COMUNE DI MERATE

PROVINCIA DI LECCO

Foglio n.3 – Mappali n.786

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PIANO DI RECUPERO DELL'IMMOBILE

VIALE GARIBALDI N.10 – 23807 MERATE (LC)

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA

GIUGNO 2023

LA PROPRIETÀ

IL PROGETTISTA

INDICE

1. INTRODUZIONE……...PAG. 03
2. SITUAZIONE ATTUALE DEI LUOGHI…….....PAG. 04
   2.1 Inquadramento territoriale…….....PAG. 04
   2.2 Elementi di valore paesaggistico – ambientale…….....PAG. 04
   2.3 Stato di fatto dell'area di interesse……..PAG. 06
3. QUADRO DI RIFERIMENTO…….....PAG. 09
   3.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)……PAG. 10
   3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (PTCP)…..... PAG. 14
   3.3 Piano di Governo del Territorio del Comune di Merate (PGT)…….....PAG. 15
4. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO…….....PAG. 22
   4.1 Foto del contesto esistente…….....PAG. 23
   4.2 Futuro assetto dell'area di intervento…….....PAG. 24
   4.3 Tavole di progetto ……..PAG. 26
5. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO…….....PAG. 32
6. DISTANZE DAI FABBRICATI…….....PAG. 35
7. CONCLUSIONI…….....PAG. 36
8. ALLEGATI…….....PAG. 37

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

1. INTRODUZIONE

L'immobile oggetto della presente proposta è situato in Viale Garibaldi n.10 a Merate (LC). Vista l'intenzione, da parte della committenza, per la ristrutturazione dell'immobile in questione, nel luogo sopra citato, è stato sviluppato un progetto focalizzato sulla ristrutturazione edilizia con ampliamento e riordino prospettico-ambientale. L'edificio "Villa Merate De Ponti" si colloca in posizione strategica rispetto al centro storico, nelle immediate vicinanze di importanti architetture civili, in un'area di notevole valore ambientale e di rilevante interesse paesaggistico - storico, che conserva caratteristiche architettoniche ed urbanistiche otto-novecentesche, ma in uno stato di degradamento, di cui interessa la conservazione degli elementi strutturali, facciata e la valorizzazione del bene culturale tramite un intervento di ristrutturazione, adattamento ed ampliamento mirato.

Il progetto presentato ha ottenuto l'autorizzazione della Commissione Paesaggio nella seduta del 17/02/2023 vs prot. 6958 del 20/02/2023 e per decorrenza termini da parte della Soprintendenza di competenza del Ministero per i beni e le attività culturali.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

La relazione tecnica e paesaggistica, mediante opportuna documentazione, è volta a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento e darà conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenterà, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, lo stato dei luoghi dopo l'intervento anche attraverso gli elaborati progettuali allegati.

A tal fine la documentazione contenuta indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

2. SITUAZIONE ATTUALE DEI LUOGHI

L'ubicazione del sito ha la potenzialità di appartenere ad un contesto paesistico di grande interesse naturalistico e storico-culturale. Il progetto ha come obiettivo quello di creare un filtro tridimensionale urbanistico ed architettonico che, se da una parte imposta un restyling delle parti esterne volto ad intrattenere un rapporto relazionale con elementi naturalistico-ambientali significativi nel contesto, a livello architettonico propone invece interventi mirati, volti ad arricchire, ed articolare il profilo linguistico e l'immagine del fabbricato.

2.1 Inquadramento territoriale

Il territorio in cui si pone l'area in oggetto è prevalentemente collinare, elevandosi al di sopra dell'alta pianura. Tale paesaggio ha un'importante rilevanza visiva in quanto si tratta dei primi scenari che si incontrano provenendo dalle principali direttrici, stradali o ferroviarie. La città di Merate sorge in questo paesaggio, nel mezzo di due delle più importanti emergenze naturalistiche quali il Fiume Adda ad Est, e il Parco di Montevecchia e della Val Curone a Ovest, emblema di questo territorio.

Grazie ai moderni strumenti urbanistici è possibile ammirare ancora oggi il valore inestimabile di tale paesaggio.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

2.2 Elementi di valore paesaggistico - ambientale

Il territorio di Merate ospita numerosi ambiti a valenza naturalistica, con caratteristiche di pregio e valore paesistico rilevante, molti dei quali sono già tutelati grazie alla presenza di vincoli. Come accennato in precedenza, il territorio meratese è incorniciato ad Est dal Fiume Adda, mentre a Ovest dal torrente Molgora, le quali portano con loro valli e rilievi che definiscono dei veri e propri corridoi fluviali di grande importanza naturale e ambientale, oltre che paesistica. Inoltre, rimanendo in tema idrografico, Merate ospita il SIC del Lago di Sartirana.

Dal punto di vista del paesaggio naturale, una componente fondamentale è legata alla presenza di numerose aree boschive, le quali si concentrano per la maggior parte nel settore

nord del territorio comunale, con strascichi evidenti anche all'interno del comune stesso: essi sono evidenti nei parchi comunali, nei giardini delle ville storiche, nei campi agricoli e nel sistema di verde di connessione del sistema insediativo.

Fotopiano del territorio del Comune di Merate

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Aree boschive: il territorio del Comune di Merate è interamente coperto da aree boschive o frammenti di esse, di particolare valore paesistico. Nelle zone più alte si trovano boschi puri, scendendo verso valle si trovano invece boschi in associazione ad altre essenze e specie.

Agricoltura: all'interno del territorio meratese vi sono numerose aree intese come "agricole", le quali sono distinguibili in aree con funzione agricola produttiva e aree tutelate in quanto trattasi di componenti del paesaggio e dell'ambiente con valore non sono ambientale, ma anche di bellezza territoriale.

Terrazzamenti: legati all'agricoltura sono i terrazzamenti, tipiche strutture dei ronchi presenti nel territorio meratese.

Parco di Montevecchia: tali terrazzamenti dominano ancora oggi i vigneti presenti nel parco. Il Parco coincide con l'estremo lembo verde, o comunque ricco di elementi naturali, della Brianza sud-orientale, compenetrandosi con la pianura agricola ed industriale, ai bordi delle ultime propaggini della conurbazione metropolitana milanese.

Ville e cascine storiche: gli edifici storici di maggiore rilevanza furono costruiti sulla sommità dei colli, godendo così di un miglior soleggiamento e di visuali privilegiate. All'interno del territorio comunale meratese sono riconoscibili tre corridoi ottici principali: quello di Villa Belgioioso, attualmente parco pubblico, quello di Villa Crespi, consistente in un viale alberato di proprietà privata funzionale alla villa, e quello di Villa Perego, recentemente riqualificato che conserva ampie aree verdi lateralmente.

2.3 Stato di fatto dell'area di interesse

L'immobile oggetto della presente relazione è situato in Viale Garibaldi n.10 a Merate (LC). L'edificio a destinazione residenziale risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione con Monza e Lecco e i più importanti centri edificati della Brianza lecchese. Nelle vicinanze sono infatti raggiungibili la Strada Provinciale 342 direzione Briantea - Strada Provinciale 54, Monticello Brianza – Paderno d'Adda, Lecco, Tangenziale Est, Strada Provinciale Ex Strada Statale 342 "Briantea", Como – Bergamo.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Foto aerea dell'area di intervento e limitrofi

L'area è circondata da un tessuto prevalentemente residenziale, con edifici di pregio e di interesse storico simili all'immobile in questione. Gran parte dell'area, come anche quelle adiacenti, è interessata dalla presenza di numerose specie arboree, anche di grande dimensione.

Confine Sud dell'area di interesse, in viale Garibaldi 10.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Confine Sud dell'area di interesse, in viale Garibaldi 10.

Foto aerea dal drone - Patrimonio arboreo esistente all'interno dell'area di intervento.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Foto aerea dal drone - Patrimonio arboreo esistente all'interno dell'area di intervento.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO

La proprietà, secondo quanto previsto dal P.G.T vigente del Comune di Merate, entrato in vigore il 05/03/2014, ricade nelle *"Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale – R2b Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfologicamente connotato – da mantenere"* disciplinate dell'art. 30-31 delle N.T.A del Piano delle Regole. Nello specifico la normativa comunale al paragrafo 4 "Interventi ammessi" evidenzia che la S.l.p. può essere aumentata non oltre il 20% della S.l.p. esistente alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo comunque ammesso di mq. 25 ed un massimo di mq. 100 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse per il presente ambito, come definite dall'articolo 8, sono: funzione residenziale e le attività del settore commerciale e terziario artigianale quali esercizi pubblici, commercio in esercizi di vicinato, artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività ricettive alberghiere attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, attività ricettive non alberghiere.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

L'edificio, edificato fine '800-primi '900, risulta recentemente autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

-- SCIA in sanatoria prot. n.41015 del 10-10-2021

-- CILA prot. n.52190 del 16-12-2021

-- CILA prot. n.4345 del 01-02-2022

-- CILA prot. n.4617 del 03-02-2022

-- PAESAGGISTICA prot. N. 9378/2022 del 19/07/2022

-- SCIA prot. n.46774 del 14/11/2022

Il lotto di terreno, confina per tre lati con Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (R2b – Art. 30-31 PdR), a Sud con Viale Garibaldi, fronte Villa Confalonieri (sede di rappresentanza del comune).

L'immagine dell'area, prima del restyling e dell'intervento, era quella di un lotto con forti potenzialità a partire dai suoi accessi, i quali vertono in condizioni di degradamento e non del

tutto funzionali, con tracce residuali di sistemazione esterna, in condizioni di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea invasiva di tipo prativo, alternata ad essenze arboree ed arbustive.

Originariamente, la disposizione esterna degli spazi prevedeva un ingresso carraio a Ovest e uno pedonale a Est, senza così poter godere di un accesso monumentale centrale rispetto alla facciata principale Sud.

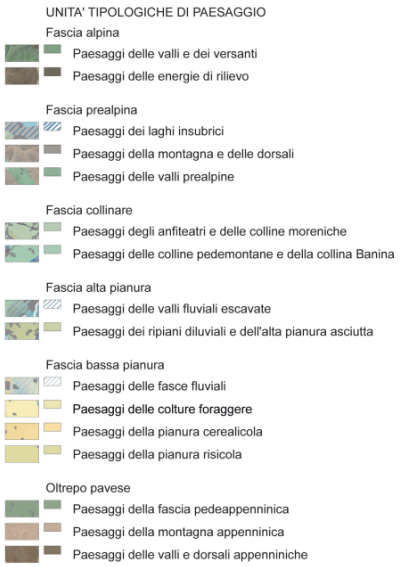
L'ambito di intervento è così inquadrato nei paragrafi successivi.

3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

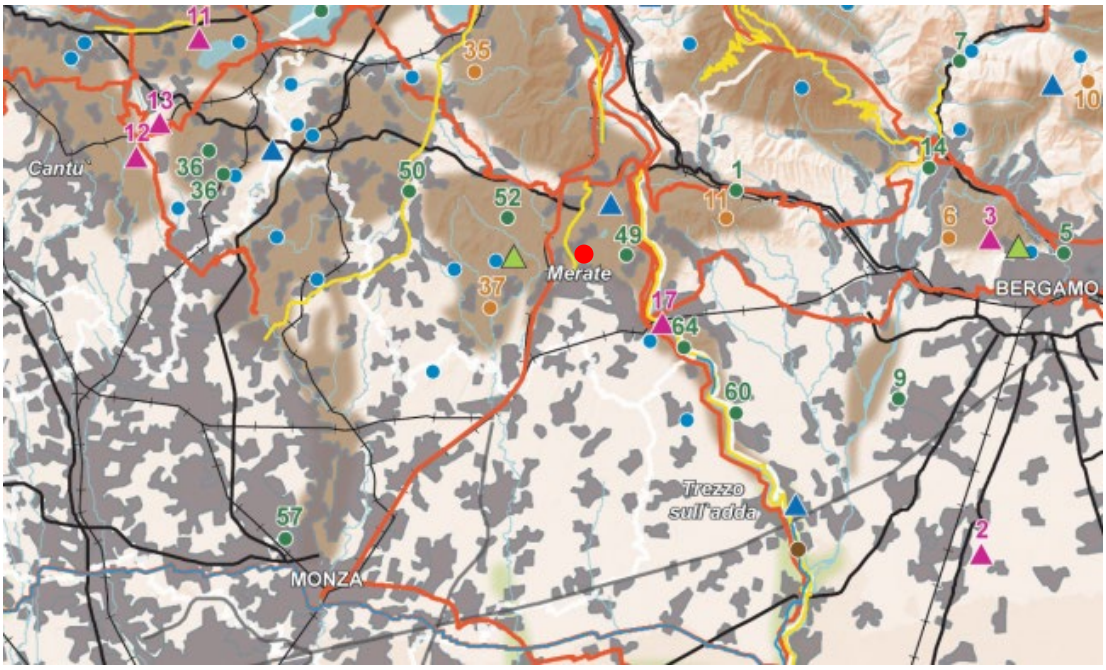
STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Estratto PPR - TAV A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio (D. Lgs. 42/04)



Dal Piano Paesaggistico Regionale si evince come l'area d'intervento ricade nella fascia collinare della Brianza Orientale,

il cui paesaggio è definito più precisamente come “Paesaggi degli anfiteatri e delle colline”.



Estratto PPR - TAV B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico (D. Lgs. 42/04)

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

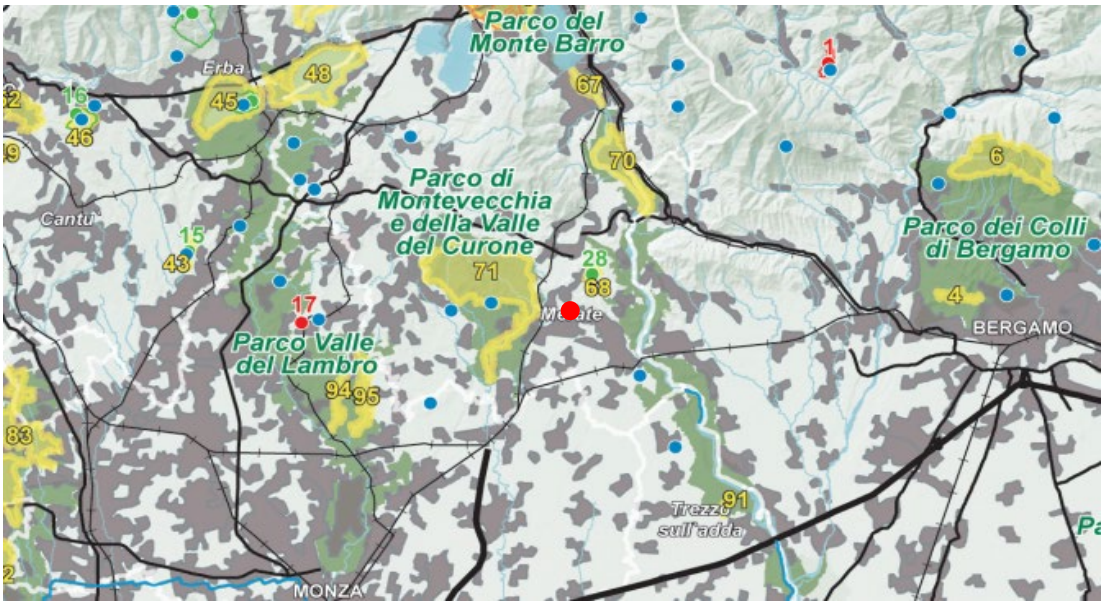
STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

- Della montagna
- Dell'Oltrepò
- Della pianura

L’area d’intervento è circondata da numerosi punti panoramici a nord, est e ovest oltre che a essere adiacente a diversi tracciati paesaggistici.



Estratto PPR - TAV C - Istituzioni per la tutela della natura (D. Lgs. 42/04)

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

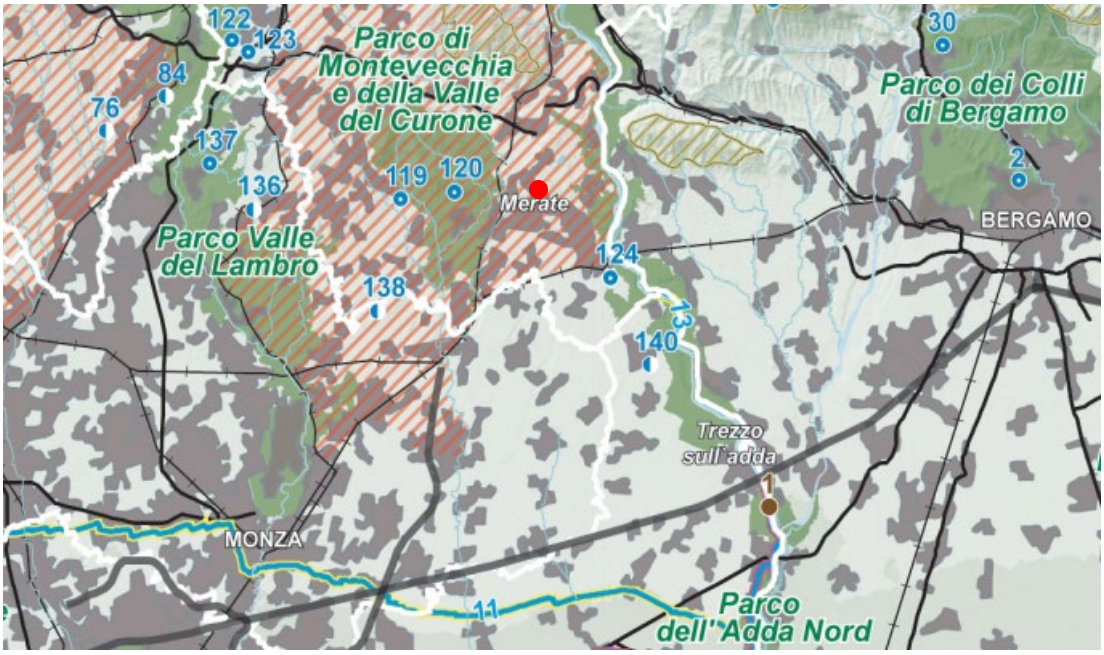
- Bacini idrografici interni
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio

- Monumenti naturali
- Riserve naturali
- Geositi di rilevanza regionale
- SIC - Siti di importanza comunitaria
- ZPS - Zone a protezione speciale

PARCHI REGIONALI

- Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
- Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

L'area d'intervento è situata in prossimità di numerosi Parchi Naturali e Zone SIC, come ad esempio il Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, Il Parco del Fiume Adda ed il SIC del Lago di Sartirana.



Estratto PPR - TAV D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale (D. Lgs. 42/04)

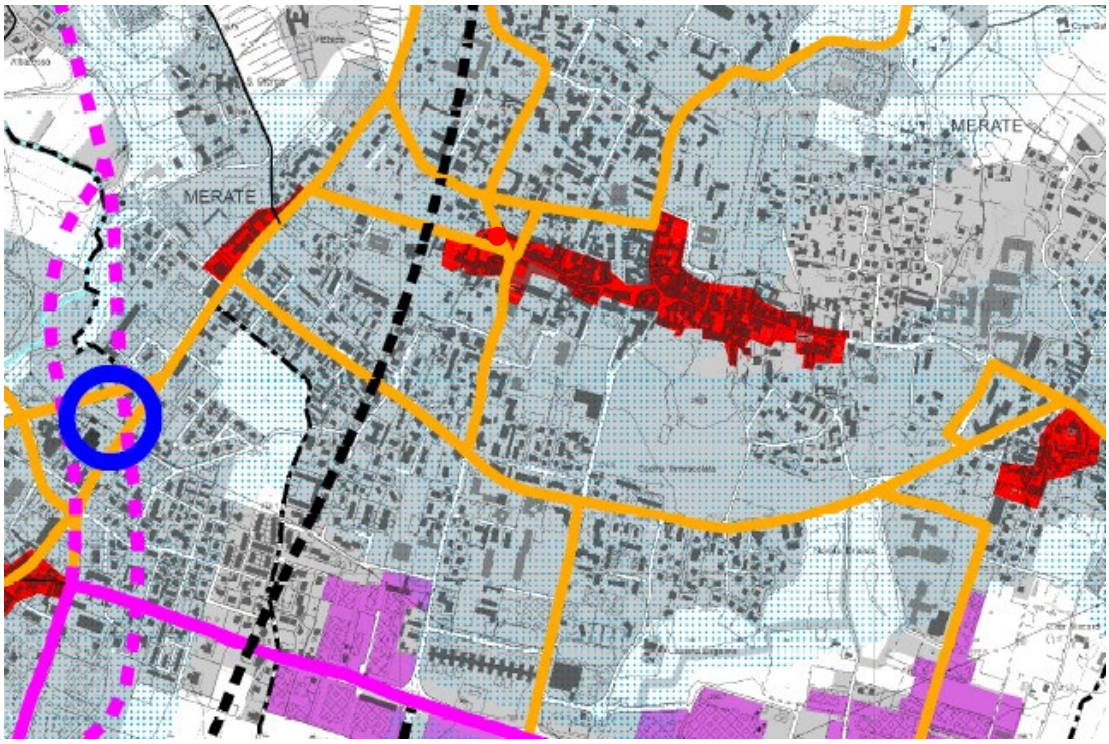
STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b -D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

L'area d'intervento ricade in un'area definita come Ambito di criticità, all'interno del quale è necessario affiancare alla progettazione un adeguato studio di inserimento paesaggistico.

3.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO REGIONALE (PTCP)



Estratto Quadro struttura – Assetto Insediativo – PTCP Provincia di Lecco

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Elementi fisiografici

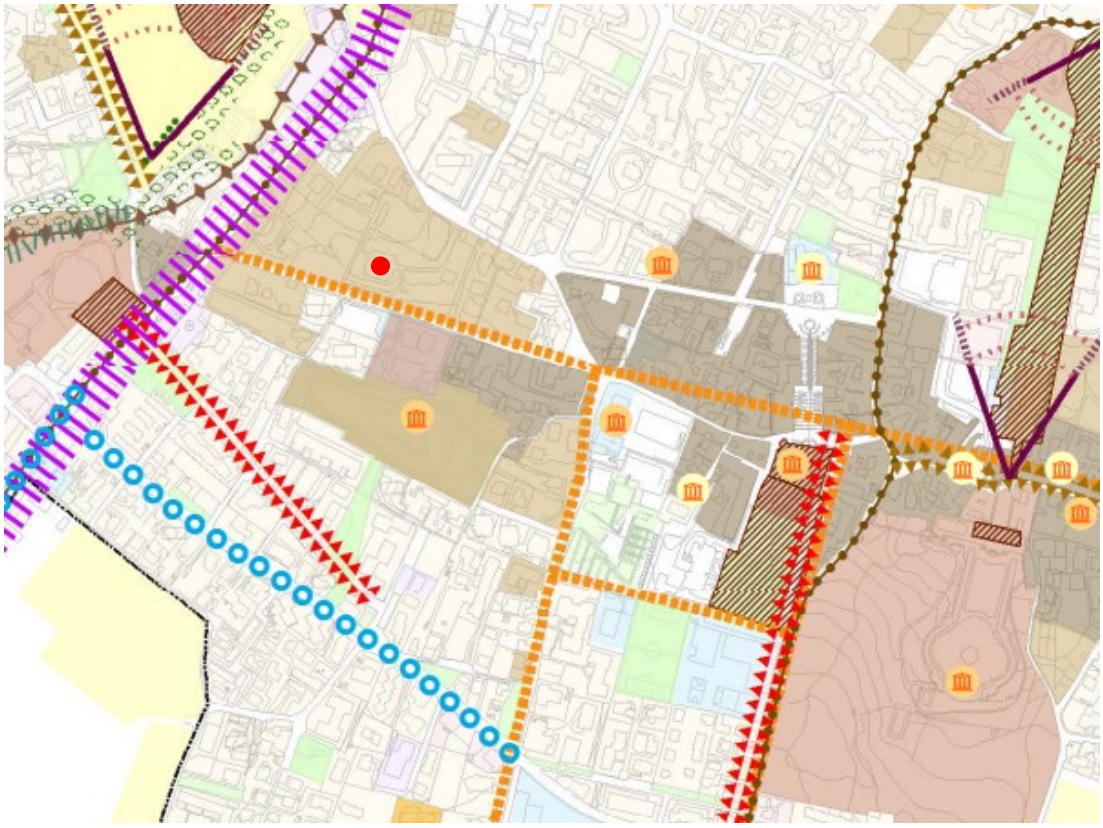
- Rete idrografica principale
- Laghi
- Frane di competenza regionale

Sistema insediativo

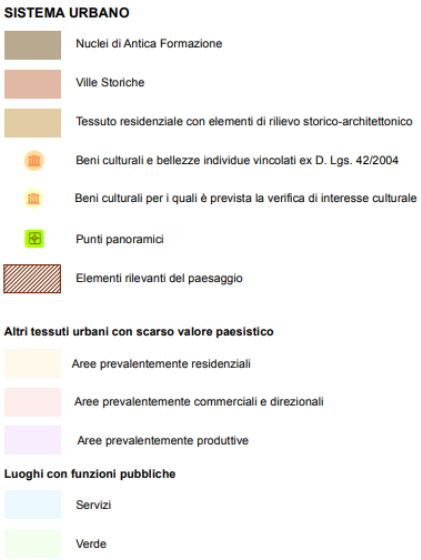
- Territorio urbanizzato (da strumenti urbanistici comunali)
- Principali centri storici
- Ambiti di accessibilità sostenibile (art. 20)
- Aree produttive di interesse sovracomunale (art. 28)
- Poli produttivi di interesse sovracomunale (art. 29)
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. 31)
- Impianti tecnologici di rilevanza provinciale
- Aree per la localizzazione di attività ad elevata concentrazione di presenze (art. 32)
- Aree sottoposte ad Accordo di Programma
- Comuni interessati da Piano Territoriale Regionale d'Area (art. 21 L.R. 12/2005)

Il Quadro struttura – Assetto Insediativo, del vigente PTCP, suddivide l'area d'intervento in due zone: a sud una grande porzione è definita come "Territorio urbanizzato", mentre a nord insiste una larga fascia di rispetto parallela al cannocchiale prospettico di Villa Crespi.

3.3 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MERATE (PGT)



Estratto Documenti di piano 10a - Carta del Paesaggio - PGT comune di Merate



La Carta del Paesaggio del PGT vigente ribadisce la necessità di mantenere, dal punto di vista paesaggistico, una fascia di rispetto parallela al cannocchiale prospettico di Villa Crespi.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

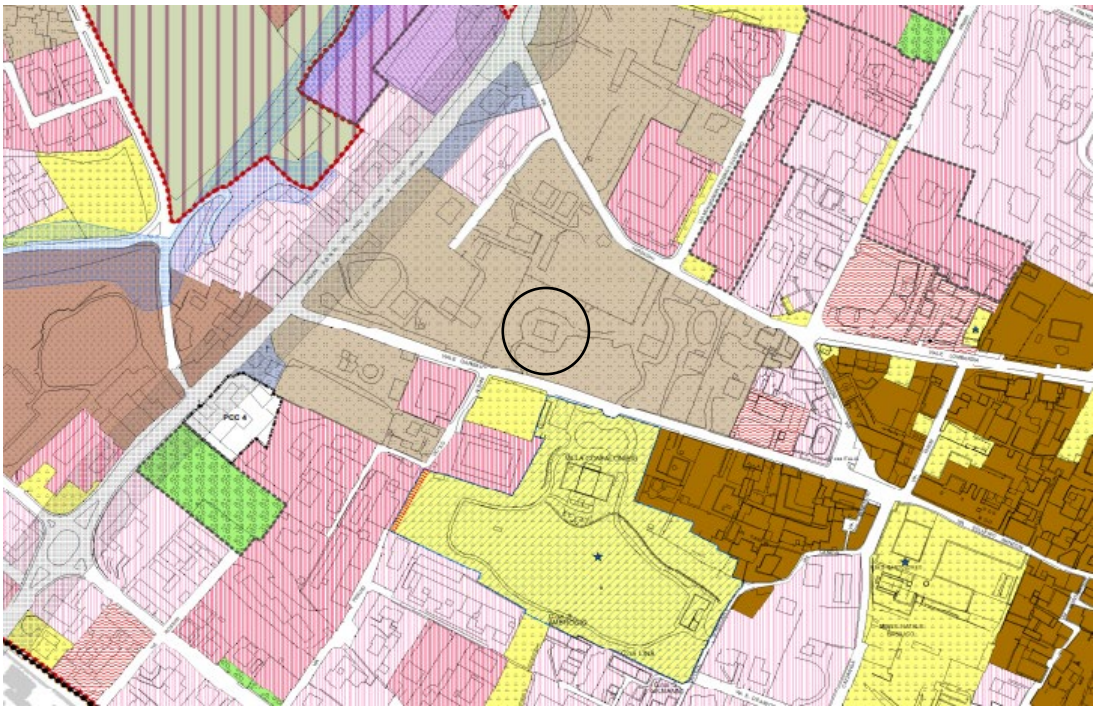
Estratto PR3 Zone di salvaguardia, di tutela, aree non soggette a trasformazione urbanistica e classi di fattibilità geologica - PGT comune di Merate

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Classe di fattibilità geologica

- Classe Fattibilità 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe Fattibilità 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe Fattibilità 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Estratto di PGT vigente del Comune di Merate

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale

[art.28-31] R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare

[art.29-31] R2a - Ville storiche ed edifici monumentali - da tutelare

[art.30-31] R2b - Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico ambientale e tessuto morfoligicamente connotato - da mantenere

[art.32] R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere

[art.33] R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare

[art.34] R5 - Tessuto residenziale a medio e bassa densità - da riqualificare

Tessuti consolidati a prevalente destinazione non residenziale

[art.36] P1 - Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione

[art.37] P2 - Tessuto produttivo artigianale - industriale di media dimensione

[art.38] P3 - Tessuto produttivo di piccola dimensione inserito nel tessuto a prevalente presenza residenziale

[art.39] P4 - Tessuto misto produttivo commerciale e terziario

[art.40] P5 - Tessuto a prevalenza presenza commerciale, terziario e direzionale

Altri tessuti urbani consolidati

[art.41] VR - Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale

[art.42] AIC - Aree per impianti di vendita di carburante

Estratto Tav 04 - carta di fattibilità geologica per le azioni di piano – PGT comune di Merate

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

- 2a: Presenza in aree pianeggianti di terreni con scarse caratteristiche geotecniche fino a profondità di 2-4 m e con possibile variabilità laterale dello stato di addensamento
- 2b: Presenza in aree a ridotta acclività di terreni con scarse caratteristiche geotecniche fino a profondità di 1-2 m e con possibile variabilità laterale dello stato di addensamento
- 2c: Presenza in aree a ridotta acclività di terreni con scarse caratteristiche geotecniche fino a profondità di 3-4 m e con possibile variabilità laterale dello stato di addensamento
- 2d: Presenza in aree pianeggianti di terreni con scarse caratteristiche geotecniche fino a profondità di 1-2 m, con presenza di livelli conglomeratici a debole profondità e con possibile variabilità laterale dello stato di addensamento
- 2e: Presenza in aree pianeggianti di terreni fini con scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità di 3-4 m, con probabile presenza di cavità da piping a profondità minori di 10-15 m associati a livelli conglomeratici e con possibile variabilit
- 2f: Presenza in aree pianeggianti di terreni fini sensibili alla variazione del contenuto d'acqua e con probabile presenza di cavità da piping a profondità generalmente superiori a 10-15 m associati a livelli conglomeratici e con fenomeni di ristagno idr

Inventario degli elementi di rilievo urbanistico-architettonici esterni ai centri storici di Merate

A.47 **Residenze e palazzetti di pregio**

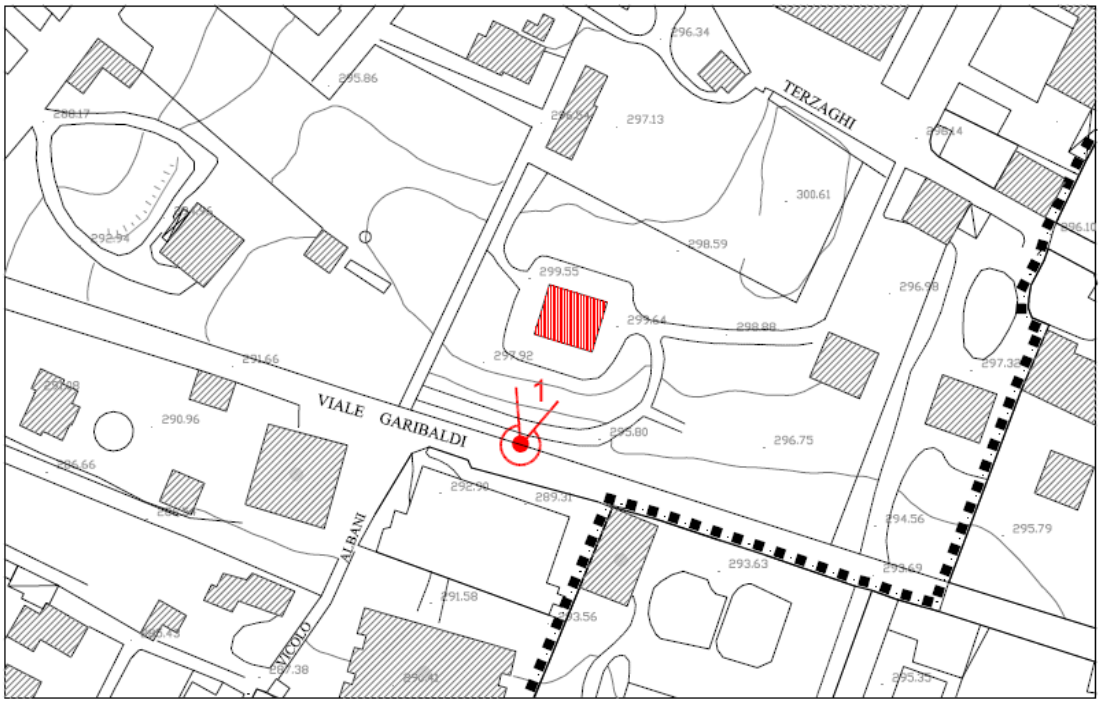
località Merate, viale Garibaldi 10

tipologia di intervento: risanamento conservativo

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Estratto PDR – Allegato 1 - Elenco edifici e manufatti di interesse storico e architettonico esterni ai nuclei di antica formazione – PGT comune di Merate



Planimetria

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

SISTEMA PAESISTICO E STORICO-ARCHITETTONICO

- Nuclei di antica formazione
- Siti archeologici

Beni ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 (fonte: Comune e PTCP prov. Lecco)

- **Beni ed aree vincolate**
- **Beni soggetti a verifica**
- **Beni vincolati**

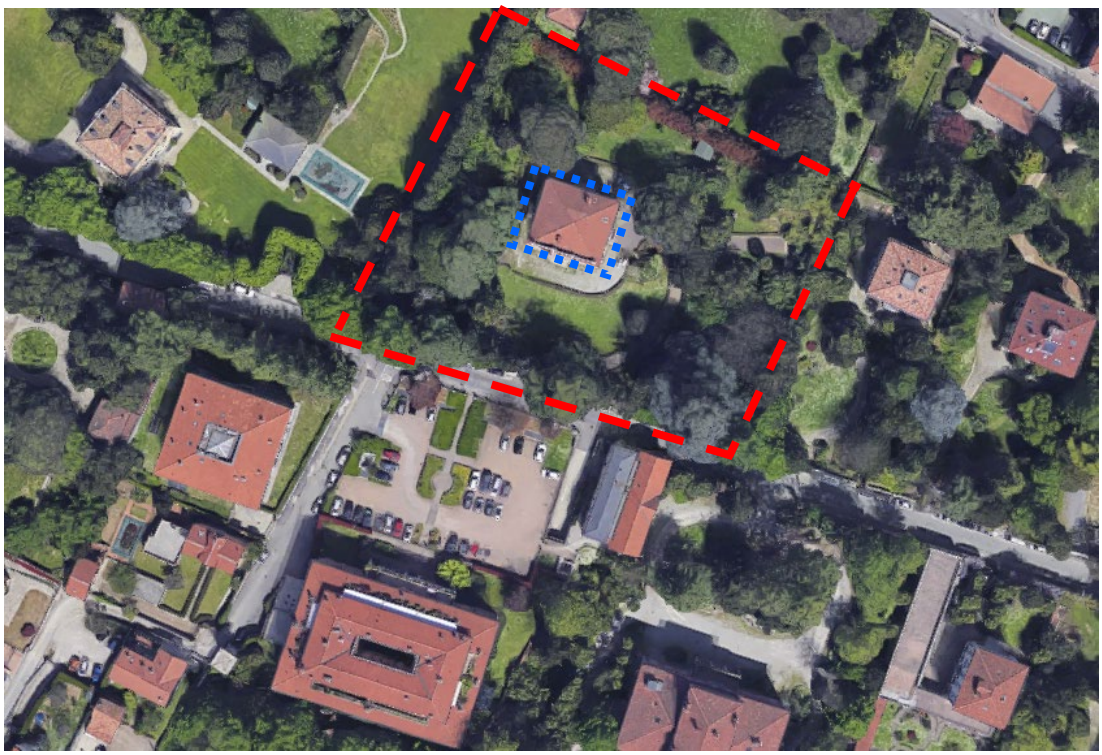


Foto aerea ravvicinata – Viale Garibaldi 10

Foto aerea – Merate

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

4. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il lotto di intervento è parzialmente edificato, con un manufatto a tipologia residenziale ad uso residenziale composto da un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'altezza ed i materiali del manufatto esistente sono allineati con il contesto circostante, caratterizzato principalmente dalle stesse tipologie le quali risultano essere omogenee tra di loro per volumetrie, tipologie e finiture; nel contesto infatti è possibile identificare un linguaggio architettonico.

L'ambiente è dominato da una forte presenza di vegetazione boschiva ed arbustiva ad alto fusto, alimentata dalla predominanza del Parco di Montevecchia e della Val Curone. Nel lotto di intervento sono presenti diverse specie di alberi di pregio. L'edificio esistente, inglobato dall'environment circostante, è solo uno dei tanti esempi di edificio residenziale con volumetria ed altezza compatibile con il contesto.

La documentazione fotografica allegata evidenzia come l'intero contesto sia caratterizzato dalla presenza di interventi di simile natura e di simile tipologia edilizia.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

4.1 Foto del contesto esistente

Per meglio decifrare il contesto esistente, vengono riportate le foto degli immobili circostanti al lotto di intervento. La breve documentazione ne evidenzia la continuità del linguaggio architettonico.

Foto aerea Google Earth

Foto aerea Google Earth - contesto adiacente su Viale Garibaldi

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Foto aerea Google Earth - contesto adiacente su Viale Garibaldi

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

4.2 Futuro assetto dell'area di intervento

La nostra visione architettonica immagina un fulcro centrale dato dall'immobile esistente, oggetto di ristrutturazione delle parti esterne attraverso la ricerca di un'identità compatibile con il contesto e tenendo in considerazione i dettagli di finitura storici già esistenti, completandolo con altri elementi (disegno delle scale sul fronte principale e corpo in ferro e vetro sul retro) che possano dialogare con il linguaggio architettonico della storia dei luoghi. Grazie all'utilizzo di materiali conciliabili con l'aspetto originario e con il contesto circostante si provvede anche all'ammodernamento delle facciate, restituendo qualità non solo in termini architettonici ma anche visiva nei confronti del contesto in generale. Inoltre, attraverso la ricerca del riordino e la cucitura degli spazi esterni di sosta e transito con il tessuto verde esistente mediante il gioco di raccordo delle scale del fronte principale, delle zone piantumate di nuove essenze arboree, è stata immaginata una composizione che nel suo insieme ha sempre caratterizzato le realizzazioni similari del territorio di Merate.

L'accesso carraio consentirà l'ingresso sia al piano interrato, ove sono stati collocati n.6 posti auto, sia al piano terra, in cui è stata disegnata nel verde uno spazio per consentire la manovra.

Alcune delle componenti vegetazionali ante-operam come gli esemplari secolari (h.30m) verranno mantenuti quali importante e fondamentale aspetto in ambito di conservazione. Questi fanno da cornice all'ingresso dell'area in oggetto, integrati attraverso la piantumazione di nuova vegetazione ed essenze arboree conformi al paesaggio. Il lotto verrà così trasformato in una precisa e piacevole ma seppur discreta presenza nel territorio, grazie anche alla morfologia prettamente collinare del lotto su cui l'immobile risulta essere a circa h. 6m da livello strada e arretrato rispetto al filo stradale.

L'ampliamento al piano interrato sul fronte principale dell'edificio consente invece di guadagnare spazio per un'autorimessa al coperto, di cui in origine l'immobile ne era sprovvisto, rimanendo completamente al di sotto della quota naturale del terreno, come da regolamento e nella parte di piano risultante superiormente una zona a terrazzo che mediante un gioco di scale raccorda questo livello con il piano d'ingresso da viale G. Garibaldi. La composizione assiale rispetto al prospetto principale e completata dalla composizione del declivio dei terreni sistemati e arricchiti da una vegetazione floreale a macchia composta da piantine di Hypericum e Rose Pink Lady. Inoltre sempre al piano interrato sugli alti lati del corpo di fabbrica esistente sono stati ricavati vani tecnici e cantine utili in previsione del rifacimento degli impianti, una zona fitness e relax un locale con funzione di stanza del custode e locale a bagno.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Il progetto comprende anche un importante volume in ampliamento fuori terra in aderenza e in asse centrale al fronte dell'edificio esistente posto a Nord che si sviluppa con pianta a croce e tipologia edilizia a serra definito nelle sue forme da una zoccolatura in pietra e una soprastante struttura in ferro e vetro con disegno che si integra per le sue caratteristiche con lo stile e l'epoca di realizzazione dell'edificio esistente e completa con una camera l'unità immobiliare del piano terra.

Infine al centro della copertura il progetto prevede l'inserimento di un volume a torretta, elemento architettonico già presente in alcuni edifici di pregio del centro storico (sopra documentato nelle foto aeree), con finestrature ad arco su tutti i suoi fronti. Il nuovo livello composto da solaio in ferro e vetro sarà raggiungibile mediante scala a chiocciola in ferro che permette alla nuova proprietà una visuale a 360 gradi tra le più belle del Comune di Merate.

L'aspetto appare così nell'insieme omogeneo, in linea con il contesto circostante, come un

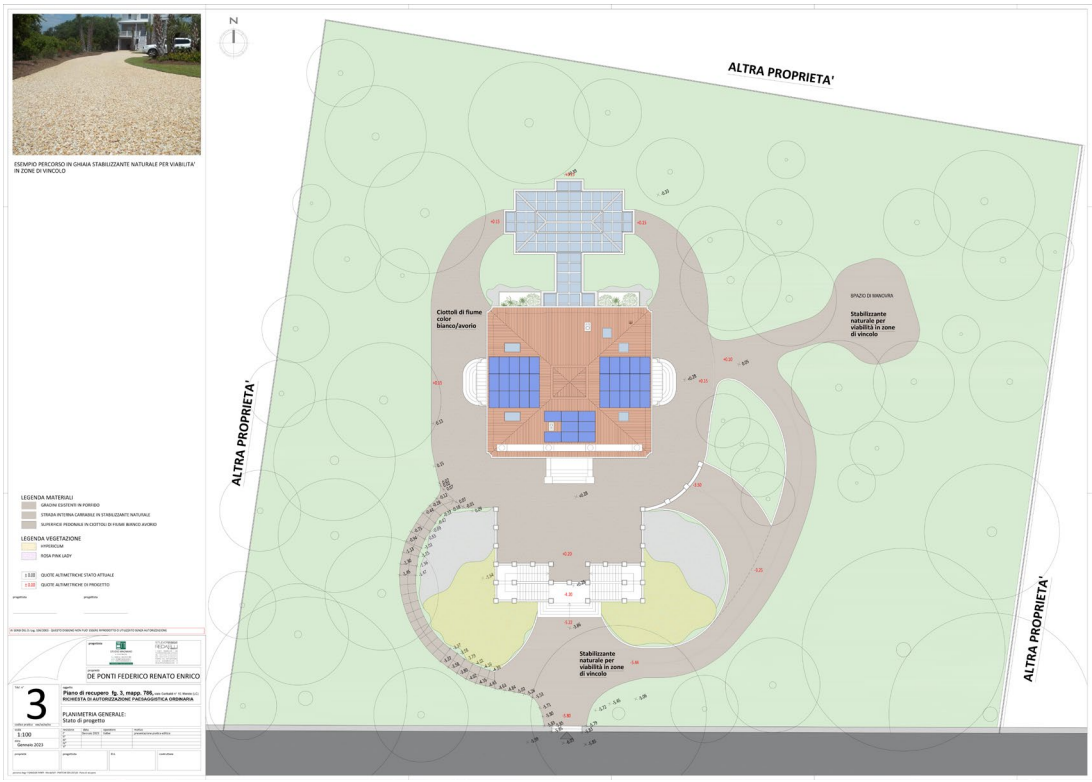
unico volume preciso e puro che sprigiona una discreta ma fondamentale ricerca nella volontà di integrare l'immobile tramite una composizione architettonica mirata e studiata nel dettaglio in ogni suo particolare. Si viene così a creare un complesso rilevante, contemporaneo e compatibile con la tipologia dei luoghi limitrofi ed altri edifici presenti nel tessuto urbano, capace di valorizzare e definire l'area in oggetto nella sua funzionalità ed uso da parte dei futuri beneficiari.

Le modifiche apportate, attraverso l'accostamento di materiali e tecniche conformi all'esistente, sono state studiate e ricercate al fine di proporre soluzioni precise e discrete quale valore aggiunto per il paesaggio e gli spazi esistenti.

4.3 tavole di progetto

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS



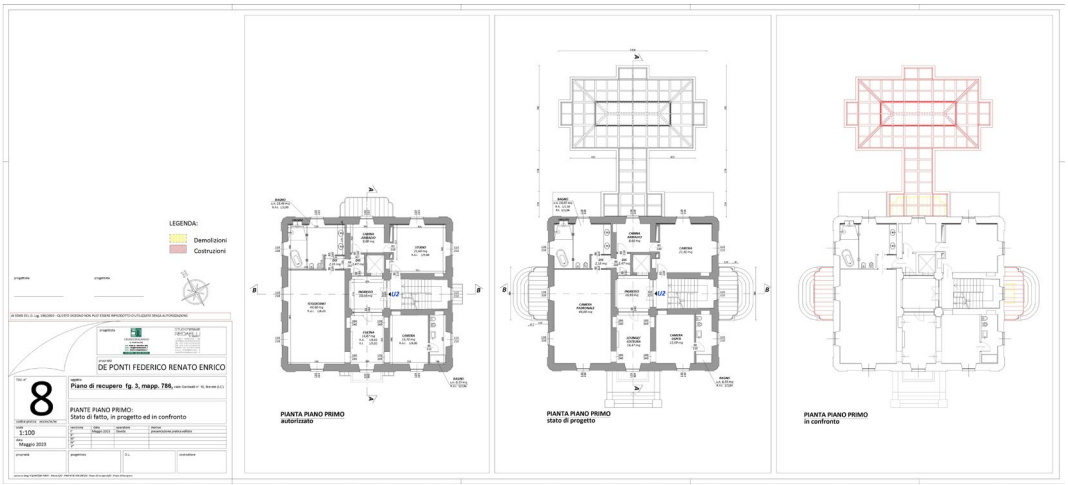
Tav. 3 Planimetria

Tav. 6 Piante piano interrato

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

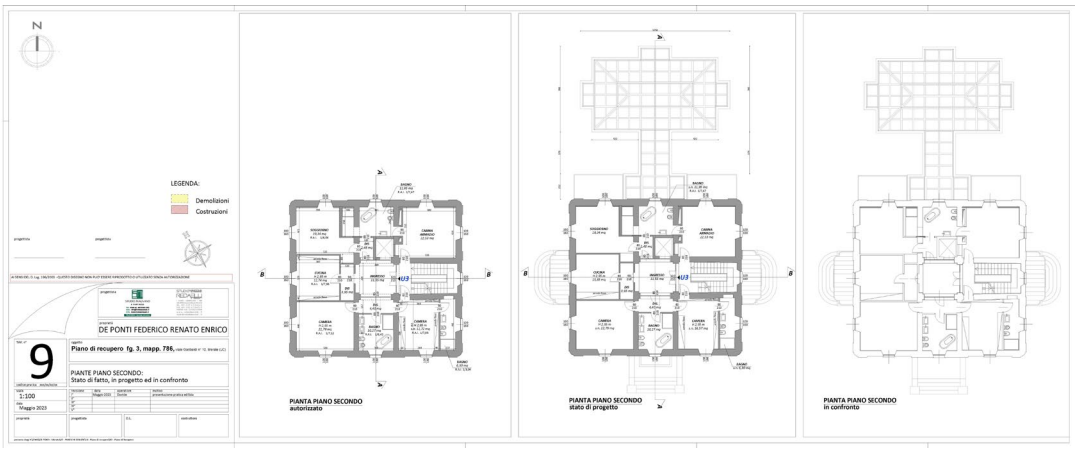
STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Tav. 7 Piante piano terra



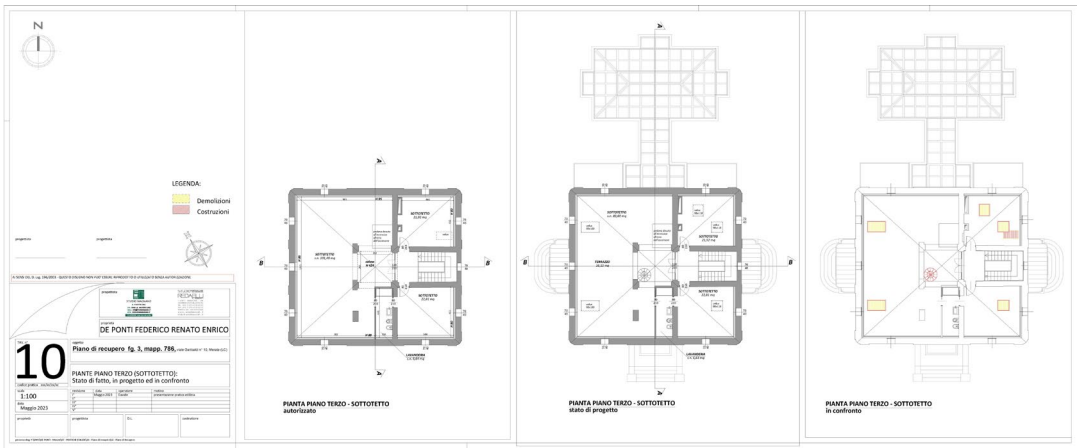
Tav. 08 Piante piano primo

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

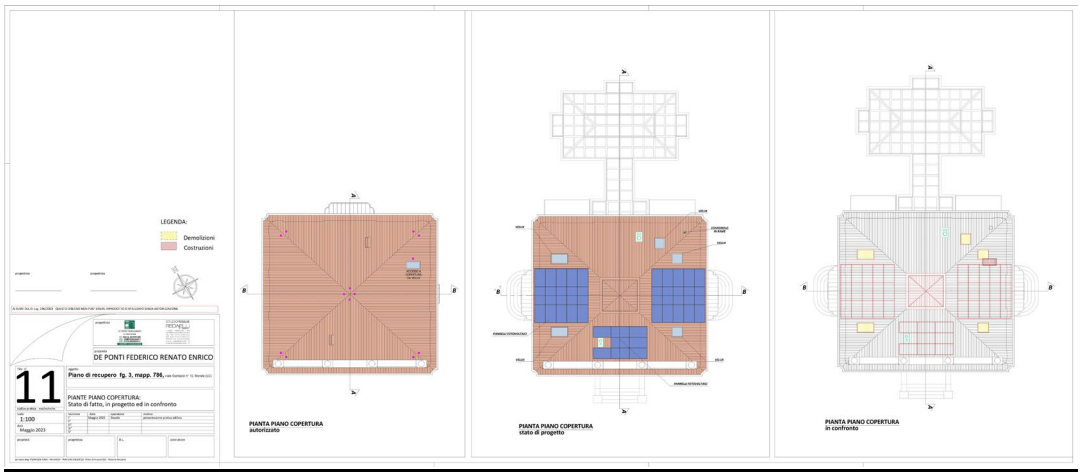


Tav. 9 Piante piano secondo

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS



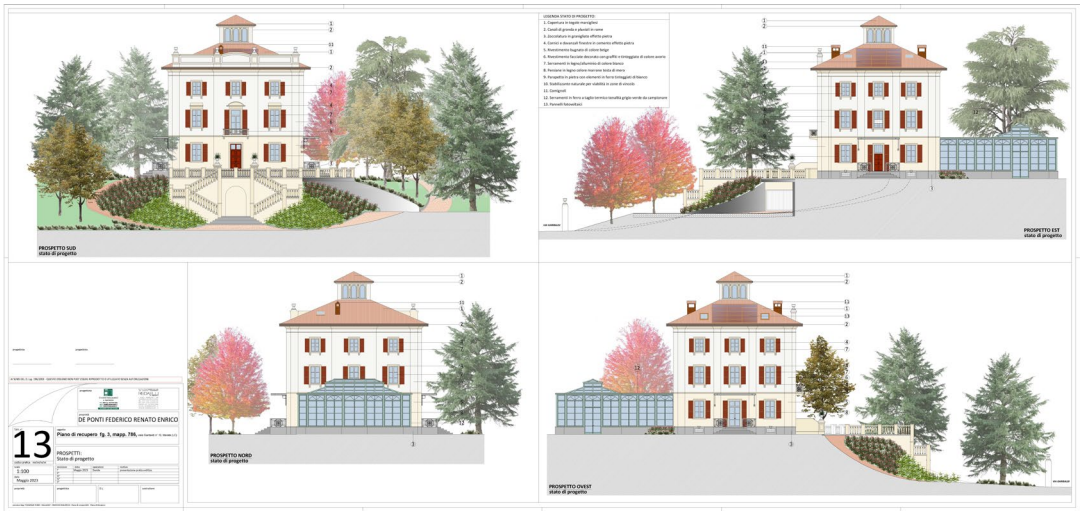
Tav. 10 Piante piano terzo



Tav. 11 Piante piano copertura

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

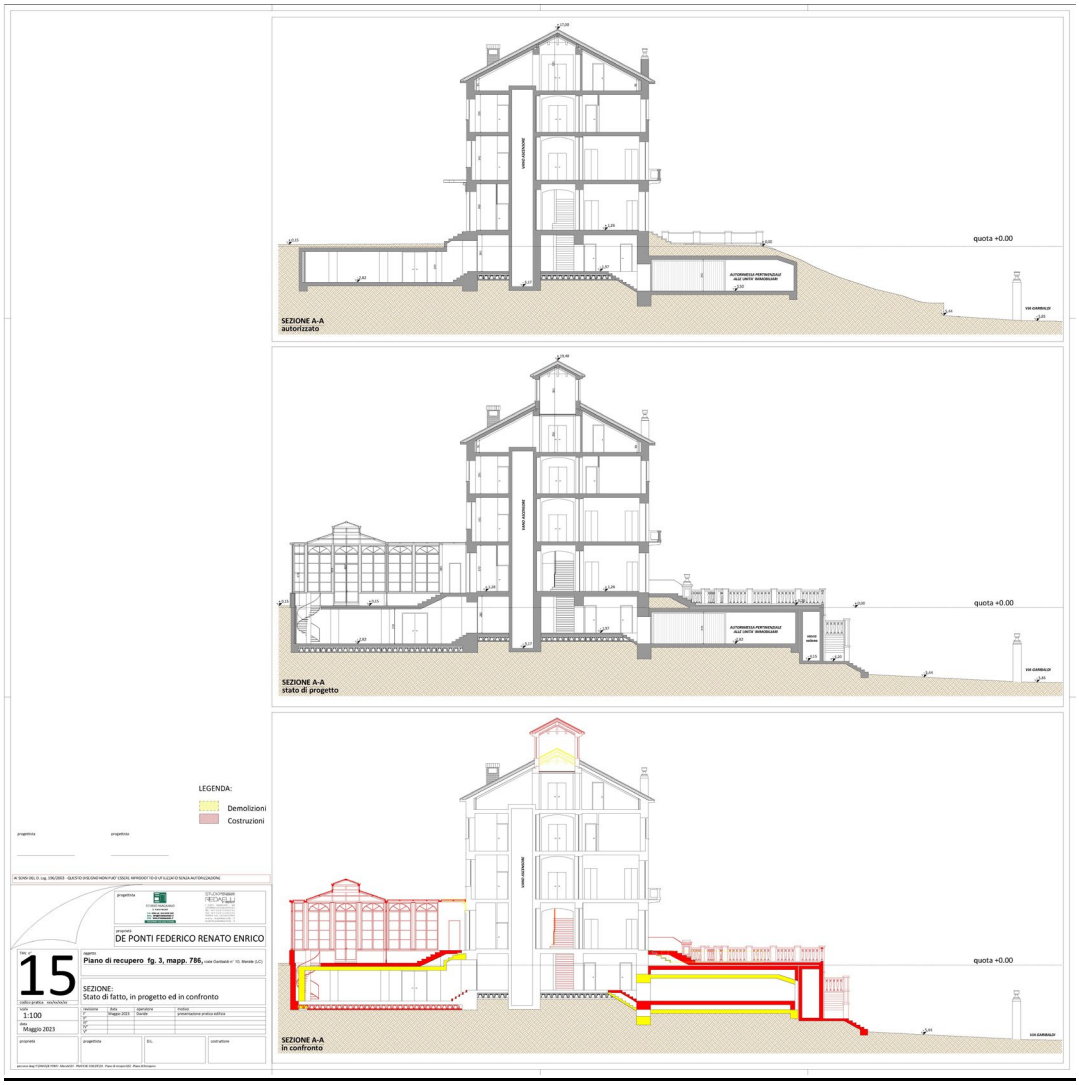
STUDIO MAGNANO
& PARTNERS



Tav. 13 Prospetti

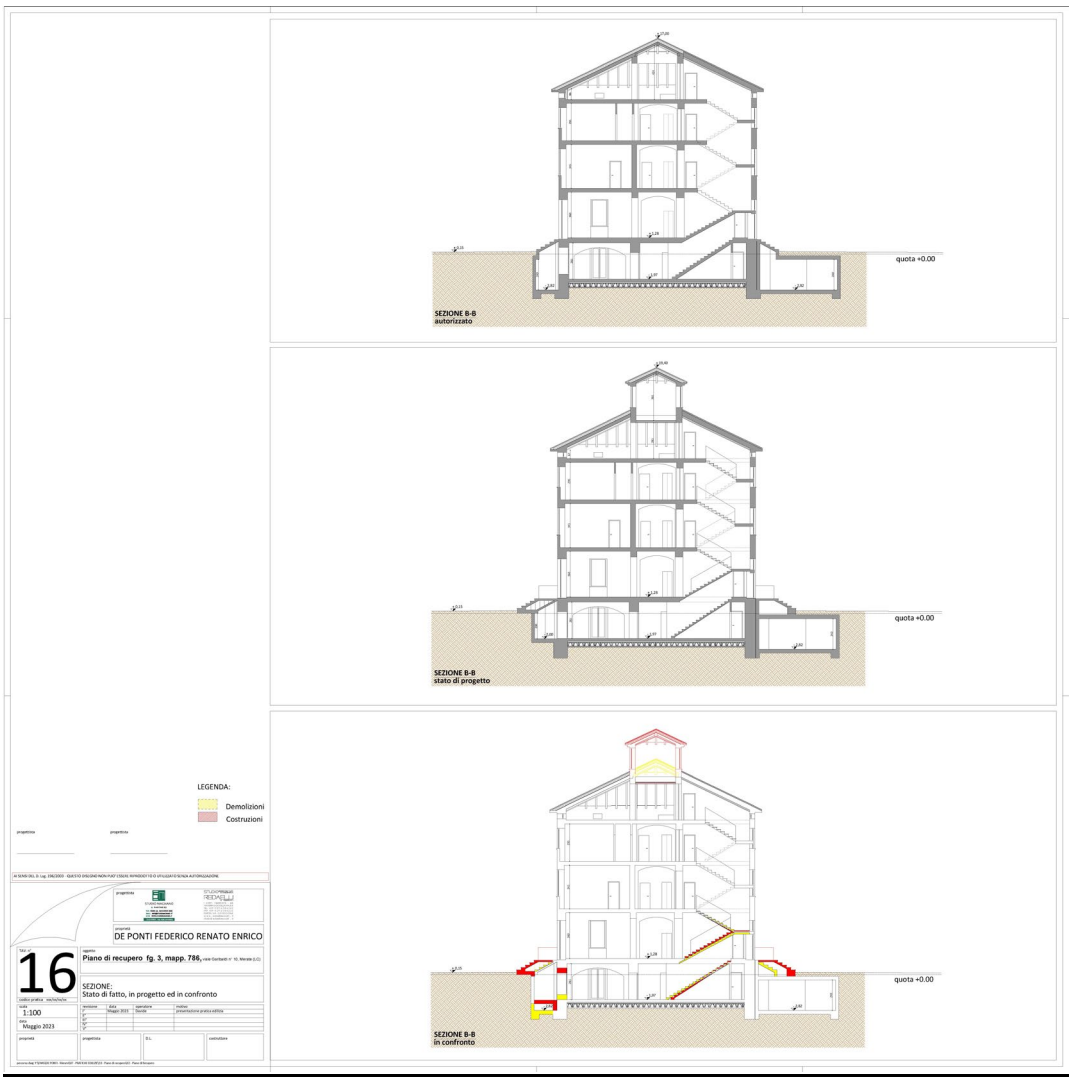
STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS



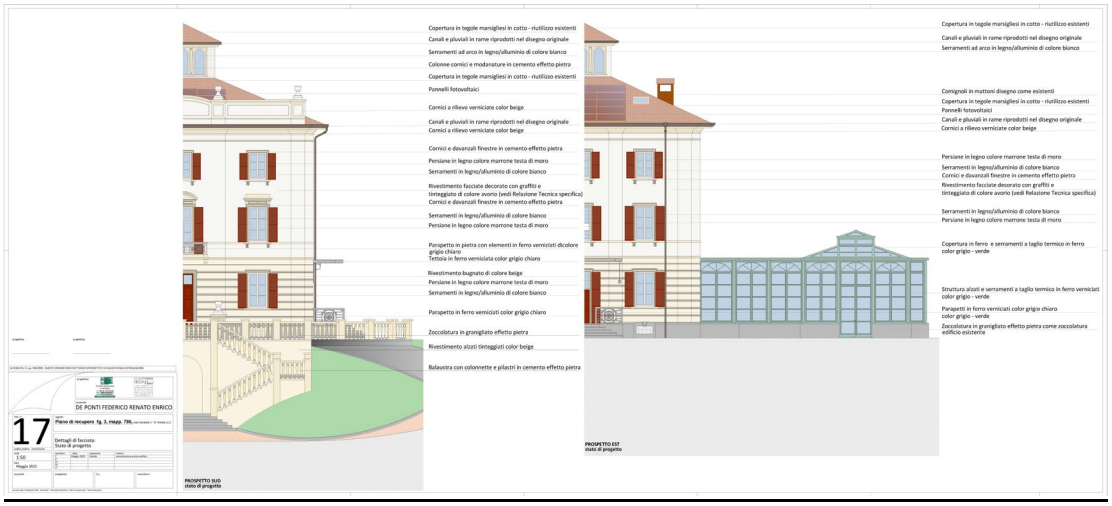
Tav. 15 Sezione A - A

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

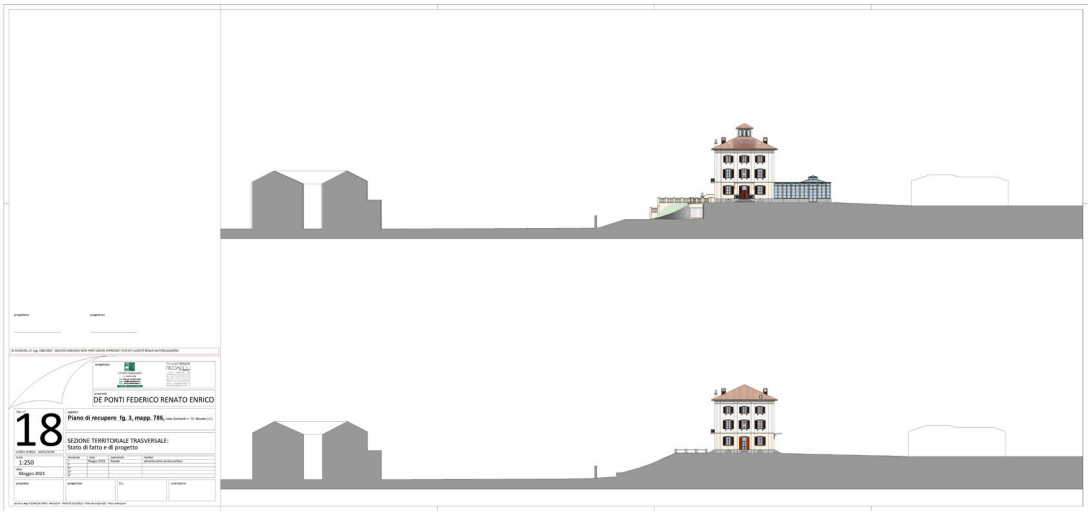


Tav. 16 Sezione B – B

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS



Tav. 17 Dettagli



Tav. 18 Dettagli

Tav. 19 Dettagli

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

6. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Elementi del paesaggio: **versanti**

Il sito è caratterizzato da una morfologia collinare laddove gli elementi geomorfologici sono rappresentati da versanti dolci, tipici del territorio meratese.

Vulnerabilità e rischio: le leggere pendenze presenti sul territorio non pongono grosse problematiche a livello idrico - forestali e neanche di natura geologica o idrogeologica.

Compatibilità di trasformazione: La zona ha una media densità edificata, l'edificio esistente i gli ampliamenti proposti nel progetto sono caratterizzati da elementi già presenti nelle

costruzioni esistenti che si integrano bene con il territorio circostante. Il progetto previsto si adegua alle volumetrie degli edifici limitrofi, mantenendo così l'immagine architettonica di un contesto così omogeneo.

Elementi del paesaggio: **corsi d'acqua**

Nelle vicinanze della zona di intervento non sono presenti corsi d'acqua.

Vulnerabilità e rischio: Per le ragioni sopra indicate si considera l'intervento non incidente sull'elemento preso in esame.

Compatibilità e trasformazione: Per le ragioni sopra indicate si considera l'intervento non incidente sull'elemento preso in esame.

Elementi del paesaggio: **parco e natura**

Il paesaggio è contraddistinto da importanti zone verdi quale il Parco di Montevecchia e della Val Curone ricco di vegetazione arbustiva, boschiva ed arborea.

Vulnerabilità e rischio: L'intervento consiste nella riqualificazione e nell'ampliamento di un edificio esistente, in maniera non invasiva in quanto apporterà modifiche limitatamente all'area di progetto, quindi solo suddetta area sarà interessata ad interventi sia architettonici sia di piantumazione, mantenendo in quantità significativa le specie arboree attuali.

Compatibilità di trasformazione: La trasformazione si integra perfettamente con le caratteristiche del territorio e del contesto.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

Elemento del paesaggio: **viabilità storica**

La viabilità presente è costituita da una strada principale di notevole importanza in quanto adiacente al centro storico e ad una strada comunale che conduce al nucleo del centro storico, e lungo tale percorso viario si trova l'accesso pedonale e carraio alla villa.

L'edificio in posizione rialzata rispetto al piano stradale è collocato in posizione centrale rispetto al terreno di proprietà con il prospetto principale orientato verso via G. Garibaldi.

Vulnerabilità e rischio: Il tracciato non subirà nessuna modifica di percorso e non sarà messa a rischio la sua capacità di smaltimento del traffico.

Compatibilità e trasformazione: Per le ragioni sopra indicate si considera l'intervento non incidente sull'elemento preso in esame.

Elemento del paesaggio: **insediamento storico-monumentale**

L'edificio si colloca in vicinanza al centro storico, contraddistinto dalla presenza di immobili di valore ed interesse storico, artistico e monumentale come Villa Confalonieri o Villa Ponte Greppi.

Vulnerabilità e rischio: L'edificio e gli ampliamenti progettati, seppur appartenente a sistemi paesistici di interesse naturalistico e storico-artistico, non interferisce con le relazioni visuali e percorsi di fruizione paesistico-ambientale.

Compatibilità e trasformazione: Pur essendo un edificio di pregio nel contesto, gli interventi non hanno alterato l'aspetto simbolico dell'edificio e del contesto generale.

Elemento del paesaggio: **insediamento con case isolate**

Il contesto più prossimo è caratterizzato da insediamenti isolati costituiti da edifici singoli adibiti a residenze singole e collettive in prossimità dell'intervento in oggetto. Il contesto è caratterizzato, di conseguenza, da questa tipologia insediativa immersa nel verde.

Vulnerabilità e rischio: La zona circostante presenta ampi spazi interstiziali tra le costruzioni e non crea problematiche di saturazione del territorio. Inoltre, il mantenimento della tipologia e la proposta progettuale per i nuovi volumi conformi allo stile dell'edificio esistente fa sì che il progetto si integri in modo ottimale con la situazione preesistente.

Compatibilità di trasformazione: La sufficiente disponibilità dell'area, l'accoglienza naturale del territorio oltre alla tipologia scelta per il progetto fanno sì che si possa accettare l'intervento senza previsioni di immagini stridenti con il contesto

Elemento del paesaggio: **materiali e finiture**

Il materiale di finitura esterno degli edifici è elemento caratterizzante di un luogo. Sul territorio sono presenti diversi materiali di finitura che cambiano da edificio a edificio e spaziano dal semplice intonaco, al mattone, alla pietra, tutti però accumunati da una certa sobrietà.

Vulnerabilità e rischio: Il rivestimento della facciata verrà completamente restaurato, in continuità con l'esistente. Materiali sobri che non interferiscono in modo dissacrante con il

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

paesaggio presente. Per le finiture delle parti nuove si utilizzeranno i materiali già in essere nell'edificio esistente o materiali tipici e riscontrabili in realizzazioni di edifici similari.

Compatibilità di trasformazione: I materiali scelti per la finitura esterna e per le nuove realizzazioni non rappresentano un elemento di disturbo per il paesaggio, anzi cercano di legare in modo più marcato il fabbricato al territorio.

Elemento del paesaggio: **manti di copertura**

La tipologia di copertura più usata nella zona è costituta da tegole in cotto/marsigliesi.

Vulnerabilità e rischio: L'elemento di copertura che caratterizza la zona, anche storicamente, è la tegola in cotto quindi sarebbe molto rischioso ed inutile cambiarne le modalità in quanto, anche a livello funzionale, risponde in modo ottimo.

Compatibilità di trasformazione: La tipologia costruttiva scelta non rappresenta un elemento di disturbo per il paesaggio in quanto non si riscontra disomogeneità con il contesto. Per i motivi in precedenza elencati non si trova nessuna motivazione valida per modificare manto di copertura che quindi sarà riproposto il manto di copertura riutilizzando le stesse tegole marsigliesi recuperate nelle fasi del restauro.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

6. DISTANZA DAI FABBRICATI

Il manufatti in progetto, come si evince dagli elaborati, si inseriscono nel contesto rispettando le distanze rispetto ai fabbricati limitrofi e nel pieno rispetto delle normative vigenti. Le notevoli distanze esistenti e le sensibili dimensioni del lotto di intervento garantiscono di poter sviluppare l'ampliamento previsto dal progetto senza privare l'edificato esistente da vedute prospettiche privilegianti.

7. CONCLUSIONI

In conclusione il progetto presentato valorizza il contesto in cui si inserisce, l'intento è quello di fondere le esigenze all'interno di un unico progetto il cui risultato possa rispondere a molteplici funzioni quali: quella estetica, incoraggiando l'integrazione tra gli elementi architettonici e di restyling dell'area in oggetto, quella ambientale, tramite la valorizzazione dell'area in oggetto e del contesto limitrofo, e quella funzionale, proponendo nuovi corpi in ampliamento, ottimizzando l'uso degli spazi interni e garantendo un maggiore comfort.

Attraverso accorgimenti mirati, e l'inserimento di nuovi volumi che ben si armonizzano con edificio esistente, la sistemazione armoniosa e generosa ad-hoc della piantumazione esistente e la piantumazione di nuove essenze arboree, sarà possibile delineare ed identificare in maniera marcata la proprietà in questione.

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS

8. ALLEGATI

TAV. 1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. 2 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO

TAV. 3 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO

TAV. 4 – PLANIMETRIA GENERALE COMPARATIVA

TAV. 5 – CALCOLI

TAV. 6 – PIANTE PIANO INTERRATO

TAV. 7 – PIANTE PIANO TERRA

TAV. 8 – PIANTE PIANO PRIMO

TAV. 9 – PIANTE PIANO SECONDO

TAV. 10 – PIANTE PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

TAV. 11 – PIANTE PIANO COPERTURA

TAV. 12 – PROSPETTI STATO DI FATTO

TAV. 13 – PROSPETTI STATO DI PROGETTO

TAV. 14 – PROSPETTI COMPARATIVA

TAV. 15 – SEZIONI

TAV. 16 – SEZIONI

TAV. 17 – DETTAGLI

TAV. 18 – SEZIONE TERRITORIALE TRASVERSALE

TAV. 19 – SEZIONE TERRITORIALE LONGITUDINALE

RELAZIONE TECNICA - PAESAGGISTICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA
REDAELLI E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redaelliassociati.it
studio@redaelliassociati.it

STUDIO MAGNANO
& PARTNERS