

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3-MISSAGLIOLA RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

La presente relazione tecnica intende descrivere l'intervento in oggetto, attuazione dell'ambito denominato AT3 Missagliola – via Misericordia.

Il contesto in cui è in progetto l'attuazione del comparto "AT3" è quello della frazione denominata "Missagliola" situata alla periferia ovest del comune di Missaglia, sulla direttrice che porta a Casatenovo, nelle vicinanze del complesso conventuale storico di Santa Maria della Misericordia.

L'attuazione di tale ambito, avverrà tramite l'approvazione di un Piano di Lottizzazione riguardante l'intera area, che porterà alla realizzazione di un parcheggio pubblico, ceduto all'Amministrazione comunale e di un complesso residenziale privato.

Analisi dello stato dei luoghi.

Il lotto oggetto del piano di lottizzazione è attualmente un'area libera da costruzioni, che si sviluppa dalla via Misericordia verso sud, attraversando un ambito residenziale esistente con destinazione residenziale. Le caratteristiche qualitative e di manutenzione del costruito esistente sono le più variegate, ma sempre legate alla medio-bassa densità abitativa, elemento caratterizzante di tutto il territorio comunale.

L'accesso al lotto avviene attualmente dalla pubblica via (Via Misericordia) a nord e dalla strada denominata "cascina Sesana" a sud-est.

Come riportato negli elaborati riportati nel Documento di Piano di PGT, in particolare nella scheda riguardante l'ambito AT3, dal punto di vista paesaggistico:

- si riscontra su tutto il territorio comunale un "vincolo ambientale bellezze di insieme D.lgs 42/2004 ex L. 1497/39".
- l'area in oggetto non intercetta fasce di rispetto del reticolo idrico minore.
- le componenti paesistiche interessate sono gli elementi del paesaggio costruito tradizionale (verde urbano e periurbano – aree verdi incolte) e gli elementi del paesaggio agrario tradizionale (coltivi - seminativi semplici) ma l'area è esterna agli Ambiti Agricoli Strategici.
- l'area è esterna ad ambiti a prevalente valenza ambientale e a nuclei di antica formazione.
- per quanto riguarda le interferenze con il territorio non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo proposto.
- la trasformazione risulta compatibile con il sistema paesistico di prima analisi.
- l'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati, quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani.

Il contesto della zona di intervento è caratterizzato dalla presenza dell'ex convento Santa Maria della Misericordia (fonti storiche citano il monumento a partire dal 1498) che si colloca al limite ovest del territorio comunale, ad una distanza di circa 100 m dall'ambito in progetto. Tale edificio è riconosciuto come bene monumentale storico e luogo di interesse storico culturale.

Tra l'edificio storico e l'area in oggetto si colloca un complesso residenziale di importante estensione che si affaccia sul confine dell'ambito in progetto, ad una quota superiore di circa 3 metri rispetto alla quota media del terreno. Le caratteristiche morfologiche, costruttive ed estetiche di questo complesso, nonostante la diretta adiacenza al convento, non denotano particolari accorgimenti legati all'inserimento paesaggistico.

Descrizione dell'intervento.

Il progetto prevede la realizzazione di 6 edifici residenziali (4 edifici monofamiliari su due livelli e 2 palazzine di 3 piani fuori terra) e di un piano interrato ad uso cantine e boxes.

Come previsto nella scheda di ambito, sarà realizzato un parcheggio con accesso da via Misericordia che sarà oggetto di cessione al comune di Missaglia. Il parcheggio pubblico sarà utilizzato in larga parte dai visitatori del vicino complesso conventuale, attualmente sprovvisto di un adeguata dotazione di parcheggi.

La volumetria edificata dell'intervento sarà concentrata nella parte a ridosso della via Misericordia e degli edifici esistenti al contorno, - completando di fatto l'urbanizzato esistente - lasciando libera la parte sud del lotto verso i campi, in modo da mantenere il più possibile il carattere ambientale della zona, con ampia presenza di verde. Le aree esterne ai fabbricati, dove non occupate dalla viabilità e dai percorsi esterni, saranno destinate al verde privato.

L'accesso pedonale e carraio al complesso residenziale avverrà da via Misericordia, attraverso il nuovo parcheggio e da via cascina Cesana, per quanto riguarda la villa "D". L'accesso all'autorimessa interrata sarà comune alle due palazzine e sarà accessibile dai veicoli tramite una rampa carraia.

Nella progettazione si è tenuto conto del linguaggio architettonico del contesto residenziale esistente degli edifici al contorno.

La struttura dei fabbricati in progetto è prevista a telaio travi-pilastrì in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento o in lastre prefabbricate predalles; le coperture saranno a falde, con manto di rivestimento in tegole.

Il nuovo complesso andrà a collocarsi in posizione arretrata e defilata rispetto a via Misericordia, sarà infatti "filtrato" dalla presenza del parcheggio pubblico. I nuovi edifici si inseriranno nel tessuto edificato esistente, allineandosi per tipologia e caratteristiche costruttive agli edifici presenti nel contesto immediatamente adiacente.

L'unico elemento di rilevanza storico-paesaggistico della zona, il convento, si trova a più di 100 m di distanza ed ad una quota superiore rispetto all'area del comparto AT3.

Considerando anche la presenza del complesso residenziale sorto nell'area di pertinenza del convento non vi sarà quindi continuità visiva tra il convento e le nuove edificazioni in progetto.

Pertanto gli edifici in progetto saranno in diretta relazione esclusivamente con gli edifici residenziali esistenti facenti parte dell'ambito urbanizzato al contorno, di cui la realizzazione dell'intervento rappresenta il completamento.

La redazione della proposta progettuale ha affrontato le seguenti tematiche:

- è stato in primis effettuato il rilievo generale e piani altimetrico dell'area e degli spazi adiacenti, compresa la sede stradale di via Misericordia. Si è verificato che il calibro della strada già nello stato di fatto fosse compatibile con la realizzazione del parcheggio pubblico;
- sulla base delle superfici rilevate sono stati sviluppati analiticamente i conteggi dei volumi e della s.l.p.;
- la volumetria totale realizzabile sull'area (complessivamente 4.144,00 mc) è data dal volume massimo consentito dal vigente P.G.T. - così come riportato nella scheda di Ambito "AT3 – Missagliola" pari a 3.894,00 metri cubi - più la quota aggiuntiva di volumetria pari a 250,00 metri cubi, derivanti da trasferimento di diritti edificatori provenienti dai lotti siti in via Montecuccoli s.n.c. (identificato catastalmente al Foglio 9, Mappali 3576, 2843, 3562). Tali aree, esterne all'ambito in oggetto, sono state individuate urbanisticamente e catastalmente e sono stati stipulati i preliminari di compravendita relativi alla capacità edificatoria oggetto di trasferimento volumetrico;
- il progetto prevede l'utilizzo di pratiche e tecniche costruttive volte al risparmio energetico in ottemperanza alla legge 33/2007 relativamente allo scorporo delle murature perimetrali e relative al rispetto della normativa e dei parametri di zona in materia di acustica. Tutta la documentazione necessaria sarà fornita in fase di presentazione dei Permessi di costruire in attuazione del P.L. in oggetto;
- è stato redatto apposito studio geologico dell'area;
- i proprietari attuali dei terreni hanno dichiarato l'assenza di erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola, come previsto dal PTCP provincia di Lecco e il non utilizzo dei fondi a spandimento dei reflui zootecnici da parte dei fondi agricoli;
- è stata redatta apposita tavola relativa alle sistemazioni esterne;

- il progetto prevede il soddisfacimento della richiesta dell'Amministrazione comunale riguardo il reperimento delle aree a parcheggio in fregio alla via Misericordia oltre alla monetizzazione derivante dalla mancata realizzazione del percorso ciclopedonale interno, previsto dalla scheda di ambito. Sono stati inoltre reperiti posti auto privati ad uso pubblico interni al complesso residenziale. Detti posti privati saranno da intendersi come parcheggi di rotazione del tipo privato ad uso pubblico pertanto dovranno essere lasciati liberi per i proprietari e per i visitatori;
- la previsione di PGT relativamente alla formazione della viabilità ciclopedonale, è stata concentrata unicamente, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, a collegamento del nuovo parcheggio di AT alle aree di ingresso del Monastero della Misericordia di proprietà comunale. Per la formazione di questo ultimo tratto di percorso della lunghezza di circa mt. 90,00, è stato predisposto, un apposito elaborato di progetto preliminare. Resta inteso che il reperimento delle aree necessarie al collegamento del nuovo parcheggio At con il Monastero della Misericordia sarà a carico dell'Amministrazione comunale, che già dispone in parte delle predette aree;
- dal nuovo parcheggio di AT, si accederà a via della Misericordia attraverso un unico varco centrale, posto in corrispondenza ed in asse alla viabilità interna all'ambito, riservando un percorso ciclopedonale della larghezza di mt. 2,00. Inoltre, il parcheggio è stato studiato in modo tale che, anche successivamente ed in fase esecutiva, sia mantenuta la possibilità per l'Amministrazione comunale di regolare un nuovo accesso carrabile e pedonale dal parcheggio AT per il mapp. 1302 di proprietà di terzi;
- a fronte dell'importo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e servizio di qualità aggiuntiva, in aggiunta alla realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso ciclopedonale per il collegamento del nuovo parcheggio sino alla proprietà pubblica del Convento della Misericordia, si eseguirà la sistemazione di una nuova area di parcheggio limitrofa alla via Misericordia (con relative opere e servizi connessi) per la formazione di circa ulteriori 13 posti auto. Nello specifico per questa area, già asservita ad uso pubblico di cui al mapp. 2542, saranno eseguite la rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche, l'asfaltatura e la predisposizione per la pubblica illuminazione;
- Per quanto attiene alla formazione di opere di urbanizzazione è implicito che l'AT, sarà dotato di tutti i sottoservizi necessari (acqua, elettricità, telefono, gas, ecc.); inoltre per quanto riguarda la fognatura nera e bianca, andrà previsto in accordo con Idroservice un idoneo percorso di collegamento del nuovo comparto al collettore consortile delle acque nere a valle, nonchè per quanto riguarda le acque meteoriche, il nuovo parcheggio e l'intero intervento edilizio andranno a scaricare a valle in una posizione da concordare con l'Ufficio lavori pubblici;

- Il lotto della villa D, avrà unico accesso dalla viabilità interna di servizio alla C.na Sesana. La dimostrazione del titolo di passo, accesso e servizi sarà presentata prima del rilascio del Permesso di costruire della villa D.

Il tutto come rappresentato negli elaborati di progetto.

Con osservanza
arch. Giovanni Merli



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'G. Merli', written over a circular purple stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' around the perimeter, and 'MERLI GIOVANNI architetto 10345' in the center.