di specie arboree e erbacee autoctone.

Le dimensioni e la forma geometrica del soprassuolo, del biotopo, la vicinanza con l'area urbana, le pressioni esercitate dalle attività antropiche prospicienti, si ritiene non possano portare a un equilibrio con tra biotopo e fitocenosi e quindi portare a uno stadio climax favorevole.

Si ritiene che l'area sotto la vivace colonizzazione da parte dell'ailanto possa rapidamente soccombere con un conseguente degrado ecologico. La riduzione del soprassuolo verso una monospecie prevalente di tipo alloctono e invasivo, può essere contenuta solo con il contrasto tramite la completa l'eradicazione dell'ailanto.

Profilo paesaggistico

Sotto il profilo paesaggistico con l'eccezione di pochi soggetti di quercia rossa e farnia non si sono rilevati alberi di pregio per età e dimensioni, una qualità morfologica degna di considerazione.

L'altezza media del soprassuolo è attorno ai 7-8 m mediando tra 2 diversi piani: pochi alberi alti fino a 18 m e diametri 0,35-0,25 cm; e un più vasto piano costituito da alberi da frutta, robinie-ailanti di recente diffusione, aree con arbusti ed epifite, altezza 4-5m.

Le robinie di maggiori dimensioni ed età sono apparse in difficoltà, vicine al collasso.

Il soprassuolo appare poi isolato, di composizione fortemente influenzata da precedenze di coltivazioni a orto e frutteto, che non evoca nessuna tipologia forestale, nessuna di valore identitario o evocativo. L'area appare per quello che è: un'area oggetto d'abbandono e oggetto d'invasione di specie estranee come l'ailanto.

Profilo selviculturale.

Considerata la recente invasione da specie colonizzatrici e pochi soggetti messi a dimora nell'ambito della coltivazione dei fondi, perlomeno specie da frutto, si può affermare che non vi è attività selviculturale. Solo il robinieto più a nord riveste un qualche interesse economico, mentre la sporadicità di pochi soggetti di robinia matura per il taglio rende quasi antieconomico il loro taglio.

Vi è poi da risolvere la presenza delle recinzioni e manufatti, il riscontro di materiali classificabili come rifiuti, di ostacolo all'esercizio della sevicolatura.

Descrizione dei campi, l'attività agricola.

Nell'area vi è ancora una conduzione agricola dei terreni con una destinazione a seminativi, cereali in successione e più recentemente una destinazione a incolto. Nella porzione sud, centralmente è presente un'area recintata destinata ad orto e frutteto che è in stato di abbandono.

Tecnicamente i terreni si presentano come seminativi o come incolti produttivi.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rinvia alla raccolta fotografica.

Nell'area, oltre al bosco, sono presenti pochi altri alberi di origine spontanea o orticola: piante da frutto; tutti di limitate dimensioni ed età, di limitato valore botanico o paesaggistico, gli alberi più alti, 12-14 m, sono risultati essere un noce in precario stato vegetativo a sud nell'area orto recintato, e un ciliegio nell'angolo nord-ovest. Per tutti gli alberi non si prevede il mantenimento.



Tavola nr. 11. Vista dall'angolo sud-est verso nord-ovest dello stato dell'area nel 2014, poco è cambiato nel frattempo. I retini gialli indicano un noce e un ciliegio selvatico gli unici alberi che eccedono i 10m.

5. Descrizione dell'intervento in progetto.

Il Piano di Lottizzazione.

Nel progetto di Piano di Lottizzazione vengono individuate tre aree distinte destinate all'edificazione:

Area A su cui verrà edificata la volumetria di Mc. 16.898,14 dai privati proprietari delle aree.

Area B recante una volumetria di Mc 6.472,95 da cedere al Comune affinché possa dare attuazione alla Convenzione con ALER.

Area C (C1- C2) collocate lungo la Via Peschiera, con una volumetria di 7.241,92 mc da destinare ad edilizia Residenziale pubblica che i privati proprietari rappresentati come "Consorzio di Via Peschiera" cedono al Comune.

Le aree edificabili A e B vengono disimpegnate da una strada centrale sull'asse Est-Ovest su cui si collocano anche i parcheggi pubblici. L'area C, qualora venisse edificata, potrà essere disimpegnata dalla Via Peschiera.

Gli edifici da realizzarsi sull'area A saranno massimo di tre piani fuori terra, disposti con orientamento sull'asse EST-OVEST e potranno essere sia piccole palazzine collocate nella parte più a Nord

dell'intervento, che villette uni-bi-trifamiliari collocate a Sud. Viene così rispettato il cono visivo sulla chiesa di Santa Maria Della Neve come suggerito dalle norme di PGT.

Il tutto come specificato all'art.12. (ALL. L) A norma dell' Art. 11. 1-a delle NTA l'edificazione a confine con aree agricole viene arretrata di mt.10 dall'attuale confine di proprietà.



Tavola nr. 12. *Vista del piano di lottizzazione nel suo insieme, ulteriori particolari nella documentazione di convenzione e gli elaborati a corredo della medesima e dell'istanza di autorizzazione.*

Vengono previsti parcheggi in linea su strada di nuova formazione per accesso ai compatti A e B con la creazione di 31 posti auto totali di cui 1 destinato a parcheggio per persone con ridotta capacità motoria che verrà realizzato a carico del Comparto B ed un parcheggio in apposita sede dove vengono realizzati 62 posti auto di cui 3 riservati a persone con ridotta o impedita capacità motoria e 2 parcheggi rosa e parcheggi cicli e motocicli.

Viene prevista una pista ciclabile/carrabile ai margini Sud dell'intervento. La realizzazione della pista ciclopedinale/carrabile a Sud dell'intervento e sulla restante parte di strada consortile delle Vigne risponde ai dettami del Pgt art. 32- C2 con particolare riferimento a creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;

La pista di nuova realizzazione andrà a connettersi sul Ovest con la consortile esistente. La stessa verrà realizzata con materiale adatto anche ad eventuale passaggio dei mezzi agricoli che ad ora si servono del tratto di consortile soppressa.

Viene prevista un'area attrezzata a giochi per la prima infanzia . il tutto come risulta dalla tavola 3 di

progetto e come quantificato. Le funzioni insediative previste nel P.A. sono prevalentemente residenziali con possibilità di inserire le attività compatibili come da Norma art.8-Destinazioni d'uso. Destinazione principale: Residenza

Sono previste piccole palazzine a tre piani nella parte a Nord dell'intervento, mentre gli edifici andranno abbassandosi a due piani abitabili fuori terra in avvicinamento alla Chiesa di S. Maria iniziata posta a Sud dell'intervento. Nella parte Sud dell'intervento sono perciò previste abitazioni uni o bifamiliari in linea con quanto prescritto all'art. 32-C1 riqualificazione urbanistica pertanto la disposizione degli edifici avrà come orientamento prevalente, compatibilmente con il taglio degli alloggi degli edifici plurifamiliari, planimetria orientata lungo la direttiva est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici e volumi compatti o accorpati

Descrizione della sistemazione a verde in progetto.

La sistemazione a verde di seguito illustrata riguarda sono una porzione dell'A.T.- C2 che in buona parte viene ceduta o è oggetto di altra progettazione, la superficie territoriale che riguarda specificatamente il Consorzio Via Peschiera il comparo "A" è di 15.304 mq. e a questa si farà riferimento per la descrizione della sistemazione a verde oltre a una porzione di proprietà comunale per la quale si forniscono informazioni come richiesto dall'Amm.ne Comunale.

La descrizione delle opere di sistemazione a verde, di inserimento paesaggistico, viene restituita per paragrafi monotematici che affrontano le diverse opportunità sia compositive che tecniche e tecnologiche offerte dalla nuova realizzazione.

Le tecniche afferiscono alla realizzazione di: giardini di abitazioni e verde condominiale, verde pensile.

Le superfici del comparto "A" sono significative e riguardano 11 lotti tra loro coordinati e gestiti come un super condominio la cui descrizione si rinvia alla parte architettonica.

Le superfici a verde previste assommano a 7.935 mq, il 52% del comparto "A".

Movimenti terra e lavorazioni del suolo.

I movimenti terra previsti sono limitati alla previsione di intizzare box e accessori, a conclusione dei lavori non si prevede una modifica delle attuali quote di campagna, gli eventuali giardini pensili sopra i box saranno ad una quota simile all'attuale.

Stanti le pendenze favorevoli agli allacciamenti, alle urbanizzazioni, la costruzione di più edifici tutto sommato di limitate dimensioni si procederà nel rispetto delle quote esistenti e in particolare di quelle di raccordo con l'intorno.

Si ritiene che non vi sia necessità di apporti di terreno di coltura ritenendo quello in situ più che sufficiente e se correttamente accantonato di qualità idonea.

La modellazione finale del terreno comprenderà il rispetto delle pendenze verso le linee di sgrondo naturali, verso sud-est.

Drenaggi.

Sui tetti e sulle superfici pavimentate sarà operante un sistema di allontanamento delle acque in eccesso, vedi progetto architettonico.

Non sono previste contropendenze nelle aree a verde, qualora si rendano necessarie sarà predisposta una rete drenante con allacciamento alla rete disperdente.

Giardini pensili.

La realizzazione dei giardini pensili (sopra le strutture interrate) sarà eseguita con l'accortezza di rilasciare un substrato sufficiente per l'ordinaria sistemazione a prato (min. 35 cm di terreno) e-o arbusti/tappezzanti (min. 50 cm) e alberi (min. 100 cm). Qualora si rendano necessari spessori più ridotti si farà riferimento alla tecnica di realizzazione di tetti verdi, alle norme UNI che regolano questi allestimenti.

Impianto di irrigazione.

Non si prevede la realizzazione di impianto di irrigazione fisso per le aree condominiali eccetto un impianto di soccorso per i primi tre anni, per favorire il consolidamento delle siepi e degli alberi che devono essere messi a dimora in osservanza al progetto generale dell'area.

L'impianto deve essere completamente automatizzato (includendo le segmentazioni private), e gestito da uno o più programmati elettronici.

I programmati saranno dimensionati in modo tale da permettere di gestire i vari settori in modo

completamente indipendente, sia per tempi che per frequenza di erogazione.

Devono essere installati dispositivi di rilevazione quali sensori pioggia e sensori di umidità che consentano l'arresto automatico dell'erogazione dell'acqua in presenza di condizioni meteorologiche di eccessiva umidità, permettendo così il risparmio di acqua ed evitando eccessi di apporti idrici dannosi per la vegetazione.

La vegetazione arborea ed arbustiva sistemata in piena terra è servita da serpentine ad ala gocciolante.

Per i giardini pensili e gli eventuali tetti verdi si valuterà l'appontamento dell'impianto di irrigazione.

L'impianto dovrà essere certificato (Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" – D. M. del 22 gennaio 2008 – n°37).

Caratteristiche dei materiali.

Programmatori irrigazione. Programmatori elettronici da parete per la gestione automatica dell'impianto di irrigazione, con possibilità di variazione dei tempi impostati per ogni singolo settore , scelta dell'orario di partenza, selezione dei giorni di irrigazione o dell'intervallo, possibilità di escludere il ciclo in caso di pioggia, batteria tampone per il mantenimento del programma in caso di blackout, tensione di alimentazione 220 V con uscita a bassissima di sicurezza 12-24 V.

Impianti a goccia. Gocciolatori e/o ala gocciolante in materiale plastico, autocompensanti ed autopulenti, indispensabili laddove necessita un irrigazione localizzata senza sprechi d'acqua.

Accessori irrigazione. Accessori ed automatismi a corredo dell'impianto d'irrigazione, indispensabili per il corretto funzionamento od una migliore gestione dello stesso, quali: sensore pioggia, sensore umidità del suolo, sensore vento, riduttori di pressione, prese d'acqua a baionetta ecc.

Cavi elettrici, cavidotti. Linee elettriche per l'alimentazione o il comando dell'impianto realizzate con materiale con i seguenti requisiti: cavo antifiamma certificato IMQ a norme CEI 20-20 non propagante l'incendio, cavidotti esterni in materiale plastico per le installazioni a vista con grado di protezione specificato, cavidotti interrati in materiale plastico di colore bianco dotati di tirafilo incorporato, autoportante con caratteristiche di pressione allo schiacciamento.

Tubo in polietilene. Tubo in polietilene ad alta/bassa densità, per condotte interrate di acqua potabile in pressione, conforme alle norme UNI vigenti, con: flessibilità elevata, caratteristiche idrauliche inalterabili nel tempo, resistenza agli urti, ottima resistenza alle basse temperature, insensibilità ai fenomeni di corrosione elettrochimica (es. correnti vaganti) e basse perdite di carico.

Irrigazione della vegetazione in piena terra.

Le essenze sistematiche in piena terra (alberi, arbusti, rampicanti ecc.) sono irrigate in modo localizzato attraverso dispersione di acqua alla base delle piante, assicurata da apposite tubazioni (ala gocciolante) dotate di microirrigatori a valvola.

Gli alberi saranno irrigati installando intorno alla zolla un anello di ala gocciolante appositamente realizzata per l'interramento, con valvole disperdenti dotate di sistema antiradici. L'anello deve essere installato in fase di piantagione, prima di completare il riempimento della buca, ad una profondità compresa tra 10 e 15 centimetri sotto la quota finale del terreno.

Gli arbusti sistemati nelle aiuole sono irrigati da ala gocciolante autocompensante, con valvole disperdenti dislocate in ragione di tre ogni metro lineare.

Per le aiuole l'ala gocciolante deve essere stesa a "correre"; nel senso longitudinale delle aiuole, posizionata ad almeno 5-10 cm dai colletti delle piante e distanziata in modo da garantire una uniforme distribuzione dell'acqua. L'ala gocciolante viene fissata al terreno tramite apposite cambrette in acciaio o in pvc.

Se nella aiuola è prevista pacciamatura o telo pacciamante, l'ala gocciolante deve essere installata al di sotto del materiale pacciamante.

Le piante disposte in filare (siepi, rampicanti ecc.) richiederanno una o più linee di ala gocciolante, in funzione della specie e della dimensione.

La rete idrica sotterranea di alimentazione dell'acqua per ali gocciolanti dovrà essere interrata ad idonea profondità (cm 25-30).

Le elettrovalvole di sezionamento dell'impianto verranno raggruppate in pozzetti drenati, in quota con il piano di campagna, facilmente accessibili.

I collegamenti elettrici devono essere stagni.

Piantagioni in progetto, scelte floristiche, descrizione dei materiali e delle modalità di esecuzione dei lavori, periodo di esecuzione.

Riguardo all'arredo verde di tutta l'area si è cercato di privilegiare il più possibile la fruibilità degli spazi a verde prediligendo le specie arboree caducifoglie vivaci che consentano l'insolazione nel periodo invernale e un leggero schermo nel periodo estivo periodo in cui si sente maggiormente una necessità di intimità. Nelle fasce perimetrali "di rispetto ambientale" si sono utilizzate solo autoctone.

Si è altresì privilegiato l'uso di specie a foglia piccola meno invadenti per il fogliame, quelle più resistenti a parassiti o malattie crittomiche, quelle più adatte a vivere in ambienti e spazi ristretti.

Le varietà coltivate sono state scelte per la loro rusticità, la generosità nell'apportare elementi d'interesse sia ornamentali: fiori significativi, epoca e persistenza delle fioriture, foglie inconsuete, colori della vegetazione, ecc.; sia qualità tecniche rispetto: a velocità di sviluppo, resistenza a malattie endemiche ecc..

Ulteriori motivi di valutazione nella scelta delle specie selezionate sono state: per le rampicati la facilità nel raggiungimento delle dimensioni desiderate, la capacità di autoancorarsi alle strutture predisposte; per tutte la capacità di adattamento al suolo o ai substrati, l'adattamento a diverse condizioni di luce e di irraggiamento solare, una contemporaneità e qualità nelle necessità manutentive.

A compendio delle descrizioni che seguono si è predisposto un abaco delle specie arboree e delle specie arbustive per siepi che si intendono utilizzare, allo stesso si rinvia per dettagli fotografici illustrativi.

Specie arboree, alberi e piccoli alberi

Gli alberi sono stati destinati ad essere collocati sia nelle aree sia condominiali che private con continuità senza una apparente distinzione dei lotti (delle distanze di confine dei lotti), quelli perimetrali in piena terra, e quelli all'interno, lungo la strada principale di collegamento, prevedendo una possibile posizionamento su soletta. Questi ultimi alberi sono stati scelti perciò tra quelli di terza o quarta grandezza (alt. inferiore a 15 m), per questioni di peso o di necessità di substrato.

Si segnala che lungo i confini prossimi all'angolo ovest si è prevista una sorta di "siepe alberata" costituita da alberi con portamento cespuglioso, autoctoni, con la funzione di "filtrare" il contatto con le nuove edificazioni nel modo più naturale possibile. Si è previsto l'uso cornioli e biancospini ad alberello, con chioma cespugliosa.

Tabella n.2, specie arboree previste.

Nr.	Specie e cultivar	C caducif. V semprev.	portamento E espanso S slanciato C cespuglioso	fioritura signific.v.a	coloraz. autumnale fogliame	Portam.to distintivo	Note origine, usi, particolarità
30	<i>Crataegus monogyna / oxyacantha</i>	C	C cespuglioso	si	si	parz.	autoctona, spazi ristretti
25	<i>Cornus mas</i>	C	C cespuglioso	si	si	parz.	autoctona, spazi ristretti
8	<i>Betula pendula</i>	C	E espanso	si	si	si	autoctona, spazi ristretti
8	<i>Fraxinus ornus</i>	C	C cespuglioso	no	no	no	autoctona, spazi ristretti
3	<i>Prunus padus</i>	C	C cespuglioso	si	si	no	autoctona, ornamentale
0	<i>Pyrus calleryana Chanticleer</i>	C	S slanciato	si	si	no	orticola ornamentale
14	<i>Quercus ilex</i>	V	E espanso	no	no	parz.	autoctona, mediterranea
15	<i>Ligustrum lucidum</i>	V	C cespuglioso	si	no	no	esotica, ornamentale
0	<i>Gletischia triacanthos Sunburst</i>	C	E espanso	no	si	si	orticola, ornamentale
6	<i>Pinus halepensis</i>	V	C cespuglioso	no	no	no	autoctona, mediterranea
10	<i>Cercis siliquastrum</i>	C	C cespuglioso	si	no	no	autoctona, mediterranea
10	<i>Parrotia persica</i>	C	C cespuglioso	no	si	parz.	ornamentale, orticola spazi ristretti
12	<i>Prunus avium plena</i>	C	C cespuglioso	si	si	no	orticola ornamentale
7	<i>Koelreuteria paniculata</i>	C	C cespuglioso	i	no	parz.	ornamentale, spazi ristretti
13	<i>Carpinus betulus</i>	C	E espanso	no	no	no	ornamentale, spazi ristretti
4	<i>Quercus robur</i>	C	E espanso	no	no	no	autoctona, 1° grandezza
165	Totale						

Le siepi e gli arbusti, i cespugli e le tappezzanti.

L'utilizzo delle siepi è stato dettato da una propensione a una certa intimità rispetto al passaggio lungo il nuovo tratto di via della Vigne e da un effetto "filtro" rispetto alle nuove edificazioni viste dalla campagna. Le specie scelte sono quelle con dimensioni medie che possono essere mantenute anche senza una rigida o frequente sagomatura.

Stante il livello di progettazione e la molteplicità dei diversi lottizzanti si è preferito non scendere nella definizione delle aiuole arbustive ma si indicano le specie consigliate che sono qui intese come norme di buona tecnica e non cogenti. Anche per la molteplicità dei diversi posizionamenti quali: l'esposizione (sole/mezz'ombra/ombra), le altezze volute/previste, le priorità di visibilità, l'effetto mascherante, ecc....

Tabella n.3, specie arbustive, siepi e macchie arbustive.

Quant.	Specie e cultivar	C caducif. V semprev. S semipers.	portamento S slanciato C cespuglioso A piccolo albero	fioritura: colore, epoca	foglia	H a maturità cm.	Note vigorità, rusticità usi, posizione
Specie per le siepi							
95 ml (2 trat.)	Ligustrum ovalifolium / vulgare	S	C espanso	bianco apr-mag	piccola, verde brillante	150/300	siepi e gruppi, bordure, sole o mezz'ombra
62 ml (2 trat.)	Phtotinia Glabra / Photinia Red Robin	V	C slanciato	bianco apr	verde, giovani rosso scuro	300-400	siepi, gruppi, bordure, o isolata, sole o mezz'ombra
92 ml (2 trat.)	Viburnum tinus Eve Price	V	C compatto	bianco- rosa, mar-apr	verde scuro	150/200	acidofila, siepi, in gruppo, isolata, sole ombra
69 ml (2 trat.)	Eleagnus x ebbingei	V	C espanso	piccoli bianchi, prof., ott.	verde scuro	250-400	siepi, in gruppo, isolata, sole ombra
318 ml	Totale						
Arbusti e cespugli, consigliati							
--	Camelia japonica e sasanqua in varietà	V	C espanso				
--	Nandina domestica var.	V	C espanso				
--	Viburnum opalus	C	C compatto				
	Loropetalum chinensis	V	C compatto, tappezzante				
	Philadelphus coronarius	C	C espanso				
	Lonicera pileata Moss green	V	C compatto, tappezzante				
	Hypericum Hidecote	C	C compatto, tappezzante				
	Rose rifiorenti, cultivar	C	C espanso				

Piante rampicanti, sarmentose

Si indicano le piante rampicanti che avranno il compito di "vestire" spalliere, elementi verticali o strutture appositamente predisposta, a seconda dei casi aggrappandosi autonomamente o con l'aiuto dei giardinieri che ne guideranno lo sviluppo.

Tabella n.4, specie rampicanti, sarmentose.

Quant.	Specie e cultivar	C caducif. V semprev. S semiperst.	altez.-lung. tralci m R rampicante T tappezzante	A tralci autoav. V viticci R radici aeree	Sup.* M / S / P	Manutenz. I / B / M / A	Note vigorità, rusticità usi
Specie consigliate							
--	Trachelospermum jasminoides	V	4-8 R T	A	M T S P	B	sole ombra

--	Rosa spp. sarmentosa (bankisiae)	S	4-10 R	parz. A	S	I A	sole
--	Hedera helix (Hibernica e cv.)	V	0,2-12 R T	A R	M T S P	B	sole ombra
* supporto per lo sviluppo ordinario delle rampicanti: M muro, S struttura predisposta per il sostegno e l'ancoraggio, P altro vegetale di sostegno.							
** manutenzione: I primi anni (più scerbature o pacciamatura iniz), B manutenzione 1 volta anno, M media 2 volte anno, A alta 3 o più interventi anno							

Specie per il tappeto erboso.

A seconda della finalità della superficie da inerbire, del substrato e della presenza dell'impianto di irrigazione, si sceglierà un idoneo miscuglio di semi costituito prevalentemente da graminacee, dei generi: Festuca spp., Poa spp., Lolium spp., Agrostide spp..

Qualora si intenda definire dei prati fioriti questi saranno segnalati in modo da facilitare la differente manutenzione, in questo caso si dovranno utilizzare miscugli di semi specificatamente predisposte.

Descrizione del materiale vegetale, epoca e modalità di esecuzione dei lavori.

Tutto il materiale vegetale per le nuove piantagioni deve essere preferibilmente di provenienza locale e accompagnato dalle previste certificazioni di provenienza/sanità (passaporto delle piante).

Per gli alberi le dimensioni di circonferenza fusti di posa non possono essere inferiori a cf. 16/18 cm; per gli arbusti altezza non inferiore a 1 m o vaso di 5 lt..

Per la messa a dimora degli alberi si provvederà al tutoraggio con la posa di 1 tutore (palo infisso) per cf. inferiori a 18 cm.; 2-3 tutori per circonferenze superiori.

Le piantagioni di macchie arbustive o siepi devono essere oggetto di pacciamatura, telo e pacciame di cippato/corteccia.

Tutte le nuove piantagioni, includendo i trapianti, devono essere dotate di impianto di irrigazione a goccia efficiente per almeno 3 anni.

Le piantagioni o il trapianto di legnose devono essere eseguite di norma nel periodo di riposo vegetativo.

Per il materiale erbaceo – la formazione dei prati - si procederà secondo le norme di buona tecnica per l'esecuzione dei lavori, preferendo materiale rustico a bassa manutenzione. Si lascerà facoltà, ai diversi proprietari, di procedere con l'eventuale formazione di impianti di irrigazione e a rifacimento prati con essenze di maggior effetto ornamentale (specie/cultivar con fogliame più fine e fitto).

Nell'esecuzione dei lavori si terrà conto del rispetto delle distanze dai pozzi di prelievo delle acque.

Illuminazione e arredi.

Per l'illuminazione e gli arredi si rinvia alle indicazioni progettuali generali, al progetto architettonico.

Si rammenta solo che per gli spazi verdi si tratta di impianti per esterni, i componenti impiegati nella realizzazione dell'impianto, nonché lampade e accessori devono essere protetti contro la pioggia, l'umidità e la polvere. In particolare gli impianti devono essere realizzati utilizzando componenti che abbiano un grado di protezione IP adeguato all'uso e alla tipologia di progetto.

Le luci dovranno morbide, perfettamente diffuse e senza abbagliamento, con una eccellente resa cromatica.

Tutta la luci saranno indirizzate verso il suolo senza dispersione verso l'alto in ottemperanza a tutte le leggi sull'inquinamento luminoso.

Programma di manutenzione, i primi anni.

A seguito del completamento dei lavori edili pertinenti l'iniziativa, anche solo per lotti si eseguiranno i lavori di sistemazione a verde per poi dar corso alla manutenzione che all'inizio avrà il compito principale di seguire l'assestamento (l'attaccamento) del materiale vegetale. Si ritiene che un programma di manutenzione iniziale di 1-2 anni sia da considerare.

Per gli alberi e gli arbusti in genere, nel periodo di manutenzione di "garanzia" di 1-2 anni l'appaltatore dei lavori di giardinaggio dovrebbe essere tenuto a eseguire i seguenti lavori:

- il rincalzo della zolla, il ripristino della pacciamatura, l'apertura o chiusura della conca secondo necessità;
- il ripristino della verticalità degli alberi ed eventuale adeguamento del tutoraggio, secondo necessità;
- l'asportazione del materiale secco dalle chiome;
- il controllo delle esigenze idriche delle piante, la verifica e regolazione dell'impianto di irrigazione, oppure l'esecuzione delle irrigazioni con somministrazioni d'acqua al piede secondo buona pratica;
- la scerbatura (o diserbo se approvato) del tornello o dell'area pacciamata secondo buona pratica;
- la sostituzione dei soggetti deceduti ad ogni annualità in garanzia;

- l'esecuzione di interventi con prodotti fitosanitari, concordati con la Committente, secondo necessità, come previsto dalle norme vigenti.

Per i prati, i tappeti erbosi, dopo la verifica del successo delle semine, all'epoca di esecuzione del primo taglio, deve avere immediatamente inizio la manutenzione.

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire tutte le operazioni necessarie al fine di raggiungere la qualità del tappeto erboso voluta dal progetto e ha l'obbligo di eseguire periodicamente e secondo necessità i seguenti interventi:

- taglio del tappeto erboso, con un numero di interventi e uso di macchinari adeguati alla tipologia e qualità del cotico erboso, la raccolta e lo smaltimento delle risulte oppure con interventi di mulching, se previsti in progetto;
- irrigazione, esecuzione di irrigazioni di soccorso se necessarie;
- concimazione, secondo necessità;
- diserbi e trattamenti antiparassitari, secondo necessità e tenendo conto della normativa in essere e l'eventuale accessibilità all'area da parte di persone o animali;
- rifacimento di aree di prato diradato o deteriorato.

Nelle operazioni di manutenzione ci si deve sempre riferire a norme di buona pratica e ai manuali d'uso e manutenzione per i diversi impianti predisposti per i tappeti erbosi, forniti dai costruttori dei singoli componenti. Nelle operazioni di rifinitura del tappeto erboso si deve aver cura di rispettare il colletto di tutte le piante evitando scortecciamenti e ferite.

Al termine del periodo di manutenzione il tappeto erboso deve presentarsi omogeneo, di colore unitario, senza macchie e con superficie adeguata alla qualità e uso previsto.

6. Il cambio di destinazione d'uso dell'area boscata.

Il Consorzio via Peschiera ed altri lottizzanti stanti i presupposti pianificatori, i precedenti accordi con l'Amm.ne Comunale di Cislago, ravvisata la necessità procedere con il cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie boscata, una volta ricevuta l'autorizzazione paesaggistica, sotterrà l'istanza di cambio di destinazione d'uso all'UTR Insubria per l'autorizzazione Forestale e la monetizzazione della compensazione prevista. Superficie: 6.176 mq; rapporto di compensazione 1:1.

7. Bilancio tra la vegetazione preesistente e le nuove piantagioni, la compensazione forestale

Il cambio di destinazione d'uso dell'attuale area boscata, risultante prevalentemente di un abbandono della attività agricola, con superficie 6.176 mq, censita come robinieto misto, potrebbe risultare ad un primo giudizio come un atto di disprezzo nei confronti di una preesistenza arborea.

Ma riteniamo invece che debba essere correttamente giudicato facendo presente che:

- con la monetizzazione del cambio di destinazione d'uso gli enti preposti devono costituire o valorizzare un'area boschiva di pari superficie;
- il soprassuolo boscato presenta un discreto numero di giovani piante alloctone invasive (ailanto, quercia rossa), poche specie autoctone e cospicuo numero di alberi da frutto (ciliegi, susine, noci) e di piante ornamentali o da reddito (noccioli, kiwi, vite ecc.);
- a fronte di una stima a vista di molto meno di 200 alberi (con diametro tronco superiore a 10 cm) ne saranno messi a dimora 165 nel solo settore A, pertinente l'area effettiva di lottizzazione con superficie a verde di 7.935 mq.

8. Considerazioni paesaggistiche, sintesi.

Tutti i lavori sono nell'ambito della ricostituzione di un paesaggio agricolo-forestale di margine all'urbanizzato e sono compatibili con le previsioni di PGT di utilizzo dell'area - sia di quella in questione che di quella prospiciente a uso pubblico.

Rimane inteso che il progetto presentato vuole risolvere gli aspetti paesaggistici e non urbanistici, con il ripristino in particolare di un'area alberata di maggior valore rispetto a dei semplici seminativi, di un mimetismo dell'intervento edilizio che può essere ricompreso nell'ordinaria altezza degli alberi nostrani e quindi di una potenziale reale urbanità dell'iniziativa.

Di seguito si restituiscono in maniera sintetica le valutazioni paesaggistiche utili a connotare l'intervento.

Carattere dell'intervento.

L'intervento previsto ha un carattere permanente e si connota con caratteristiche di attenzione e di rispetto nei confronti dei margini di contatto con l'area agricola, l'attuazione di una sorta di buffer previsto nelle NTA e che è stato interpretato più come un margine di transizione che un margine di semplice mascheramento con la vegetazione.

La destinazione d'uso.

La destinazione d'uso è quella prevista dalle norme locali e nonostante il recente riconoscimento di un'area a bosco all'interno del perimetro del PA non si è modificata nelle intenzioni. Si è modificato però l'approccio amministrativo che ora prevede una compensazione per la trasformazione del bosco e una procedura che implica l'esame paesaggistico dell'iniziativa. La compensazione porterà alla realizzazione di un nuovo bosco o di miglioramenti forestali che saranno a cura della Regione Lombardia destinataria degli oneri di compensazione.

L'uso attuale.

L'uso attuale è quello agricolo di un'area in parte coltivata, nelle aree libere non recintate, in parte a incolto erbaceo nelle aree complicate da recinzioni e da una vegetazione arbustiva o poco più, spontanea che rende poco attraente l'esercizio di un'agricoltura che nel contesto "area in attesa di autorizzazione ad un uso diverso" non può che essere occasionale senza prospettive e talvolta senza utili economici.

Nell'area è presente un soprassuolo arboreo concentrato nel pressi dell'angolo nord-ovest, definito recentemente come boscato e incluso nel PIF, tipologicamente definito dallo stesso come un robinieto misto. Insistono poi pochi giovani alberi spontanei di dimensioni limitate lungo la recinzione dell'orto centrale nella porzione sud con poche piante da frutto e un noce in fase esiziale e un ciliegio selvatico nell'angolo nord-ovest. Nell'area non sono presenti alberi con caratteristiche monumentali.

Contesto paesaggistico dell'intervento.

Il contesto è quello di pianura, pianura asciutta, dei terrazzamenti morenici. Un contesto di periferia, di margine tra urbanizzato e destinazione agricola. L'esercizio di un'agricoltura non particolarmente fertile. Di un'area sfruttata per la presenza di ghiaie e sabbie, di terreni poco profondi e poco fertili. Un esercizio dell'agricoltura di non alto profilo, non molto specializzata e con poche eccellenze produttive.

Morfologia del contesto paesaggistico.

Per la porzione agricola, extra urbana, il contesto è quello di pianura asciutta, con limitatissime pendenze e dislivelli. La destinazione dei terreni, con appezzamenti medio-piccoli, è prevalentemente a seminativi, con l'alternanza di prati. La presenza di boschi in prossimità del centro abitato è residuale, con un ritorno del bosco su piccoli appezzamenti, dei reliquati di recente formazione e all'abbandono di attività agricole (orti, giardini, ecc...) con conseguenti neoformazioni e in tempi relativamente brevi, 10 anni, boschi.

Per la parte urbana: un'edilizia residenziale di periferia, con abitazioni più frequentemente mono e/o bifamigliari, edifici con piano terra/piano rialzato e 1° piano; giardino e spesso orti. Verso il confine nord un'edilizia più recente con palazzine di 2-3 piani, senza una morfologia prevalente.

Ubicazione dell'intervento.

L'intervento si colloca nella periferia ovest sud-ovest in direzione di Rescaldina, di una antica chiesetta conosciuta come S. Maria della neve. L'area si colloca tra una strada consortile conosciuta come via delle Vigne a ovest e via Peschiera a est. Verso nord confina con una recente lottizzazione, verso sud un appezzamento agricolo e poi via Magenta. Per ulteriori dettagli si rinvia agli estratti cartografici e le ortofoto indicate.

Gli estremi del vincolo paesaggistico.

Ai Sensi del PIF parte del terreno è stato censito come bosco: robinieto misto; e quindi soggetto a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1d); aree tutelate per legge.

Note descrittive dell'area tutelata.

Si rinvia al precedenti paragrafo 4.

Descrizione dell'intervento.

Si rinvia al paragrafo 5 che riassume il PA, la convenzione con l'amm.ne Comunale di Cislago, la copiosa documentazione allegata. Per la sistemazione a verde si deve far riferimento al paragrafo 5 e la tavola di progetto proposta con la collaborazione del Dott. A. Carugati, dott. agronomo.

La mitigazione dell'impatto dell'intervento.

Si ritiene che per il settore A, in particolare per i confini nord e ovest, la realizzazione di una fascia verde mista, articolata con l'uso di numerose specie autoctone, di dimensioni diverse ma coordinate, la presenza di più livelli della vegetazione (livello arboreo, livello arbustivo) possa contribuire a limitare l'impatto edilizio che risulta discretamente arretrato rispetto alle confinanti aree agricole.

9. Conclusioni, incidenza dell'intervento e opere di mitigazione.

Il progetto di realizzazione del PA “C2 di Via Peschiera” porta all'esecuzione di un nuovo insediamento edilizio nel rispetto delle Previsioni di PGT vigente, realizza gli obiettivi richiesti dalle stesse: l'esecuzione di una pista ciclabile, il contenimento dei consumi energetici, il rispetto dell'ambiente circostante e la creazione di uno spazio di socializzazione quale il parco giochi bimbi di cui è sprovvisto il quartiere intorno. La sistemazione a verde progettata intesa sia opera di mitigazione e di inserimento paesaggistico che di completamento dell'intervento edilizio rende l'intervento sostenibile e in linea con l'analisi di Valutazione Ambientale strategica effettuata all'atto della definizione del PGT vigente.

Nel rimanere in attesa di notizie e delle autorizzazioni necessarie al prosieguo dell'iniziativa, cordiali saluti.

Con la collaborazione di Alessandro Carugati, dott. agronomo, consulente e progettista per la sistemazione a verde, il cambio di destinazione d'uso forestale.

- ALLEGATO -

COMUNE DI CISLAGO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE: Foglio 107

I mappali interessati dai lavori: 1101, 615, 5402, 893, 620, 3784, 5578, 621, 5403, 872, 5490, 5491, 5492, 5493, 617, 5494, 5495, 5496, 5497, 618.

Catastali - Direttore BADAGLIACCA GIOVAN BATTISTA



DESCRIZIONE FOTOGRAFICA DEL BOSCO E A SEGUIRE DELL'INTERA AREA.
Riprese del Settembre - Novembre 2022



Illustrazione dei punti di ripresa fotografica, ubicazione <=> foto esibite; base ortofoto Google Earth, ripresa del settembre 2020 (fonte www - internet). La base è molto simile allo stato di fatto rilevato nel settembre 2022 e giugno 2023.



Foto 1. Vista da nord verso sud del soprassuolo alberato. Si noti sulla sx la recinzione in cis e poi alberi. Il tratto rosso indica la larghezza del soprassuolo, che è risultato essere inferiore a 25 m lungo il tratto azzurro.

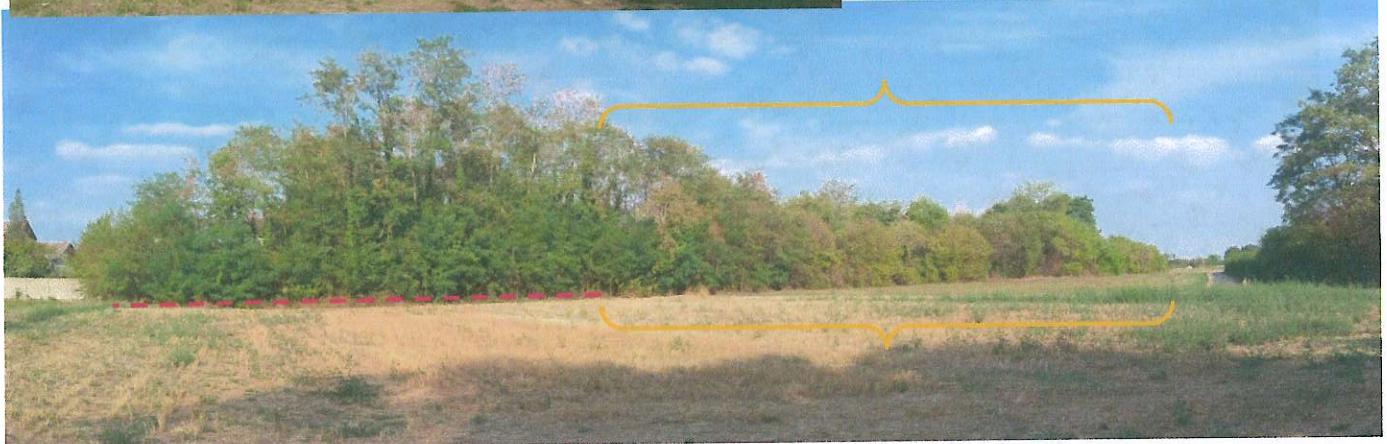


Foto 2. Vista della porzione di bosco rivolta a ovest. Il tratto rosso indica il soprassuolo di larghezza inferiore a 25 m che sarà conservato. Il soprassuolo indicato è risultata l'unica area oggetto di ceduazione, la più "antica" da un punto di vista di colonizzazione arborea. Tra le grappe il bosco che sarà oggetto di trasformazione.



Foto 3. Particolare che illustra la recinzione in palo rete presente lungo il confine ovest.



Foto 4. Vista di porzione del confine ovest, il tratto più a sud, si noti la recente invasione di ailanto, l'età media è stata stimata attorno ai 5 anni.



Foto 5. Vista della porzione più a sud, rivolta a sud, si notino i pilastri che segnalavano l'accesso alla porzione recintata. Si noti sulla sx l'invasione di ailanto, gli alberi sulla dx sono querce rosse, *Quercus rubra*.



Foto 6. Vista dalla strada consorziale della porzione di soprassuolo più a est rivolto a sud, si noti controluce le differenze d'altezza.

Foto 7. Vista di una sorta di appendice del bosco, che si distingue per essere separata da una capezzagna, questa porzione è risultata recintata con pali e rete metallica, è la porzione più a est.

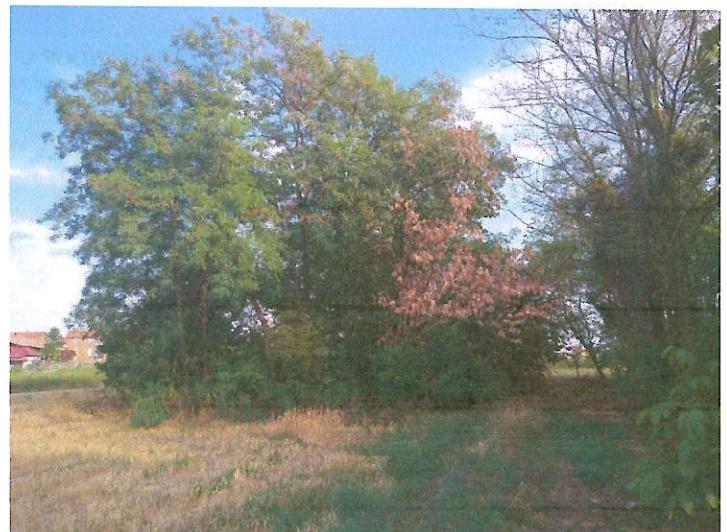


Foto 8. Vista da nord verso sudovest della porzione di bosco esposta a nord.

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERA AREA.
Riprese estate 2023

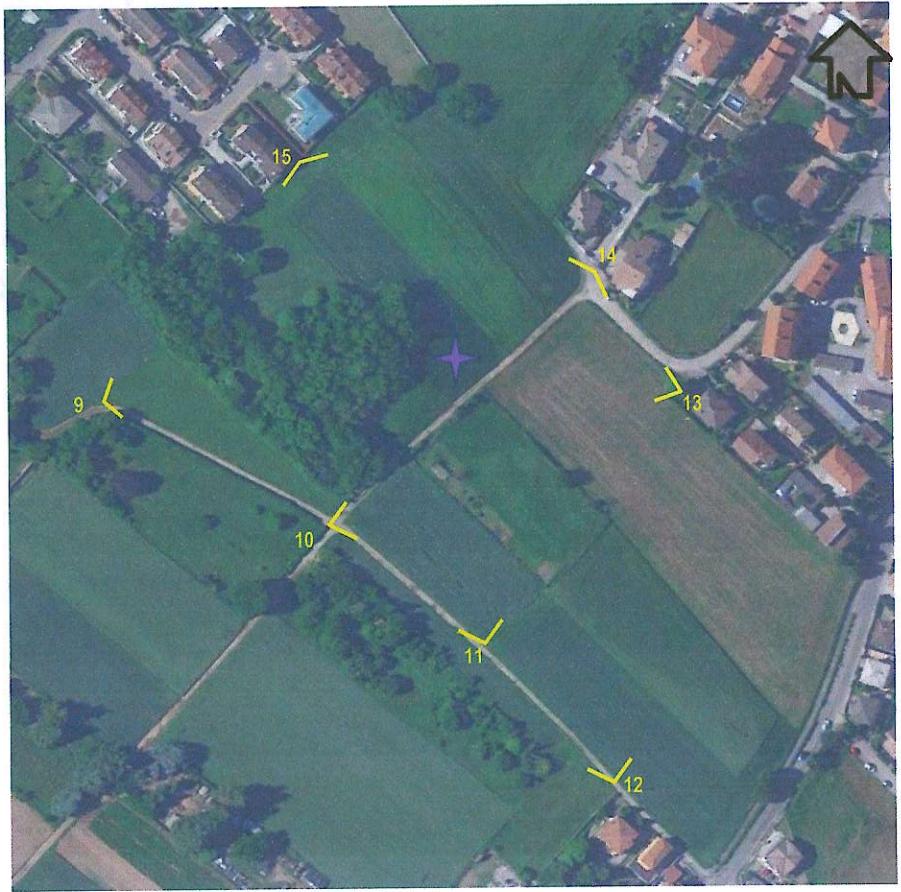


Illustrazione dei punti di ripresa fotografica, ubicazione



Foto 9. Vista dalla Strada consorziale delle Vigne della porzione di bosco esposta a ovest.



Foto 10. Vista dell'ottobre 2018, dall'incrocio di strade a ovest, in posizione mediana, verso sud-est, si noti la conduzione agricola prevalentemente a seminativo, orto e prati.



Foto 11. Vista dall'angolo sudovest del PA, nei pressi della nuova antenna, verso nord-est.



Foto 12. Vista dalla Strada consorziale delle Vigne in prossimità dell'immissione su via dall'angolo sudovest del PA, nei pressi della nuova antenna, verso nord-est,



Foto 13. Vista dall'angolo sudovest del PA, nei pressi della nuova antenna, verso nord-est,



Foto 14. Vista dall'angolo sudovest del PA, nei pressi della nuova antenna, verso nord-est,



Foto 15. Vista dall'angolo sudovest del PA, nei pressi della nuova antenna, verso nord-est,

-- ALLEGATO --



COMUNE DI CISLAGO
Provincia di Varese

PIANO ATTUATIVO AMBITO C2 – VIA PESCHIERA

**ABACO
DEGLI ELEMENTI GIARDINISTICI**

– Allegato alla Relazione Paesaggistica –

Sommario

Sommario	1
SPECIE ARBOREE	2
Alberi medi e piccoli	2
Betulla pendula	2
Carpinus betulus	2
Cercis siliquastrum	2
Cornus mas	3
Crataegus mongynqa/ oxyacantha	3
Fraxinus ornus	3
Gleditsia triacanthos sunburst	3
Koeluteria paniculata	4
Ligustrum lucidum	4
Parrotia persica	4
Pinus halapensis	4
Prunus avium plena	5
Prunus padus	5
Prunus calleryana	5
Quercus ilex	5
Quercus robur	6
SIEPI E ARBUSTI	7
Eleagnus x ebbingei	7
Ligustrum ovalifolium	7
Photinia x fraseri/ Red robin	7
Viburnum tinus	7
SISTEMAZIONI A VERDE	8
Prato	8
Prato irrigato	8
Prato fiorito	8
Aiuole con arbusti tappezzanti	8
MANUFATTI, PERCORSI	9
Percorso in lastre	9
Prato armato	10
Illuminazione	10

SPECIE ARBOREE

Alberi medi e piccoli

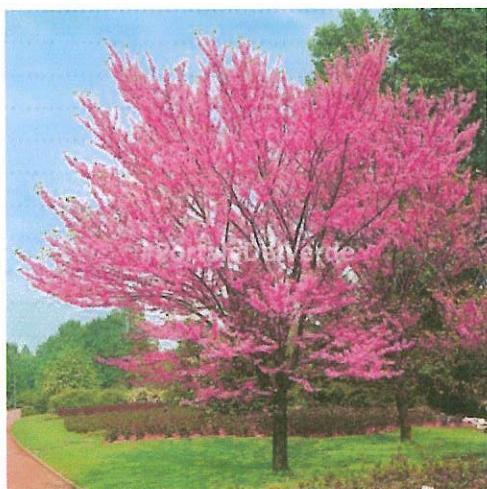
Betula pendula



Carpinus betulus



Cercis siliquastrum



Cornus mas



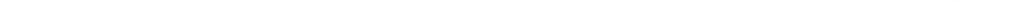
**Crataegus
mongynqa/
oxyacantha**



Fraxinus ornus



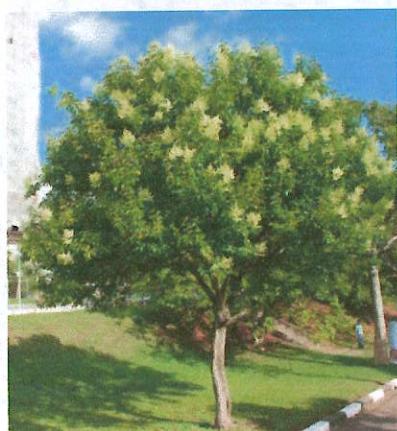
**Gleditsia
triacanthos
sunburst**



Koeluteria paniculata



Ligustrum lucidium



Parrotia persica



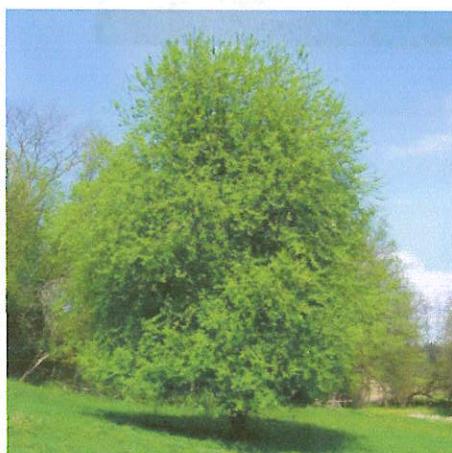
Pinus halapensis



Prunus avium plena



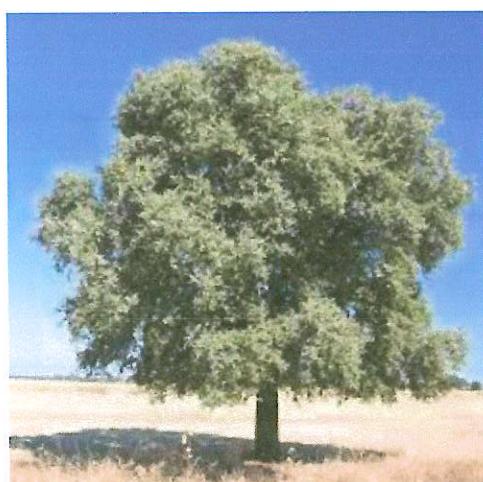
Prunus padus



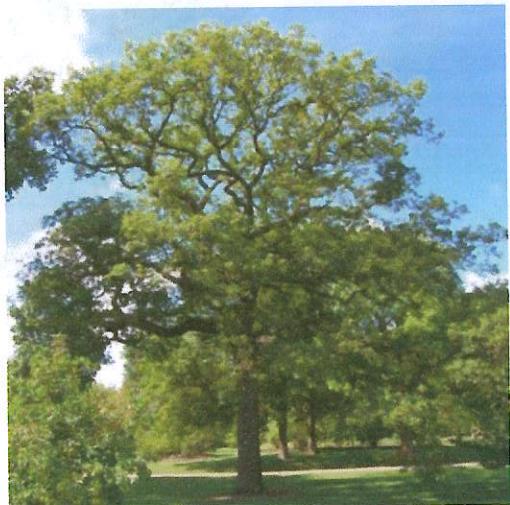
Prunus calleryana



Quercus ilex



Quercus robur



SIEPI E ARBUSTI.

Eleagnus x ebbingei



Ligustrum ovalifolium



***Photinia x fraseri/
Red robin***



Viburnum tinus



SISTEMAZIONI A VERDE.

Prato



Prato irrigato



Prato fiorito

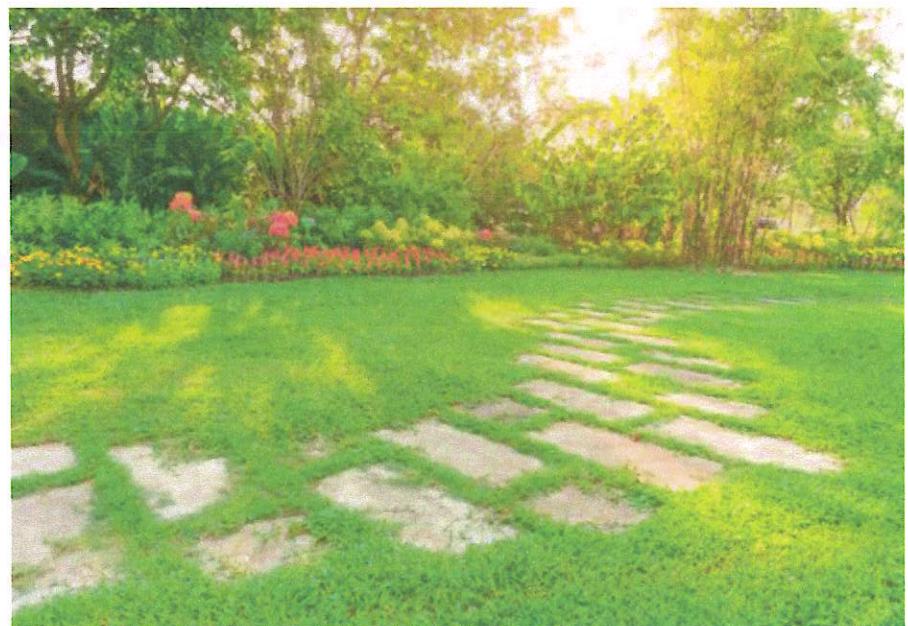


**Aiuole con arbusti
tappezzanti**



MANUFATTI, PERCORSI.

Percorso in lastre
(min. 80x50 dist. 20-25cm)



Prato armato
(manuf. cemento /plastica)



Illuminazione

