

Comune di

GRIANTE

Provincia di COMO

Località “Cima dei Ronchi”

ATTIVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

At4 - Brughee 1

- RELAZIONE PAESAGGISTICA -

L'area oggetto di pianificazione attuativa è sita in Comune di Griante (CO) Località “Cima dei Ronchi”, posta a mezza costa sul versante collinare, connotata da ottimo orientamento e posizione panoramica privilegiata, con vista aperta sul Lago di Como. Il contesto è perlopiù a verde, il tessuto, di completamento residenziale, è costituito da nuclei sparsi con edifici isolati privi di valori storico-architettonici emergenti.

Dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e delle principali infrastrutture, da un punto di vista viabilistico la zona è agevolmente accessibile da centro paese per mezzo di strade comunali carrabili, soggette a flusso di traffico ridotto.

Il contesto, collinare, presenta caratteristiche paesaggistiche-ambientali di pregio, per la presenza di estese aree verdeggianti a prato e boschive e per la vista panoramica sul bacino lacustre.

PRESCRIZIONE DI P.R.U.G.

Il Comune di Griante è dotato di p.g.t. approvato con delibera cons. comunale n.22 del 14/09/2009, che destina l'area descritta in ambito di trasformazione urbanistica denominato “Brughee 1” ed individuato con il n°At4 nel Documento di Piano. Gli interventi da eseguirsi in tale ambito sono soggetti a pianificazione attuativa.

VINCOLI SPECIFICI RIGUARDANTI LA ZONA

L'intero territorio del comune di Griante risulta vincolato a tutela paesistica ai sensi della legge 1497/1939 e decreto min. attuativo del 20/06/1968; di conseguenza, tutti i progetti di trasformazione edilizia sono soggetti sia al parere della commissione paesaggio comunale che al parere vincolante da parte della Soprintendenza ABAP Regione Lombardia.

STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

Il lotto di terreno in oggetto è posizionato a margine dell'edificato esistente tra Via Cima dei Ronchi e Via San Martino. Si sviluppa per 9455,00 mq di superficie fondiaria (superficie rilevata), con forma di quadrilatero irregolare.

L'accessibilità al lotto è attualmente garantita dalla via San Martino, che forma coerenza in lato Ovest. Si tratta di una strada a calibro ridotto (variabile da mt 4,20 a mt 5,30) soggetta a traffico molto limitato, finalizzato principalmente al raggiungimento delle abitazioni in loco. In fregio al comparto, in lato Sud, è invece presente una strada comunale sterrata, completamente urbanizzata, avente larghezza di mt 3,00. Quest'ultima, oltre a servire gli ulteriori edifici residenziali in sito, ha funzione di collegamento tra Via San Martino e la Cima dei Ronchi che, per un tratto, forma coerenza con l'area di P.A. in lato Est.

Ricompresi in area di P.A., lungo la Via San Martino e lungo la strada sterrata sopra menzionata, insistono due fabbricati rustici di piccole dimensioni, in stato di degrado.

Morfologicamente il lotto mantiene un andamento pianeggiante, con un lieve rilievo centrale che si sviluppa da Via San Martino, per poi degradare ad Est, verso il fronte lago. Gode di favorevole esposizione al soleggiamento (orientamento principale ad Est/Ovest) e notevole veduta panoramica sul lago. Il bene si presenta ineditato, a prato incolto, con essenze arbustive isolate e piccoli gruppi di alberature d'alto fusto, nella fattispecie castagni, posizionati in prossimità dei due fabbricati rustici.

Per il rilievo fotografico dell'area, si rimanda al fascicolo della documentazione fotografica.

ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI NEL BENE INTERESSATO, NONCHE' EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI NELLA PARTE II DEL CODICE

Nell'area non sono ravvisabili ulteriori aspetti, oltre a quelli ricavabili dallo specifico vincolo, di particolare valore morfologico-paesaggistico. Non sono presenti nelle immediate vicinanze beni culturali tutelati nella parte II del Codice.

Essendo il bene in oggetto posto in zona di completamento, a ridosso di un tessuto urbano preesistente, la trasformazione proposta non incide in maniera sostanziale sull'integrità del versante collinare.

IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

La proposta di edificazione mira a contenere l'impatto dell'intervento sul paesaggio, realizzando costruzioni a unico livello fuori terra che costituiscano un ingombro volumetrico accettabile sotto il profilo paesistico. Al fine di limitare sbancamenti e scavi, i volumi sono inseriti planimetricamente in

modo tale da assecondare il naturale assetto morfologico dell'area. Gli spazi interrati, ove previsti, sono compresi per intero entro il profilo naturale del terreno.

Nel suo complesso, la proposta di edificazione mira a una soluzione architettonica di qualità che, pur non trascurando gli aspetti funzionali, risulti poco invasiva e ben si integri nel contesto naturalistico esistente.

Al fine di salvaguardare gli aspetti percettivi e scenici del versante collinare, la scelta cromatica prende in considerazione le tonalità neutre del bianco e del grigio, largamente presenti nei più recenti ambiti edificati.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di edificazione è volta a realizzare nel comparto due distinti edifici unifamiliari, insistenti rispettivamente sul LOTTO 1 e sul LOTTO 2, nel rispetto della volumetria massima ammissibile per ciascun lotto.

Il progetto individua, dapprima, le più opportune aree da destinare a servizi di interesse pubblico, che saranno oggetto di cessione gratuita al comune di Griante. Queste ultime sono distribuite perimetralmente in una fascia di larghezza variabile, disposta lungo i tre lati del lotto prospettanti su strada (Sud, Est, Ovest). Per maggiori dettagli circa la localizzazione e la suddivisione delle varie funzioni, si rimanda alle tavole grafiche allegate alla proposta di P.A..

L'ipotesi insediativa comporta la nuova realizzazione delle seguenti tipologie edilizie:

TIPOLOGIA EDILIZIA 1

Questa tipologia edilizia interessa il Lotto 1, posto nella fascia a Nord dell'area oggetto di trasformazione urbanistica. All'interno di tale Lotto, l'immobile in progetto è collocato centralmente, con fronte principale rivolto ad Est così da godere di aperta vista Lago. E' concepito come villa unifamiliare, con impianto rettangolare, e vani abitativi disposti su unico livello a piano terreno. Una scala interna funge da collegamento con ulteriori vani interrati, interamente compresi entro il profilo naturale del terreno, aventi funzioni accessorie all'abitazione.

In lato Ovest, in adiacenza all'abitazione principale, è realizzato un corpo box fuori terra per il ricovero di n°2 auto. L'immobile è dotato di terrazza sul fronte principale e di piscina interrata realizzata nell'area di pertinenza a Sud.

Da un punto di vista costruttivo, la costruzione è strutturata con copertura piana, linee architettoniche pulite e finiture di impronta moderna, seppure largamente diffuse nel contesto residenziale. In particolare presenta, in linea di massima: facciate in intonaco tinteggiato colore bianco, serramenti in alluminio colore bianco con brise soleis tipo Griesser colore antracite, parapetti in alluminio a disegno semplice colore antracite. Gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla Via San Martino, tramite piazzola di svincolo e manovra, quindi per mezzo di breve viale interno carrabile che conduce all'autorimessa e vialetto pedonale pavimentato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

A margine dell'area di svincolo e manovra sono previsti posti auto esterni alla recinzione del lotto, di proprietà privata di quest'ultimo.

TIPOLOGIA EDILIZIA 2

Questa tipologia edilizia interessa il Lotto 2, posto nella porzione più a Sud dell'area oggetto di trasformazione urbanistica. Si tratta di una villa unifamiliare con impianto a L, fronte principale rivolto ad Est e aperta vista Lago. Un'ampia porzione di immobile è concepita ad unico livello abitativo fuori terra, mentre una seconda porzione si presenta su due piani adibiti alla funzione residenziale. L'immobile è inoltre dotato di piano interrato, completamente compreso nel profilo naturale del terreno, ospitante l'autorimessa e altri vani accessori.

A piano primo, la copertura della porzione di immobile ad unico livello è sfruttata come terrazza/solarium. Ad Est, antistante la facciata principale, è prevista un'area esterna pavimentata corredata da piscina interrata. La costruzione, in soluzione di continuità con la tipologia prevista al lotto 1, è concepita con copertura piana, simili linee architettoniche pulite e finiture esterne consistenti in: facciate in intonaco tinte in colore bianco, serramenti in alluminio colore bianco con brise soleis tipo Griesser colore antracite, parapetti in alluminio a disegno semplice colore antracite. Gli accessi pedonali e carrai all'edificio avvengono dalla Via San Martino, tramite piazzola di svincolo e manovra, quindi per mezzo di rampa carrabile discendente verso il livello interrato e vialetto pedonale pavimentato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

Da un punto di vista della sostenibilità ambientale, la proposta di edificazione prevede realizzazione di edifici in classe energetica A+.

Saranno installati impianti per produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ed impianti per la generazione di calore ad energia geotermica. Nel complesso, in accordo con la legislazione vigente, almeno il 60% del consumo energetico sarà prodotto per mezzo di fonti rinnovabili.

L'intervento non comporta alterazioni sensibili della compagine vegetale che, in maggioranza è costituita da prato e essenze incolte arbustive, mantenendo le essenze di alto fusto (castagni) ad oggi presenti in piccoli gruppi nei pressi dei due fabbricati rustici.

Prevede inoltre un infoltimento della dotazione a verde attraverso la piantumazione dell'area con essenze autoctone d'alto fusto e la realizzazione di cortina alberata, a schermatura dell'edificio lungo la via San Martino.

L'intervento si considera riqualificante per l'intera area d'intervento, in quanto prevede la cessione al comune di Griante di estese aree da destinare a verde e ad altri servizi di pubblica utilità.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

In sintesi, si riepilogano le misure di mitigazione e compensazione previste:

- infoltimento della compagine vegetale tramite piantumazione di essenze autoctone d'alto fusto
- formazione di cortina alberata lungo la via San Martino, a schermatura dell'edificato.
- realizzazione di edifici in classe energetica A+ con consumo energetico da fonti rinnovabili.
- riqualificazione della zona tramite cessione al comune di Griante di aree per verde e servizi ad uso pubblico.

Data : settembre 2023

Il tecnico

Dott. Arch. Mario Filippetto

