

***PROGETTO AGRICOLTURALE IN RELAZIONE AL PIANO ATTUATIVO AS2
SITO IN VIA MAZZORIN 11 – COMUNE DI LUVINATE***

• **PREMESSA**

Il presente Progetto Agricolo riguarda la porzione di territorio del Comune di Luvinate inserita nell'Area Speciale 2 dallo strumento urbanistico vigente; essa fa parte del compendio immobiliare oggi a pertinenza della villa sita in via Mazzorin, 11 e viene meglio identificata dalle particelle catastali nn. 2572, 2573, 2574 – foglio di mappa n. 904 – Comune Luvinate (VA). Il progetto risponde alla richiesta del Servizio Tecnico Comunale di Luvinate con comunicazione del 14/07/2018 con Prot. 2804 relativo alla pratica edilizia 19/2018 (Comunicazione sospensiva della Commissione del Paesaggio).



- **DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELLO STATO DI FATTO**

Per descrivere lo stato di fatto si riporta parte del testo della relazione paesaggistica già presentata a suo tempo:

“...L’area oggetto di intervento è localizzata all’interno del tessuto urbanizzato del comune di Luvinata e fa attualmente parte di un unico compendio immobiliare, nel contesto del quale essa rappresenta il giardino pertinenziale della villa padronale sita in via Mazzorin, 11; il terreno in questione affaccia lungo tutto il lato est su via Cavour, dalla quale vi si può direttamente accedere senza passare dal sopracitato edificio principale.

Allo stato attuale, il compendio immobiliare oggetto di intervento si colloca in un contesto urbano prettamente residenziale avente rilevanza paesaggistica, caratterizzato da medio-bassa densità edificatoria ed elevata omogeneità tipologica, con presenza di elementi insediativi di pregio. Il terreno in oggetto presenta una lieve pendenza dell’ordine del 2-3% sull’asse nord-ovest/sud-est e si presenta pressoché libero da edificazioni (l’unica presenza edilizia da segnalare è quella di un fabbricato accessorio ad uso deposito, localizzato all’estremità nord-ovest del lotto, di circa 50 mq); per la restante parte, il terreno è adibito a prato, con presenza di diverse specie arboree (pinacee, cedro del Libano, faggio, araucaria e specie arbustive di medio-piccola grandezza).”

- **NORME VIGENTI RIGUARDANTI IL TAGLIO DI PIANTE IN COMUNE DI LUVINATE**

Articolo 2V – Oggetto della salvaguardia

2. Sono esclusi dalle presenti norme:

- aree soggette ad interventi edificatori previsti dallo strumento urbanistico comunale.

Articolo 3V – Abbattimenti e sostituzioni di alberi

4. Salvo casi particolari, debitamente documentati, gli alberi tutelati ai sensi dell’art. 2V che vengono abbattuti devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate nell’autorizzazione all’abbattimento, da altrettanti esemplari di altezza non inferiore a m. 4,00 con le

caratteristiche analoghe a quelle abbattute ovvero di altre specie con analogo rilievo estetico-ambientale.

Articolo 10V – Disposizioni sulla progettazione del verde urbano

10. Le piante di alto fusto messe a dimora non devono di norma essere di altezza inferiore a m. 4,00 ed avere ad un metro dal colletto un diametro inferiore a cm. 10.

• **CENSIMENTO DELLE PIANTE PRESENTI**

E' stata fatta una rilevazione ed un censimento (in collaborazione con il dr.agr. Massimo Raimondi) per ogni esemplare arboreo presente nel compendio immobiliare, con la distinzione degli elementi destinati all'abbattimento e di quelli da mantenere. In particolare, per ogni albero presente, sono stati rilevati i seguenti dati riportati nelle schede allegate:

- Genere specie
- Diametro a 130 cm di altezza dal livello del terreno
- Diametro chioma (proiezione al suolo)
- Altezza
- Stato fitosanitario
- Opere manutentive consigliate
- Rilievo fotografico
- Previsione di abbattimento sì/no

Si sottolinea, a conferma del forte interesse della proprietà nei confronti del patrimonio naturale e arboreo esistente e futuro, che le schede prodotte contengono già importanti indicazioni per quelli che saranno gli interventi di manutenzione futuri sulle piante che non verranno abbattute.

• **PROGETTO AGRICOLTURALE**

Il progetto agricolo si può schematicamente sintetizzare secondo i seguenti punti:

○ **Ipotesi operative**

- **Nessun cambiamento dell'attuale stato di fatto nella porzione di parco NON interessata dalla prossima edificazione.**

- **Abbattimento di n.14 piante (vedi schede allegate) elencate nella tabella sotto e ubicate, nella loro quota più consistente, nell'area interessata dalle opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate e quindi cedute e, in parte minoritaria, nell'area che sarà dedicata alla futura edificazione. Taglio di una piccola macchia arbustiva di cui non è stata redatta la scheda per la sua limitatissima consistenza e nulla importanza.**

| N° pianta | Genere specie | Altezza (m) | Ø Fusto (cm) | Ø Chioma (cm) | Stato fitosanitario |
|----------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | <i>Picea abies</i> | 25 | 65 | 10 | Mediocre |
| 2 | <i>Picea abies</i> | 25 | 83 | 10 | Mediocre |
| 3 | <i>Picea abies</i> | 25 | 83 | 10 | Mediocre |
| 4 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 18 | 4 x 40 | 15 | Mediocre |
| 5 | <i>Cedrus deodara</i> | 22 | 87 | 10 | Mediocre |
| 6 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 19 | 45 | 6 | Discreto |
| 7 | <i>Araucaria araucana</i> | 18 | 61 | 7 | Discreto |
| 8 | <i>Picea nordmanniana</i> | 19 | 80 | 8 | Discreto |
| 9 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 19 | 50 + 80 | 7 | Discreto |
| 10 | <i>Corylus avellana</i> | 8 | 20 x 5 | 8 | Discreto |
| 11 | <i>Prunus laurocerasus</i> | 8 | 10 x 15 | 8 | Sufficiente |
| 12 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 17 | 60 | 4 | Sufficiente |
| 13 | <i>Ailanthus altissima</i> | 15 | 35 | 10 | Discreto |
| 14 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 17 | 60 | 4 | Sufficiente |

- **Realizzazione di un prato naturale – successiva all'edificazione – nell'area di pertinenza delle nuove costruzioni, che saranno oggetto di specifico permesso di costruire, successivo all'approvazione del Piano Attuativo.**
- **Nessuna piantumazione compensativa all'interno del perimetro dell'Area Speciale 2 sia nell'area interessata dalle nuove costruzioni che nell'area NON interessata alle nuove costruzioni.**

- **Proposta di compensazione delle piante abbattute al di fuori del comparto secondo le modalità che saranno eventualmente stabilite dall'Amministrazione comunale, nella forma di nuove piantumazioni, di altre opere di manutenzione e/o altri eventuali interventi identificati dall'Amministrazione stessa. Per la stima del valore economico che verrà corrisposto all'amministrazione per procedere alle opere compensative si veda il paragrafo "Stima del valore economico della piantumazione e/o di azioni compensative".**

- **ACCORGIMENTI PROGETTUALI PER LA PROTEZIONE DEL FAGGIO PRESENTE SUL PERCORSO DELLA STRADA PRIVATA (pianta n° 15)**

Al fine di proteggere nel modo più opportuno l'apparato radicale di questo esemplare di Faggio, vero perno arboreo dell'impianto progettuale proposto, si procederà alla realizzazione del sedime della strada privata di accesso ai lotti senza scolturare la cotica presente. Come si può, infatti, constatare dalle fotografie inserite nella relazione paesaggistica, l'area sottostante il faggio è pianeggiante ed adatta ad essere sormontata dal battuto in terra dello spessore di 10 cm e successivamente dallo stabilizzato di cava di prima scelta rullato per un ulteriore spessore di 10 cm.

Il piano della strada privata interna sarà quindi sollevato di 20 cm rispetto al terreno adiacente ed il raccordo tra i 2 diversi livelli verrà riempito di terra fino al pareggiamento dei livelli. Massima attenzione verrà posta a non depositare terra in prossimità del colletto della pianta.

Nei raccordi saranno immersi, puntualmente, i plintini dei pali di recinzione.

Vedi tavola 08 allegata.

- **Indicazioni operative per la protezione delle piante non destinate all'abbattimento nel periodo di apertura del cantiere di costruzione delle nuove abitazioni.**

Escludere dall'area di cantiere tutte le piante vitali presenti nella proprietà adottando le seguenti attenzioni:

- Protezione delle radici, tronco e chioma: gli alberi rientranti nel cantiere di nuova costruzione edilizia, verranno protetti con materiali idonei creando paratie alte almeno 150-200 cm dal livello del terreno con tavolame senza inchiodarlo al tronco stesso, il più alto possibile per escludere ferite al tronco. In modo particolare dovrà essere realizzata una paratia in materiale ligneo o plastico ad una distanza minima dal fusto delle piante di 200 cm. Le “piante tutelate” non saranno utilizzate, neppure temporaneamente, quali sostegni per cavi, transenne, ripari, recinzioni e simili. Al termine dei lavori, il suolo in prossimità delle “piante tutelate” verrà ripulito e de-compattato, senza causare danni alle radici.
 - Depositi: nella zona delle radici e/o in quella di sotto-chioma non verrà depositato in nessun caso materiale da costruzione, carburante, macchine da cantiere e in particolare nessuna betoniera; l'acqua di lavaggio, in particolare quelle con polveri di cemento è da evitare, in caso contrario è da convogliare lontano dalle radici.
 - Depositi di humus e modifiche del terreno: nella zona della chioma non saranno depositati materiali terrosi. Ricaricamenti e abbassamenti di terreno nella zona sottochioma non verranno eseguiti salvo casi particolari che dovranno essere autorizzati dal Comune di Luvinata
 - Livellamenti: i lavori di livellamento del terreno nella zona sottochioma dovranno essere eseguiti manualmente evitando di costipare il terreno.
 - Uso macchinari: nella zona della chioma non è permesso il lavoro con le macchine.
 - Costipamento: nella zona delle radici non è permesso il costipamento né la vibratura. Usare il rullo compressore solo il minimo indispensabile. Lavori di scavo: la posa di tubazioni va eseguita fuori della zona delle radici. Vicino alle radici lo scavo andrà fatto a mano.
- **STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA PIANTUMAZIONE E/O DI AZIONI COMPENSATIVE**

Rifacendosi al Regolamento Comunale sopra citato, che impone la sostituzione di ogni pianta abbattuta con un'analogha pianta di altezza non inferiore ai 400 cm di altezza e di 10 cm di diametro, per quantificare, a livello economico, il valore compensativo dell'abbattimento delle 14 piante abbattute si è proceduto nel seguente modo:

- Identificazione del valore di una piantumazione comprensiva della fornitura della pianta (di altezza compresa tra 350 e 400 cm) come da

prezziario 2018 del Comune di Milano relativo alle piante elencate in esso e abbinato al relativo codice.

- Calcolo di un valore medio di piantumazione derivante dal suddetto Prezziario.
- Moltiplicazione del valore medio per il numero di piante destinate all'abbattimento
- Aggiunta di un coefficiente di imprevisti (+10%) e dell'IVA al 22 %.

Il calcolo dell'ipotetico valore economico compensativo è riportato nelle tabella sotto:

| Prezziario Comune di Milano – 2018 - Fornitura con garanzia d'uso, di pronto effetto, prive di malattie, ben formate, senza capitozzature, lesioni al tronco e pane di terra con apparato radicale ben sviluppato. Messe a dimora, a filare o in gruppo, con scavo, piantumazione, rinterro, formazione di tornello, fornitura e distribuzione di concimi o ammendanti 50 l/pianta, bagnatura con 150-200 l di acqua. ALTEZZA 351-400 cm | | |
|--|---|----------|
| COD. prezziario | nome della pianta | EURO/cad |
| 1U.06.220.0010. d | Larix Decidua in varietà | € 138,90 |
| 1U.06.220.0020. d | Cupressus spp | € 139,02 |
| 1U.06.220.0020. d | Metasequoia Glyptostroboides in varietà | € 139,02 |
| 1U.06.220.0020. d | Chamaecyparis Lawsoniana in varietà | € 139,02 |
| 1U.06.220.0030. d | Abies Alba in varietà | € 190,83 |
| 1U.06.220.0030. d | Cedrus Deodara in varietà | € 190,83 |
| 1U.06.220.0030. d | Picea Abies in varietà | € 190,83 |
| 1U.06.220.0030. d | Sequoia Sempervirens in varietà | € 190,83 |
| 1U.06.220.0030. d | Taxodium Distichum in varietà | € 190,83 |
| 1U.06.220.0040. d | Cedrus Libani in varietà | € 222,05 |
| 1U.06.220.0050. d | Cedrus Atlantica Glauca | € 248,02 |

| | | |
|----------------------|---|------------|
| 1U.06.220.0050. d | Thuja Occidentalis in varietà | € 248,02 |
| 1U.06.220.0050. d | Thuja Orientalis in varietà | € 248,02 |
| 1U.06.220.0050. d | Cedrus Deodara Aurea | € 248,02 |
| 1U.06.220.0050. d | Pinus Nigra Austriaca | € 248,02 |
| 1U.06.220.0060. d | Abies Concolor in varietà | € 554,03 |
| 1U.06.220.0060. d | Abies Cephalonica in varietà | € 554,03 |
| 1U.06.220.0060. d | Abies Nordmanniana in varietà | € 554,03 |
| | Valore medio | € 257,46 |
| | numero piante da abbattere e da piantumare ex novo | 14 |
| | valore totale della fornitura e della nuova piantumazione | € 3.604,49 |
| | marginale di sicurezza imprevisi (maggiorazione del 10 %) | € 3.964,94 |
| | IVA 22 % | € 872,29 |
| | TOTALE IVATO | € 4.837,23 |
| | valore medio per pianta tagliata | € 345,52 |

L'ipotetico valore economico stimato di compensazione risulta quindi essere di euro 4.837,23.

• CONCLUSIONI

E' opportuno premettere che nel suo complesso il piano attuativo, di fatto, va a limitare di molto l'edificabilità dell'area oggetto di intervento, minimizzandone in tal modo l'impatto paesaggistico.

Nella fase di attuazione delle operazioni edificatorie è previsto un serio programma di protezione e prevenzione di eventuali danni alle piante rimanenti, derivanti dal cantiere.

Si evidenzia altresì che, anche alla luce delle indicazioni contenute nelle schede del censimento allegate, le piante di maggior pregio vengono mantenute e non saranno oggetto di abbattimento, mantenendo l'elevato valore paesaggistico e naturale del parco.

Il programma di manutenzione delle stesse, anch'esso contenuto nelle schede sopra citate, testimonia la volontà della proprietà, nell'implementazione del Piano Attuativo e successivamente ad esso, di continuare nell'attenzione e nella cura del patrimonio arboreo presente nel perseguimento dell'interesse di tutta la comunità e del territorio.

Per le possibilità ed ipotesi di compensazione si propone di rimandare a successivi accordi con l'Amministrazione comunale, in funzione delle scelte e delle necessità dell'Amministrazione stessa.