

INDICE

1. Destinazione urbanistica e catastale dell'area – individuazione proprietà

2. Analisi descrittiva del paesaggio e del contesto territoriale interessato

Linee guida ed approccio metodologico

Vincolo paesistico

Analisi del contesto paesistico

Fattibilità geologica

Descrizione dei luoghi

3. Obbiettivi e criteri della progettazione

Linee guida progettuali

Descrizione dei luoghi

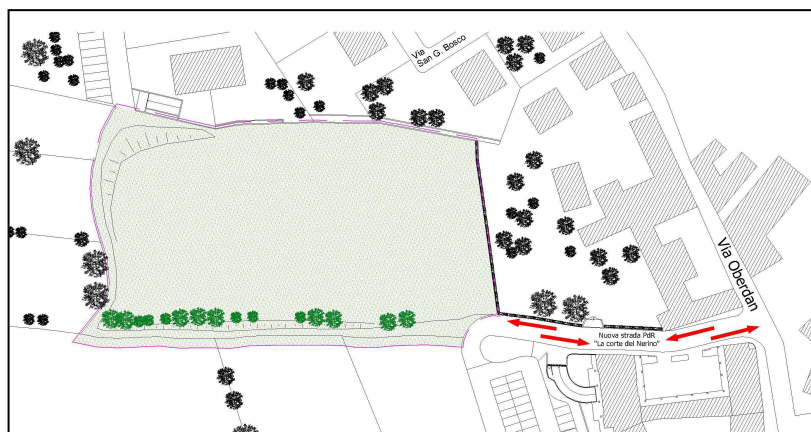
4. Descrizione dell'intervento

5. Opere di urbanizzazione

STUDIO PAESISTICO DI CONTESTO

1. Destinazione urbanistica e catastale dell'area – individuazione proprietà

L'ambito di trasformazione AT1 interessa una porzione di area nelle vicinanze del centro della frazione di Missagliola, al quale è stato collegato recentemente attraverso la nuova strada pubblica realizzata in conformità al Piano di Recupero "la Corte del Nerino" che collega via Oberdan al comparto stesso.



Planimetria con l'individuazione della relazione tra il comparto e la strada

L'area denominata Ambito di Trasformazione Residenziale "AT1" già ex Piano di Lottizzazione - Zona C3 - nel PRG precedente, è stata riconfermata nella pianificazione vigente con destinazione residenziale ed individuata dal Documento di Piano con una specifica Scheda che ne definisce puntualmente:

- Parametri Attuativi;
- Schema Planimetrico su base ortofotografica;
- Destinazioni d'uso;
- Prescrizioni Specifiche sia di carattere urbanistico e sia di carattere paesistico ambientale.

La scheda dei parametri attuativi è la base di partenza per l'impostazione urbanistica dell'intervento, in quanto specifica sia la volumetria massima realizzabile (mc. 4.435) sia l'altezza massima degli edifici (mt. 10), e sia il numero di piani degli edifici e le dotazioni dei servizi minimi da reperire in loco o da monetizzare.

Il comparto oggetto di attuazione è posizionato a contatto con il centro della Frazione di Missagliola e confina a nord con la parte urbanizzata, costituita da

edifici pluri-familiari degli anni settanta-ottanta, ad est, separata da una rigogliosa siepe esistente con compiti di barriera verde di demarcazione, si evidenzia la presenza di giardini privati a servizio di edifici esistenti, mentre sui lati sud ed ovest confina con terreni agricoli.

L'area interessata dall'Ambito di Trasformazione AT1 è di proprietà dei:

- Sig. Matteo Butti, nato a Lecco il 23/10/1978 c.f. BTT MTT 78R23 E507Y, e
- IMPRESA EDILE COLOMBO Geom. Giuseppe s.r.l. con sede in Missaglia via Delle Suffragette n.8 – P.IVA 01556410130 rappresentata da Colombo Costantino in qualità di Legale Rappresentante.

Le aree di proprietà sono contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Missaglia Sezione Contra, Foglio 1 come segue:

- Butti Matteo proprietario del mappale 103 e porzioni dei mappali 2791, 122 e 10;
- IMPRESA EDILE COLOMBO proprietaria del mappale 2479.

2. Analisi descrittiva del paesaggio e del contesto territoriale interessato

Linee guida ed approccio metodologico

Un importante ruolo, nella definizione delle linee guida progettuali dell'intervento residenziale in oggetto, è rivestito dall'analisi del contesto paesistico esistente all'interno dell'ambito soggetto a vincolo al fine di evidenziare la sua compatibilità paesaggistica.



Foto relativa al contesto paesistico esistente

Le modalità di analisi previste partono da una lettura del contesto paesistico esistente, al fine di individuare eventuali elementi di vulnerabilità e di rischio e di valutare le trasformazioni proposte con gli interventi residenziali in fase di progetto al fine di valutarne la compatibilità paesaggistica.

L'analisi e la lettura del territorio ricoprono una parte importante dell'attività di tutela e corretta valutazione di compatibilità dei volumi in progetto.

Il percorso conoscitivo del contesto ambientale esistente, intrapreso prima della progettazione degli edifici stessi, è un fondamentale punto di partenza per la salvaguardia dei valori paesaggistici esistenti.

Il percorso metodologico parte dall'individuazione e dalla descrizione degli elementi connotativi del paesaggio per apportare quelle trasformazioni che non alterino complessivamente il quadro paesistico esistente, mediante tecniche costruttive rispettose dell'ambiente, limitando sterri e riporti del terreno e mantenendo quei coni ottici che consentono ai fruitori delle aree limitrofe di godere del paesaggio agricolo esistente.

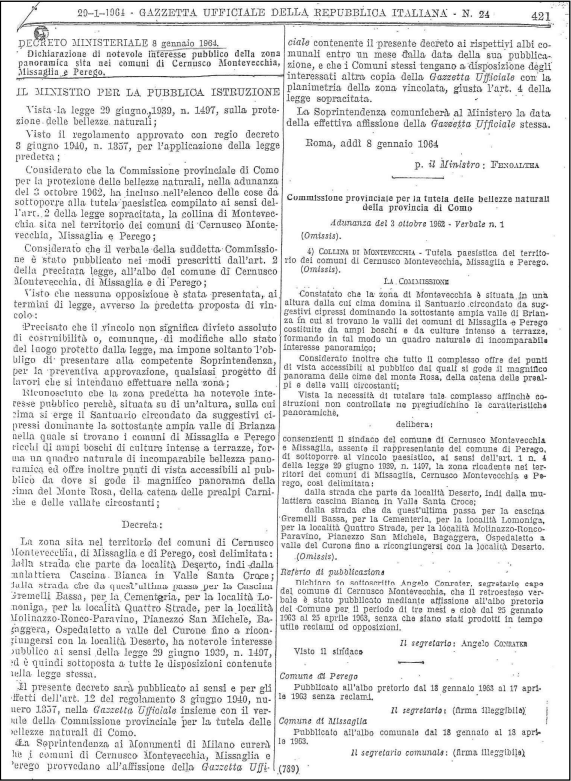
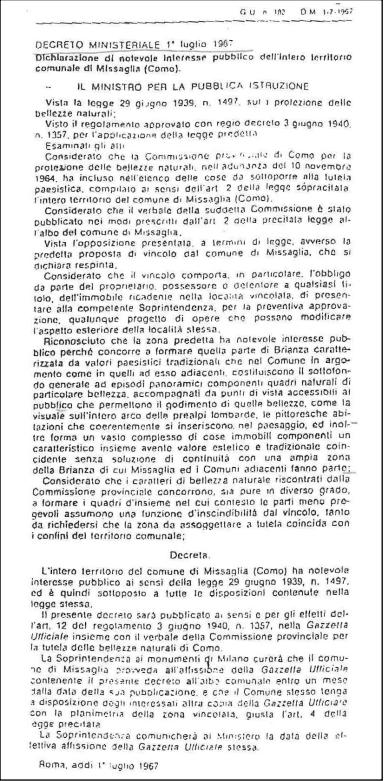
Vincolo paesistico

La relazione paesaggistica in oggetto contiene nel suo sviluppo gli elementi ed i caratteri più importanti per la verifica della compatibilità dell'intervento edilizio proposto con un riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico presente sulle aree stesse ed in riferimento ai Piani Territoriali sovraordinati.

L'intero territorio comunale di Missaglia ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n.1497 del 1939 – Codice dei beni culturali D. lgs. n.42 del 2005I; i vincoli specifici presenti su tutto il territorio comunale di Missaglia sono il D.M. 08.01.1964 “dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica sita nei comuni di Cernusco-Montevicchia, Missaglia e Perego” e il D.M. 01.07.1967 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Missaglia”.

Entrambi i vincoli pongono di rilevanza strategica e di “notevole interesse pubblico quelle parti di Brianza caratterizzata da valori paesistici tradizionali e dotate di quadri naturali di particolare bellezza accompagnati da punti di vista accessibili al pubblico che permettono il godimento di quelle bellezze (visuale arco prealpi lombarde, pittoresche abitazioni che si inseriscono coerentemente nel paesaggio) e inoltre forma un vasto complesso di cose immobili componenti un caratteristico insieme avente valore estetico e tradizionale coincidente senza

soluzione di continuità con un'ampia zona della Brianza di cui Missaglia e i comuni adiacenti fanno parte".



Vincoli paesistici

Analisi del contesto paesistico

L'analisi paesistica del contesto ambientale prende spunto dalle valutazioni elaborate dal Documento di Piano del PGT vigente che, nelle Schede allegate, evidenzia che tale area è stata riconfermata (come già nel ex PRG) a vocazione residenziale e dotata di una capacità edificatoria (indice edificabilità territoriale 0,55 mc/mq) simile agli ambiti residenziali a rada densità (0,50 mc/mq) per un totale di volumetria consentita di mc. 4.435,00.

Si è successivamente svolto presso il Comune di Missaglia un "Bando pubblico per la presentazione delle proposte private di attuazione degli Ambiti di Trasformazione che concorrono a sviluppare gli obbiettivi quantitativi di sviluppo del secondo biennio del Documento di Piano" aggiudicato dalla proprietà con la previsione della diminuzione volumetrica del comparto a mc 3.500,00.

La Scheda relativa all'Ambito di Trasformazione Residenziale AT1, allegata al PGT, in relazione alle valutazioni delle azioni di piano evidenzia che l'intervento di trasformazione dei suoli risulta compatibile con le strategie di nuovi

insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati e si pone come obbiettivo la ridefinizione dei margini urbani.

L'analisi continua evidenziando un'assenza di particolari interferenze nel contesto localizzativo e particolari impatti potenziali sul sistema ambientale vista la tipologia insediativa proposta e le mitigazioni previste.



Schema planimetrico su base ortofotografica

L'ambito non è interessato da varchi visuali, risulta esterno agli Ambiti Agricoli Strategici e non è interessato da beni ed emergenze paesaggistiche.

L'area non intercetta inoltre la fascia di rispetto del reticolo idrico minore ed è servita da tutte le urbanizzazioni necessarie, in quanto le opere infrastrutturali, realizzate in conformità agli obblighi assunti dal Piano di Recupero "La Corte del Nerino", sono ora a contatto con l'area oggetto di studio.

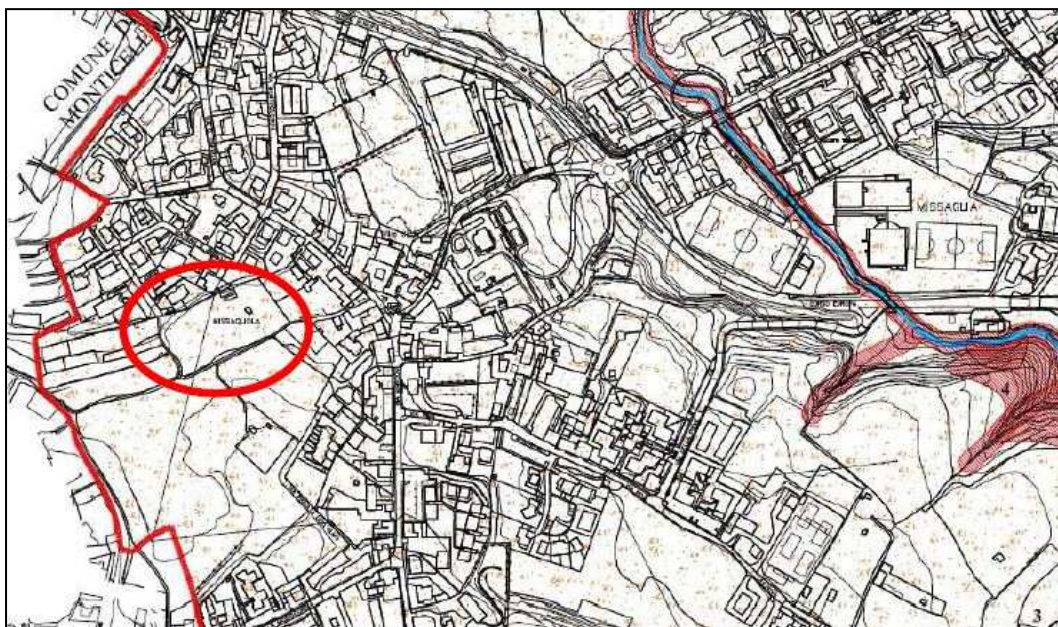
Lo studio Paesistico di Contesto parte dalla considerazione che la trasformazione del suolo debba mantenere inalterate le principali caratteristiche ambientali preesistenti, sia dal punto di vista morfologico che naturalistico.

Fattibilità geologica

La carta di fattibilità geologica, allegata alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT del comune di Missaglia individua l'area in esame come Classe 3 di fattibilità. L'area di studio non presenta pericolosità dal punto di vista idrogeologico idraulico o morfologico, ma solamente caratteristiche geotecniche scadenti che possono semplicemente essere superate realizzando indagini

geognostiche puntuali che permettano di progettare correttamente le fondazioni delle strutture previste.

L'area, come già rimarcato più volte, è pianeggiante e lievemente scoscesa e non presenta nessuna caratteristica o processo in atto.



Stralcio planimetria

Si segnala unicamente la presenza di un terrazzo nella parte meridionale del lotto, la cui genesi è legata probabilmente ad interventi antropici volti alla coltivazione dell'area, che la progettazione degli edifici lascerà comunque intatta.

Il sito, relativamente alle caratteristiche geologiche idrogeologiche e sismiche, risulta complessivamente idoneo al tipo di intervento in progetto.

Descrizione dei luoghi

L'area in oggetto si attesta tra il territorio urbanizzato lungo i lati nord ed est, mentre i lati sud- ovest si affacciano verso gli ambiti agricoli.

Gli edifici esistenti posti a nord sono prevalentemente costituiti da edifici pluri-familiari degli anni settanta-ottanta, posti ad una quota più alta rispetto al lotto oggetto di trasformazione.

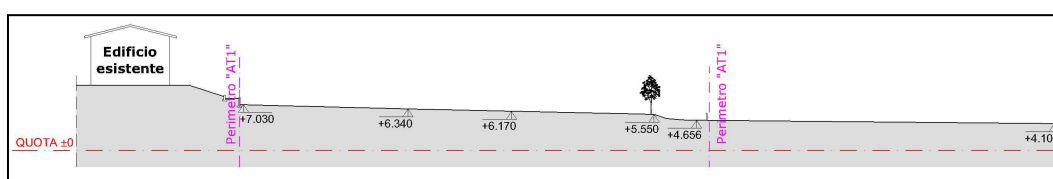
L'impianto urbanistico, costituito dai manufatti esistenti a nord, evidenzia una certa disomogeneità in relazione soprattutto al diverso orientamento tra gli edifici stessi. Dal punto di vista architettonico gli edifici sono costituiti da corpi di semplice tipologia costruttiva, a due piani fuori-terra più il sottotetto o da

palazzine di tre piani fuori-terra, a pianta quadrata e/o rettangolare e con coperture prevalentemente a tipologia a capanna.



Foto edifici esistenti lungo il lato nord-est del comparto

I volumi esistenti, come si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata (TAV. 2) e dalla tavola delle sezioni ambientali (TAV. 4), sul lato nord del comparto dominano il pianoro sottostante oggetto d'intervento.



Sezione ambientale stato di fatto

L'area lungo il lato est, separata da una rigogliosa siepe esistente con compiti di barriera verde di demarcazione, evidenzia la presenza di giardini privati a servizio di edifici esistenti; emerge inoltre la presenza della nuova strada pubblica e dell'attiguo parcheggio pubblico di recente realizzazione.

I lati sud ed est sono quelli a contatto con i terreni agricoli, dotati dal punto di vista paesistico di una maggiore sensibilità e pertanto oggetto di un attento studio progettuale. Il lato sud è caratterizzato da un importante filare di piante che si trova in cima alla balza esistente, sotto la quale oggi si intravede un piccolo sentiero pedonale campestre.

Sul lato ovest è presente un sentiero minore che collega il sentiero principale, posto a valle, con la strada ed il parcheggio posti a monte.

Il terreno oggetto d'intervento, come emerge dalla planimetria quotata, dalle sezioni ambientali (TAV.4) e dalla documentazione fotografica allegata (TAV.2), è costituito da seminativo semplice ed orti famigliari, con un andamento da nord

a sud in lieve pendenza e con una balza finale posta lungo il lato sud sopra la quale è posizionato un filare di alberi.



Planimetria con evidenziati i filari, la balza e l'avvallamento esistenti

Al di sotto della balza, ricompreso nel perimetro dell'AT1, si intravedono i segni di un sentiero pedonale che collega pedonalmente la zona urbanizzata del centro della frazione con il resto dei terreni agricoli limitrofi.

Si evidenzia inoltre come elemento naturale connotativo dei luoghi, posto sul vertice d'incontro tra il lato nord ed il lato ovest, una sorta di avvallamento con funzione di raccordo tra la parte alta (strada e parcheggio) e la parte al piede.

Per completare l'indagine conoscitiva degli elementi caratterizzanti il paesaggio nel suo complesso, oltre a svolgere un'analisi puntuale dei luoghi tramite la percezione diretta degli elementi connotativi presistenti ed attraverso la percorrenza di strade, sentieri e fotografie del paesaggio dai diversi punti di vista del territorio, si è intrappresa una lettura "dall'alto" mediante le immagini dal satellite per evidenziare i segni caratteristici del territorio (Tav.5).

L'elemento caratterizzante posto lungo il lato sud del comparto è il filare verde esistente, con andamento longitudinale, inserito all'interno di un sistema di filari che connotano l'andamento dei terreni agricoli dell'intorno, come a suggerire uno schema planimetrico su cui fare riferimento.

Oltre i filari longitudinali si evidenziano anche i filari inclinati che creano una sorta di connessione tra l'urbanizzato posto a sud, costituito prevalentemente da unità bi-familiari ed edifici a schiera, e la strada esistente posta a nord del comparto.



Immagine dal satellite con evidenziati i caratteri connotativi del territorio

L'andamento di questo asse ortogonale, leggermente inclinato, connota un certo parallelismo con l'andamento del parcheggio pubblico di recente realizzazione come a confermare l'importanza di tale direttrice.

L'altro elemento connotativo di importanza strategica, pertanto da salvaguardare mediante il nuovo intervento in progetto, è il rispetto del cannocchiale visivo definito ed enfatizzato nella precedente progettazione del Piano di Recupero "La Corte del Nerino" per consentire ai fruitori degli spazi pubblici limitrofi di poter percepire, dal cancello di villa Cjoia camminando lungo la nuova strada pubblica, il paesaggio agricolo presistente.

3. Obbiettivi e criteri della progettazione

Linee guida progettuali

L'idea progettuale nasce dalle principali considerazioni emerse dalle linee guida della scheda dell'AT1 e dallo Studio Paesistico di Contesto elaborato, dai quali si evince che la parte urbanizzata dovrà attestarsi prevalentemente verso la parte Nord-Est del comparto.

La lettura e l'analisi del territorio hanno portato ad evidenziare, al fine della salvaguardia dei principali valori paesistici complessivi, i seguenti elementi connotativi determinanti per l'elaborazione del progetto:

- La salvaguardia del cannocchiale visivo esistente tra villa Cjoia e la nuova strada pubblica che collega visivamente il centro della frazione alla campagna, al fine del godimento del singolo cittadino della percezione del paesaggio agricolo;



cannocchiale visivo

- Il mantenimento della balza esistente e del filare che corre parallelamente lungo il lato sud;
- Il rispetto della morfologia dei luoghi intervenendo al minimo con sterri e riporti.



Foto balza e filare

Le altre importanti considerazioni che emergono dalla lettura del contesto paesistico esistente sono le seguenti:

- previsione, lungo i lati sud ed ovest, di una zona di rispetto ambientale con funzione di filtro a verde tra le parti urbanizzate e i terreni agricoli;



Schema con evidenziata la fascia di rispetto ambientale

- lungo i lati sud ed ovest gli edifici in progetto dovranno essere preferibilmente unifamiliari e senza il piano interrato, in questo caso i volumi adibiti ad autorimessa potranno essere realizzati fuori terra con un minimo impatto ambientale;
- le opere pubbliche da realizzare in loco dovranno essere rispettose del contesto paesistico esistente limitando sterri e riporti ed utilizzando forme, tipologie costruttive e materiali di finitura caratteristiche della tradizione dei luoghi.

4. Descrizione dell'intervento

Il punto focale dal quale diparte la proposta progettuale predisposta, nasce dalla necessità di tutela e di salvaguardia del fronte sud ed ovest dell'area, al fine di creare una sorta di fascia di rispetto ambientale da preservare. Tale fascia costituisce una sorta di cuscinetto a verde, dove viene mantenuta la

connotazione dei suoi elementi naturali esistenti, balza e filare, che contribuisce a definire e riqualificare il margine urbanizzato con lo spazio agricolo circostante.

Si prevede pertanto di creare una fascia di rispetto ambientale lungo il lato sud del lotto di mt.8,00 e lungo il lato ovest di mt. 5,00, di salvaguardia con funzione di mitigazione tra la parte dell'area oggetto di trasformazione e il terreno agricolo circostante dove sono ammissibili esclusivamente le realizzazioni dei giardini delle unità immobiliari, le recinzioni ed i percorsi pedonali interni ai lotti.

Il sentiero pedonale esistente, di collegamento tra la nuova strada pubblica (P. di R. La Corte del Nerino) e i terreni agricoli limitrofi e ricompreso all'interno del perimetro dell'AT1, viene spostato parallelamente all'esterno del nuovo confine in progetto, al fine di garantire la sua funzione di interconnessione pedonale tra i vari ambiti.

L'andamento longitudinale del filare posto a sud dell'area ha suggerito, nella progettazione dell'asse stradale interno, di riproporre un andamento parallelo al filare stesso che dividesse l'area in due zone, parte a nord e parte a sud.

Le modalità di tracciato d'ingresso all'area sono riprese dall'andamento del territorio antropizzato riferito all'asse inclinato del parcheggio pubblico di recente realizzazione e dalla presenza dei filari posti a sud dell'area con medesimo andamento.



Planimetria generale con aree drenanti

La definizione dei lotti d'intervento viene rapportata agli assi individuati nella lettura del territorio e la definizione conseguente dell'orientamento dei volumi stessi nasce nel rispetto di questa metodologia d'intervento (Tav.5).

Il complesso residenziale in progetto a fronte dei mc 3.500,00 è costituito indicativamente da n.8 unità abitative unifamiliari, con la relativa dotazione di autorimesse, cancelli d'ingresso, viabilità interna carraia, pedonale e posti auto in dotazione per ogni unità.

L'impianto planimetrico delle unità abitative in progetto, che potrà subire delle variazioni in fase esecutiva nel rispetto delle aree di galleggiamento previste, è stato elaborato al fine di valorizzare la morfologia del lotto, gli accessi esistenti e di conservare l'impianto paesistico esistente.



Planimetria di progetto

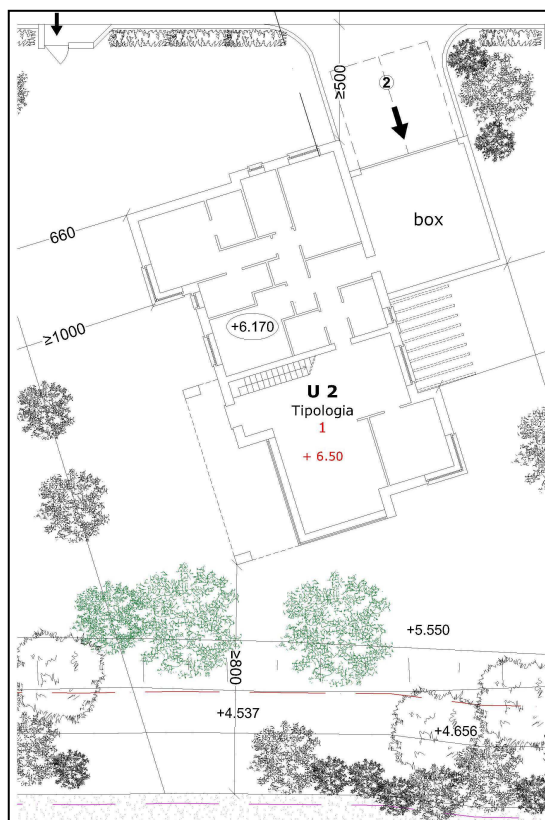
L'orientamento delle abitazioni unifamiliari è stato proposto in virtù dell'analisi territoriale svolta ed inoltre la scelta di predisporre le autorimesse fuori terra rientra nella logica di intervenire nel minor modo possibile con la trasformazione del terreno esistente.

Gli edifici unifamiliari (n.ri 1-2-3-4) sono posizionati nella parte a sud dell'area, sono costituiti da un unico piano terreno abitabile e sono dotati al piano superiore di spazi accessori a soppalco e sottotetto.

L'unità immobiliare n.5, posta nel vertice nord-ovest del comparto, mantiene le stesse caratteristiche degli edifici sopracitati, si inserisce compatibilmente a contatto dell'avvallamento esistente, al fine di ridurre al minimo l'ingombro

volumetrico su tale fronte ed è dotato di autorimessa e porzione di piano completamente interrati.

Gli edifici n. ri 6-7-8 sono dotati di n.2 piani fuori terra, di cui quello superiore in parte abitabile ed in parte utilizzato come accessorio (sottotetto) e sono dotati di box fuori-terra od in alternativa potranno prevedere autorimesse interrato servite da una rampa d'immissione.

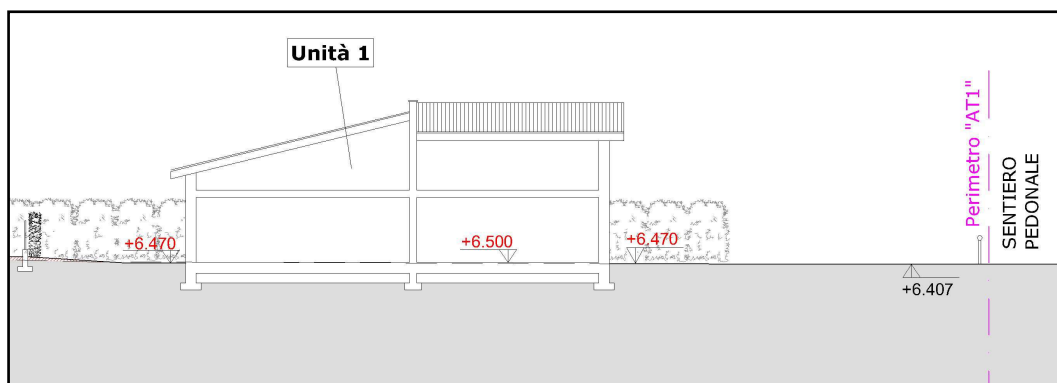


Pianta edificio uni-familiare tipologia 1

Gli edifici proposti saranno progettati con tipologie costruttive ed elementi architettonici della tradizione dei luoghi.

L'impianto planimetrico delle unità abitative in progetto è stato elaborato al fine di valorizzare la morfologia del lotto, gli accessi esistenti e di conservare il filare e la balza esistenti.

I volumi architettonici ed il loro rapporto con il contesto ambientale saranno curati nel dettaglio nel progetto esecutivo delle unità abitative al fine di rispettare l'andamento del terreno esistente e di ridurre al minimo lo sterro ed il riporto dello stesso.



Sezione edificio unifamiliare tipologia 1

Gli edifici a destinazione residenziale previsti, pur differenziandosi con delle peculiarità riferite all'ubicazione di ognuno in rapporto alla posizione sui cui insisteranno, rispetteranno un linguaggio architettonico comune utilizzando forme, tipologie e materiali di finitura caratteristiche dei luoghi, al fine di ottenere un complesso architettonico dotato di un livello qualitativo elevato.

Gli elementi architettonici principali delle abitazioni, come gli ingressi, i porticati, gli spazi finestrati saranno particolarmente curati per poter garantire un rapporto di continuità tra il “dentro” e il “fuori” delle unità con il paesaggio circostante esistente.

I materiali di finitura da utilizzarsi nella realizzazione degli immobili in progetto sono principalmente quelli tipici della tradizione dei luoghi, privilegiando nella fattispecie i materiali naturali ed eco-compatibili.

5. Opere di urbanizzazione

L'area pubblica in progetto viene prevista a contatto con la nuova viabilità ed il parcheggio al fine di sfruttare le dotazioni esistenti e di facilitare la fruizione degli spazi stessi. La successiva analisi e lettura del territorio, in relazione alle possibili necessità di interesse pubblico, hanno evidenziato l'esigenza di dotare questo comparto di un'area a parcheggio pubblico utilizzata dai visitatori delle unità abitative in progetto e dagli utenti dei percorsi ciclopedonali.

La parte di area, posta a sud del comparto, interseca il cannocchiale visivo esistente dal cancello di Villa Cjoia e la nuova strada pubblica realizzata all'interno del Piano di Recupero “La Corte del Nerino”.



Planimetria opere di carattere pubblico

La strada in progetto ha la funzione di servire i parcheggi pubblici in progetto e il suo tracciato segue l'andamento e la direttrice indicata dal parcheggio pubblico già realizzato, a confine tra l'urbanizzato e gli spazi agricoli.

La strada in progetto, che risulta un normale prolungamento di quella esistente, viene prevista dello stesso materiale di finitura e pertanto con pavimentazione ecologica in ghiaia bianca e cordoli in granito.

Il marciapiede che collega i pedoni all'area attrezzata è stato previsto in pietra naturale color grigio e cordoli in granito al fine di omogeneizzare l'intervento all'intorno esistente.



Foto esemplificativa di finitura della strada pubblica

L'illuminazione di questi spazi pubblici sarà realizzata con lampioni in ghisa con cima a pastorale come quelli alloggiati lungo la nuova strada nell'intervento esistente.

I parcheggi pubblici sono previsti in pavimentazione con masselli autobloccanti colore delle terre al fine di uniformarsi alle colorazioni della strada e contribuire al corretto inserimento materico all'interno del contesto paesistico esistente.

Materiali di finitura delle opere di urbanizzazione

L'intervento ha richiesto un attento studio progettuale per la scelta dei nuovi materiali di finitura ed ha cercato di individuare le tipologie ed i colori che meglio s'inseriscono all'interno del contesto edilizio esistente.

Nello specifico vengono proposte le seguenti finiture:

- La strada ed il marciapiede sono previsti con pavimentazione ecologica in ghiaia bianca e cordoli in granito;

- la pavimentazione del parcheggio pubblico sarà con masselli autobloccanti colore delle terre e gli spazi dei parcheggi saranno intervallati tra loro da aiuole a verde piantumate.



Foto esemplificativa della pavimentazione dei parcheggi

- gli spazi attrezzati all'interno dell'area saranno costituiti da essenze arboree autoctone (aceri, faggi e carpini).

ALLEGATI

- Tav.1 – Inquadramento, estratti urbanistici e ambientali;
- Tav.2 – Stato di fatto - Rilievo fotografico;
- Tav.3 – Stato di fatto - Rilievo Planialtimetrico;
- Tav.4 – Stato di fatto - Sezioni ambientali;
- Tav.5 – Stato di fatto - Analisi e lettura del territorio;
- Tav.6 – Progetto – inquadramento urbanistico e calcoli planivolumetrici;
- Tav.7 – Progetto - Calcoli planivolumetrici, piante e sezioni edifici in progetto;

- Tav.8 – Progetto - Impianto planimetrico unità residenziali e schema del verde;
- Tav.9 – Progetto - Sezioni ambientali;
- Tav.10 – Progetto – Prospetti e particolari costruttivi edifici in progetto;
- Tav.11 – Progetto – Schema fognatura e schema del verde;
- Tav.12 – Progetto - Planimetria con schema sottoservizi - aree standard;
- Tav.13 – Progetto – Planimetria e particolari opere di urbanizzazione.