

COMUNE DI MAGENTA
località "Pontevecchio"
PROVINCIA DI MILANO

Oggetto: Edificazione di porzione del comparto ARC1 - via Vincenzo Foppa - località Pontevecchio.

Richiesta di Permesso di costruire convenzionato
ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

Proprietà: - Sig.ri Ranzani Luigi, Ranzani Giovanni, Ranzani Maria Rosa
- Sig.ra Colombo Regina Angela
- Sig.ra Colombo Anna Maria
- Sig. Colombo Livio Luigi
- Sig.ra Colombo Maria Angela
- Sig. Colombo Adolfo Francesco
- Sig. Marinoni Mirko

Progetto: Studio Associato Architetti
MARIO MINOLA
ALESSANDRO TARAMELLI
via Bergamo n°34 - 24055 Cologno al Serio (Bg) - Tel. 035/4872132
C.F. e P.IVA 02595260163
e-mail: minola.taramelli@inwind.it

Data: Dicembre 2015
Integrazione Aprile 2016



Allegato G

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Studio Associato

di architettura
MINOLA e TARAMELLI
Via Bergamo n°34
24055 Cologno al Serio (BG)
Tel. /Fax 035/4872132
C.F. e P.IVA n°02595260163
e-mail: minola.taramelli@inwind.it
pec: minola.taramelli@pec.it

Cologno al Serio, lì 04/05/2016

Al Signor Sindaco
del Comune di Magenta
Provincia di Milano

Al Responsabile
del Settore Tecnico

OGGETTO: **Edificazione di porzione del comparto ARC1 - via Vincenzo Foppa - località Pontevecchio – Sub ambito 4.**
Realizzazione di un complesso residenziale – Istanza del 23/12/2015 – P.E 640/15 e successive integrazioni.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1 - STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel Comune di Magenta, in Via Foppa, località Pontevecchio, ed è identificata al Catasto Terreni come segue:

Foglio 14:

- **mappale n°235 (parte)**, di proprietà dei signori Ranzani Giovanni, Ranzani Luigi e Ranzani Maria Rosa;
- **mappale n°590**, di proprietà della signora Colombo Regina Angela;
- **mappale n°589**, di proprietà della signora Colombo Anna Maria;
- **mappale n°749**, di proprietà del signor Colombo Livio Luigi;
- **mappale n°750**, di proprietà del signor Colombo Livio Luigi;
- **mappale n°747**, di proprietà della signora Colombo Maria Angela;

- **mappale n°748**, di proprietà della signora Colombo Maria Angela;
- **mappale n°746**, di proprietà del signor Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°745**, di proprietà del signor Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°743**, di proprietà dei signori Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°744**, di proprietà dei signori Colombo Regina Angela, Colombo Anna Maria, Colombo Livio Luigi, Colombo Maria Angela, Colombo Adolfo Francesco;
- **mappale n°169 (parte)**, di proprietà del signor Marinoni Mirko Italico;
- **mappale n°170 (parte)**, di proprietà del signor Marinoni Mirko Italico.

La superficie territoriale reale complessiva del Piano attuativo in progetto è di mq 8.115,00 ottenuta da misurazioni strumentali.

Il comparto risulta ben definito, morfologicamente pianeggiante, con confini in un unico corpo corrispondenti a (partendo da nord in senso orario):

- residua parte dei mappali nn°169, 170 e 235, canale irriguo con al di là il mappale n°172, mappali nn°442, 441, 208, 563, mappale n°735.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il P.G.T. vigente classifica detto comparto in zona *“ARC1 – Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche”*, disciplinati dall'art. 26.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole che recita:

“Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti ineditati o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti periferici caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità nel verde.

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari o a schiera.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva – artigianale e di natura terziaria e commerciale.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$it = 1mc/mq$$

$$Rc = 30\%$$

$$Rv = 40\%$$

$$Hm = 8,50 m$$

$$Hp = 2 \text{ piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)"}'$$

1.1 - Lo Stato dei Luoghi (riferimento Tav. n. 1, 2, 3, 3bis, 14, 15)

Come si evince dalla Carta della Sensibilità dei Luoghi, l'area oggetto di intervento risulta essere di sensibilità Paesistica media - Classe 3; la stessa rientra in un contesto paesaggistico definito

“urbano”, con insediamenti di natura unicamente residenziale e non presenta percorsi di interesse paesaggistico P.T.C.P. come evidenziato nella tavola DP PP2 del PGT vigente.

Per quanto riguarda l'ambito assoggettato a vincolo paesaggistico, l'area è compresa all'interno del perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino in zona IC (Iniziativa Comunale).

La zona morfologica dell'ambito è prettamente di pianura, priva di rilevanza paesaggistica particolare e senza la presenza di fabbricati e/o altri beni culturali tutelati o di valenza storica, attualmente coltivata a prato.

2 - ELEMENTI RAPPRESENTATIVI DEL PAESAGGIO

Il contesto esistente non presenta elementi di valore paesaggistico, né si rileva la presenza di beni culturali tutelati; tuttavia è possibile definirne le caratteristiche generali, come di seguito illustrato.

2.2 – Elementi del settore antropico – Linguaggio formale ed architettonico

- Destinazione d'uso degli edifici: l'area interessata dal progetto proposto è inserita in un contesto che presenta manufatti edilizi a destinazione residenziale.
- Sistemi insediativi: per quanto riguarda gli edifici a destinazione residenziale esistenti, si ritrovano elementi isolati unifamiliari e plurifamiliari;
- Altezza degli edifici: la maggior parte degli edifici presenti nelle immediate vicinanze risultano essere ad uno e due piani; si rileva inoltre la presenza di edifici a 3 piani e di edifici accessori ad un piano.
- Tecnologie costruttive degli edifici: gli edifici a destinazione residenziale presentano una struttura tradizionale con copertura a falde in coppo, finitura ad intonaco civile, di tinte differenti (giallo, bianco, rosa), serramenti in legno o PVC, di colore marrone, e tapparelle di colore marrone.

2 - GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Le scelte progettuali, sono state effettuate coerentemente con le caratteristiche esistenti, ovvero: ville unifamiliari e bifamiliari a uno o due piani fuori terra, oltre ad una palazzina a due piani da quattro appartamenti, con struttura tradizionale e con copertura a falde in tegole portoghesi di cotto.

3.1 – Linguaggio formale ed architettonico (riferimento Tav. n. 7, 8, 9, 10, 11 , 11 bis, 11 ter, 12, 13)

- Tipologia edilizia ed altezze degli edifici: l'intervento consiste nella realizzazione di:
 - n°13 villette mono/bifamiliari a uno o due piani fuori terra, con box esterni;
 - n°1 palazzina a due piani fuori terra comprendente n°4 appartamenti con autorimesse site al piano interrato

Il complesso in progetto avrà accesso da una nuova strada di lottizzazione che si collegherà con la via Isonzo posta a nord dell'area di intervento.

- Tecnologie costruttive degli edifici: sono ispirate ad un'architettura di tipo rurale, con particolare attenzione nel rispetto degli elementi compositivi. Le caratteristiche costruttive di detto insediamento sono di tipo tradizionale e comprendono murature portanti in Poroton, solette in laterocemento e prefabbricate, tetti di copertura in legno, manto in tegole di laterizio, serramenti interni ed esterni in legno, ecc. L'impiantistica e l'isolamento delle stesse unità sono rivolti principalmente al contenimento dei consumi energetici, con l'obiettivo del raggiungimento della classe energetica "A".

Si tratta principalmente di edifici ad un piano fuori terra per le villette e a due piani per gli appartamenti in villa, collegati da box e porticati al fine di evitare il più possibile costruzioni interrate.

In particolare, gli elementi costruttivi tipici del nuovo insediamento avranno le seguenti caratteristiche:

- tetti di copertura e porticati in legno per le parti a vista;
- manto di copertura in tegole portoghesi di cotto, colori chiari;
- comignoli di tipo tradizionale;
- lattoneria in alluminio colore rame;
- finiture delle parti lignee con tinteggiatura colore castagno chiaro;
- muratura in Poroton rivestita con isolamento a cappotto di idoneo spessore con intonaco colore beige chiaro codice F0.15.75 del Piano del colore;
- serramenti esterni in legno colore noce chiaro;
- ante di oscuramento colore carta da zucchero o similare;
- barriere in ferro verniciate con smalto micaceo codice ON.00.26 del Piano del colore;
- portali sezionali per i box fuori terra tinteggiati colore bianco latte;

il tutto come meglio evidenziato nella tav. 13 – particolari costruttivi allegata al progetto.

Le recinzioni che delimitano l'ambito sui lati nord est e sud est, per motivi legati all'andamento altimetrico della pista ciclopedonale, avranno un muretto di altezza compresa tra i 60 e i 100

cm dalla pista stessa, con superiore barriera in ferro dell'altezza di m 1 verniciata analogamente alle barriere del complesso come sopra richiamate; detti muretti saranno in cls a vista. Le recinzioni interne verso la strada di lottizzazione avranno muretto in cls con altezza di cm 40 e barriera in ferro dell'altezza di m 1 verniciata con smalto micaceo codice ON.00.26 del Piano del colore. Le delimitazioni fra le proprietà interne al comparto saranno realizzate con un cordolo in cls con superiore rete metallica dell'altezza di m 1,10 circa affiancate da siepi sempreverdi in prunus laurocerasus.

Le aree esterne private saranno sistemate a giardino e piantumate con alberature di seconda grandezza nel numero di 1/40 mq di superficie privata destinata a verde.

In ordine alle normative sul contenimento dei consumi energetici, tutte le unità immobiliari saranno dotate di sistema ibrido di riscaldamento caldaia e pompa di calore, pannelli fotovoltaici installati sulle coperture, impianto di riscaldamento a pavimento, vetrate a basso emissivo; il tutto nel rispetto delle normative in vigore.

Per quanto riguarda le aree interne destinate alla viabilità, saranno costeggiate da marciapiedi, parcheggi e verde di arredo.

Per ultimo vogliamo rilevare che l'area oggetto di intervento ha una superficie di mq 8.115,00 alla quale le N.T.A. del Piano delle regole attribuirebbero una capacità edificatoria massima di mc 8.115; il progetto, invece, al fine di diminuire l'impatto ambientale, ha di propria iniziativa ridotto questa capacità a mc 6.500, pensando anche di fare cosa gradita all'Amministrazione: infatti, i progetti sono relativi quasi esclusivamente a edifici unifamiliari e bifamiliari di piccole dimensioni.

Per quanto appena illustrato si può affermare che l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte sarà di lieve entità e comunque di minima rilevanza.

Il tecnico incaricato

Arch. Mario Minola

