

COMUNE DI MAGENTA

PONTEVECCHIO

AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ARC 1

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Dott. Ing. Giovanni Colli

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è la nuova costruzione di un complesso di villette mono e bifamiliari a Pontevecchio di Magenta in via Brocca.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica per il piano ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004.

Inquadramento territoriale

L'area del progetto in questione è situata al termine di una traversa di Via Brocca in località Pontevecchio di Magenta e identificata al foglio 17 mappali 113, 114, 200, 201, e 402 (vedi estratto mappa allegato), dal PGT come ARC1, cioè ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche, normate all'art. 26.8 e 26.8.1 (vedi estratto PGT allegato), ricadente nel PTC del parco del Ticino come zona IC (zona di iniziativa comunale orientata) e ricadente nell'area del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale come area di rispetto archeologico.

Contesto paesaggistico attuale

L'area nella quale si inserisce il progetto edilizio si trova a Pontevecchio, frazione del Comune di Magenta e si raggiunge da una traversa della via Brocca che collega Pontevecchio al comune di Robecco, frazione Carpenzago

Il lotto, di circa 11.000 mq., ha una forma rettangolare con i lati allineati al reticolo urbano prevalente nella zona sud-ovest dell'abitato, che è quella di più recente realizzazione. L'area è situata in una zona periferica del paese ed è circondata per tre dei quattro lati da abitazioni esistenti. Le abitazioni che circondano il lotto sui lati Sud-est e nord-ovest sono villette o palazzine di due o tre piani di recente realizzazione; mentre quelle al confine Nord-ovest, sono meno recenti e seguono la via Valle. Pur essendo raggiungibile da una traversa di Via Brocca il lotto in oggetto non confina direttamente con questa e neppure con la via Valle che sono due percorsi di interesse paesistico.

La via Brocca si trova ad una quota altimetrica simile a quella del lotto, mentre la via Valle, che è la via che collega l'abitato al fiume Ticino, si trova ad una quota altimetrica mediamente di 4 mt. inferiore alla quota del terreno oggetto di intervento; infatti da qui si possono vedere i primi piani e i tetti delle case situate tra via Valle ed il lotto stesso.

Il lato del terreno che non è circondato da abitazioni esistenti, il confine sud-ovest, prospetta verso la valle del Ticino ed è limitato da una boscaglia di medio basso fusto, per lo più composta da robinie; questo lato confina con lotti a destinazione agricola o equivalente e che dopo una decina di metri dal confine presentano un declivio di circa 6 mt.

All'interno del lotto di progetto non sono presenti edifici di nessun genere; il terreno è un appezzamento misto a prato di sfalcio. Il valore naturalistico ambientale dell'area è assai scarso e non sono presenti specie di particolare pregio botanico.

Il contesto paesaggistico è estremamente eterogeneo e disordinato; come già accennato precedentemente, infatti, si passa da abitazioni costruite di recente ad edifici a corte o singoli di più antica realizzazione. Elementi di uniformità paesaggistica si trovano unicamente in alcune caratteristiche morfologiche degli stessi: sono, infatti quasi tutti edifici di due livelli fuori terra con tetti a doppia falda in tegole portoghesi o coppi. Gli elementi cromaticamente prevalenti sono i gialli e i bianchi delle facciate unite con parti in mattoni faccia a vista.

L'area di progetto

L'area di progetto si trova, secondo la carta della sensibilità dei luoghi (tavola DP PP3 del PGT) in classe 2, cioè in una zona a sensibilità paesistica bassa ed è interessata da un piccolo rilievo morfologico e dal passaggio di un elettrodotto nello spigolo ovest del rettangolo, più precisamente dalla linea elettrica a 132 kV n. 481 campata 102-103. Il rilievo è in realtà quasi inesistente e la linea elettrica costringe a tenere una fascia di rispetto di 20mt rispetto all'asse di percorrenza della stessa (tavola DP PP2 del PGT).

Come già accennato l'area si trova nel PTC del parco del Ticino come zona IC (zona di iniziativa comunale orientata) e ricadente nell'area del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale come area di rispetto archeologico. Nella carta delle colture prevalenti (tavola DP B5-1 del PGT) l'area è caratterizzata da coltivazioni foraggere mentre nella carta della vegetazione (tavola DP B5-2) l'area è caratterizzata da altre colture.

Dal punto di vista idrogeologico il lotto si trova in una zona caratterizzata da depositi con permeabilità elevata e vulnerabilità degli acquiferi variabile da media ad elevata; mentre dal punto di vista geologico strutturale e geomorfologico la zona è al livello fondamentale della pianura e connotata da ghiaie e sabbie con scarsa matrice fine ed in prossimità di orlo di terrazzo fluviale. Non sono presenti pozzi e fontanili e si trova fuori dalle fasce di rispetto degli stessi; non ci si trova nemmeno in presenza di reticolli idrici minori e quindi delle relative fasce di rispetto.

L'area è situata in una zona di classe 2 dal punto di vista della fattibilità geologica cioè in presenza di una fattibilità con modeste limitazioni (aree con discrete caratteristiche geotecniche ma con limitata soggiogenza delle falde). L'utilizzo di tali aree è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per la verifica delle condizioni idrogeologiche e delle eventuali misure di protezione da adottare. Infine dal punto di vista della pericolosità sismica locale (PSL) il lotto si trova in zona sismica Z4a: cioè in un fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Caratteri tipologici del progetto

L'intervento consiste nella realizzazione di 18 unità di tipo mono o bifamiliare. Dalla via Brocca si accede ad una traversa della stessa che immette nell'angolo est del lotto; il progetto prevede una nuova strada a doppio senso di marcia sul lato sud del lotto; da questa è previsto un accesso privato a servizio delle varie unità immobiliari. Il fronte finestrato principale delle varie unità sarà per tutte quello sud-est e sud-ovest;

gli altri due fronti avranno il minimo delle finestre necessarie a garantire una ventilazione corretta delle abitazioni.

Il progetto prevede di mantenere un forte carattere di unitarietà tipologica per le villette che pure si differenziano per i lay-out generali. Tutte le ville sono di due piani fuori terra con copertura a due falde in tegole portoghesi; le falde dei tetti sono pensate in modo da averne sempre una con la corretta esposizione per pannelli solari o fotovoltaici. Nel progetto si è cercato di reinterpretare in chiave contemporanea gli aspetti morfologici delle abitazioni singole rurali della zona. Allo stesso modo si sono evitati orpelli estetici quali portichetti, archi o pilastrini perseguitando criteri di assoluta funzionalità per le abitazioni progettate che abbiano come riferimento gli stessi criteri di funzionalità utilizzati per le abitazioni rurali della zona.

Tutte le residenze hanno giardino privato, box doppio fuori terra e sono dotati di piano cantinato. Nella zona giorno al piano terra sono presenti soggiorno, pranzo, cucina e bagno di servizio, mentre nella zona notte (al piano primo) sono collocate tre camere da letto ed il bagno principale. I sottotetti non sono previsti avendo tutte le unità i tetti a vista.

La struttura portante delle abitazioni sarà in muratura in laterizio e in pilastri in cemento armato. I solai saranno in laterocemento e legno lamellare.

Le pareti esterne sono ntonacate con intonaco al civile e pitture ai silicati.

I canali di gronda, i pluviali e le scossaline saranno in alluminio colore testa moro; mentre le tegole della copertura saranno del tipo portoghese anticato. I serramenti saranno in legno mordenzati grigio chiaro con avvolgibili in alluminio dello stesso colore.

I marciapiedi e gli spazi privati carrabili saranno in autobloccanti colori delle terre mentre la pista ciclopedinale pubblica sarà in autobloccanti colore grigio chiaro.

Nell'intervento sono stati collocate, sul lato nord-ovest molte zone a verde private; in questo modo saranno creati degli elementi di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento in queste zone. Altri elementi di mitigazione dell'intervento saranno la piantumazione di alberi a medio fusto nei giardini privati ed il contenimento delle altezze globali delle unità abitative dell'intervento.

Il Progettista

Dott. Ing. Giovanni Colli