

LA CULTURA CHE ACCOGLIE
BORGHI COMACINI IN RETE



**PNRR M1C3 - INVESTIMENTO 2.1
ATTRATTIVITA' DEI BORGHI STORICI:
“LA CULTURA CHE ACCOGLIE BORGHI
COMACINI IN RETE” CUP F99I22000130006**

3.1-LINEA DI AZIONE 1 - Intervento 10

“Manutenzione Straordinaria Immobile Veglio ex Latteria”

**PROGETTO ESECUTIVO
RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Committente:

Comune di CERANO D'INTELVI

Progettista:

Studio ZPPR - Via Provinciale, 167 Centro Valle Intelvi (Co)

Arch. Cristina Zili (CO 2035) - Per.ind. Massimiliano Peduzzi (CO 1168) -

Ing. Paolo Peduzzi (CO 2744) - Per.ind. Mattia Righetti (CO 2019) -

DATA

Agosto 2023

TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA

FIRMA DEL RUP

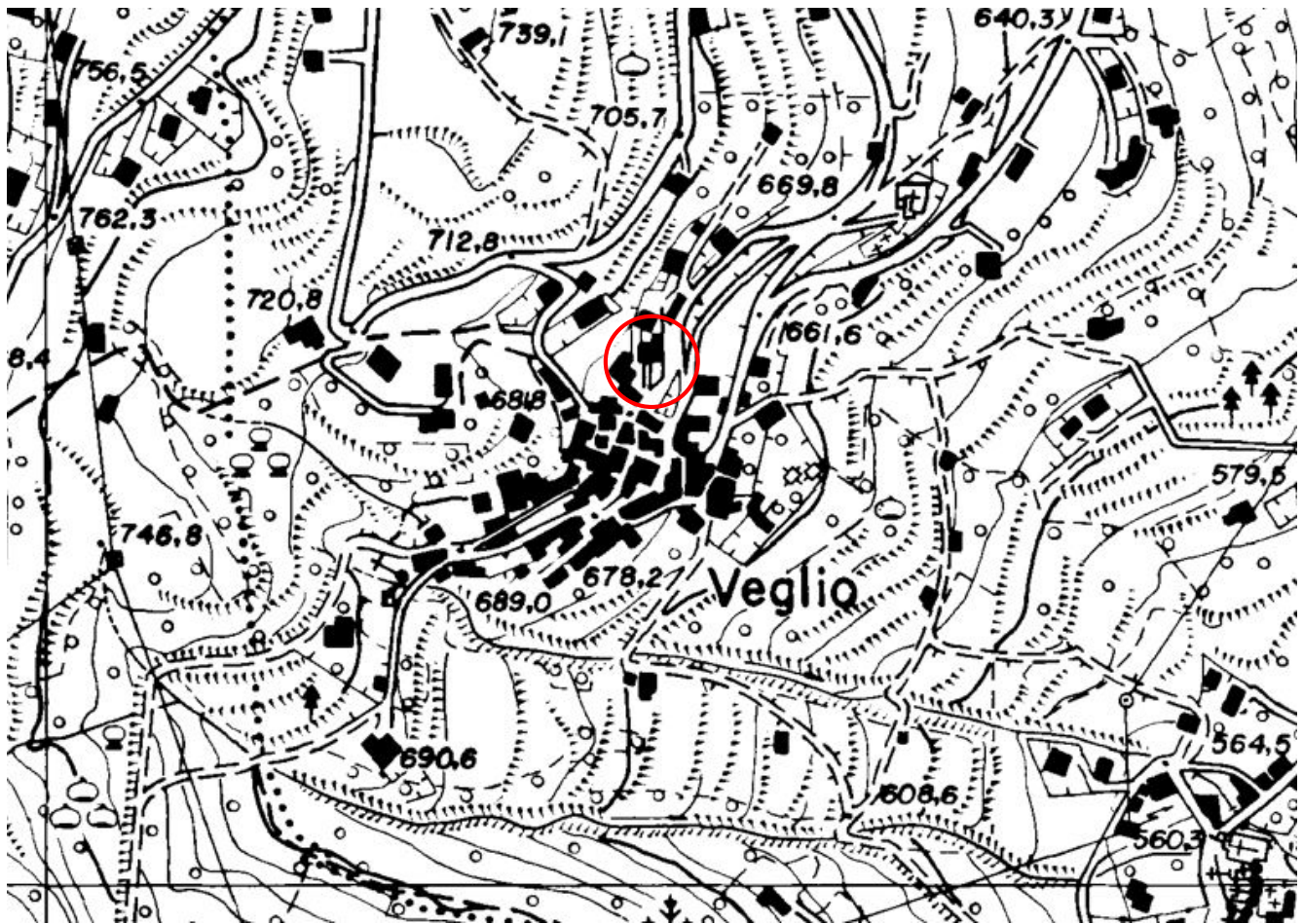
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura **versante** (collinare/montano)
- altopiano/promontorio piana/valliva (montana/collinare) terrazzamento
- crinale pendenza media

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO sul quale sia riportato, se ricadente in area urbana:

Inquadramento





9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04) :

- cose immobili;
- ville, giardini, parchi;
- complessi di cose immobili;
- bellezze panoramiche.

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 DEL D. Leg.vo 42/2004)

- all'art. 142, comma 1, lettera b) *(i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi);*
- all'art. 142, comma 1, lettera c) *(i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna);*
- all'art. 142, comma 1, lettera d) *(le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole);*
- all'art. 142, comma 1, lettera e) *(i ghiacciai e i circhi glaciali);*
- all'art. 142, comma 1, lettera f) *(i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi);*
- all'art. 142, comma 1, lettera g) *(i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18.05.2001, n. 227);*
- all'art. 142, comma 1, lettera h) *(le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici);*
- all'art. 142, comma 1, lettera i) *(le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13.03.1976, n. 448);*
- all'art. 142, comma 1, lettera m) *(le zone di interesse archeologico);*

Area Tutelata

"bene culturale" ai sensi del comma 1, art. 10, dlgs 42/2004

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Ad oggi il fabbricato, censito al NCEU di Como al foglio 16 con il mappale 2486, è intestato al Comune di Cerano d'Intelvi.

L'edificio, distribuito su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra, è composto dal corpo di fabbrica originario a pianta quadrata oltre ad ulteriori tre corpi accessori adiacenti realizzati in periodi diversi. Il corpo originario ha strutture portanti verticali in pietra di "Moltrasio"; i locali retrostanti contro terra a piano strada, originariamente adibiti a latteria e conservazione dei prodotti presenta il solaio a botte, mentre nei locali prospicienti la strada e quelli ai livelli superiori gli originari solai in legno sono stati sostituiti con solai in latero/cemento.

La copertura originaria è stata completamente rifatta con sostituzione del legname della grossa e piccola orditura. I diversi livelli erano originariamente collegati tra loro con scale interne, una in pietra ancora presente ma inutilizzabile poiché è stata in parte rimossa ed interrotta con la realizzazione del solaio superiore; la scala che collegava il piano terra con il sottotetto è stata completamente eliminata. Il corpo accessorio aggiunto in ampliamento sul lato nord nel 1930 presenta, al piano strada, struttura portante verticale in pietra di "Moltrasio" mentre le murature portanti dei livelli soprastanti sono in laterizio (mattoni pieni); i solai d'interpiano sono realizzati in latero/cemento. Il corpo aggiunto interrato ghiacciaia ha la tipica struttura a pianta semitonda con pareti in pietra di "Moltrasio" e copertura piana con solaio pieno in calcestruzzo. Il corpo aggiunto in lato ovest, oggi adibito a cucina, presenta struttura portante verticale in pietra sulla porzione contro terra e sul fronte nord, mentre in laterizio sul fronte sud prospiciente il porticato; il solaio di copertura piana è in latero/cemento. Gli accessi al piano seminterrato avvengono direttamente dalla sede stradale, al piano terra tramite cortile/giardino ed al piano sottotetto tramite terrazzo mentre l'accesso alla ghiacciaia avviene tramite scala esterna che si diparte dalla strada.

Attualmente al piano seminterrato i locali sono chiusi al pubblico; al piano terra una parte dei locali viene utilizzata come ambulatorio medico ed una parte è destinata a bar con saletta, cucina, magazzino, wc e ripostiglio; il piano primo sottotetto è al rustico. I serramenti dell'edificio sono di diverse tipologie, materiali e colori: al piano seminterrato, alcuni in legno altri in alluminio, di diversa tipologia, sono in cattivo stato così come quelli del piano terra nella parte occupata dall'ambulatorio medico.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

PIANO SEMINTERRATO "ex negozio latteria"

Il progetto prevede il trasferimento dei locali destinati ad ambulatorio medico dal piano terra al piano seminterrato dove l'accesso avviene direttamente dal piano strada consentendo un percorso senza barriere architettoniche.

Verrà dunque ricavato un locale ambulatorio con sala d'aspetto e realizzazione del bagno di servizio, con l'adeguamento/realizzazione dei necessari impianti idrico/sanitario, elettrico e riscaldamento. E' stata prevista la sostituzione della porta d'ingresso e delle due finestre che saranno in legno a vista tinta noce, a due ante con due traversi orizzontali per ottenere tre specchiature per ogni anta, come quelle originarie; la porta d'ingresso verrà realizzata in legno con la stessa tipologia e colore di quella esistente adiacente.

PIANO SEMINTERRATO "deposito – ripostiglio"

In questa zona è prevista la sostituzione delle quattro finestre fortemente danneggiate anch'esse in legno a vista, tinta noce a due ante con due traversi orizzontali; il portoncino d'ingresso in legno verrà restaurato mantenendo le caratteristiche tipologiche e dimensionali.

PIANO TERRA

Tutti i locali del piano terra verranno destinati unicamente all'attività commerciale turistico/ricettiva (bar/ristorazione) mediante la modifica e redistribuzione degli attuali spazi.

Verranno realizzati nuovi servizi igienici per gli avventori ed una zona dedicata al personale tramite la formazione di servizio igienico e spogliatoio. Verrà eseguito l'adeguamento degli impianti idrico/sanitario, elettrico e riscaldamento. Su tutto il piano verranno restaurate le attuali finestre a due ante con due traversi orizzontali per ottenere tre specchiature per ogni anta, come quelle originarie. Le finestre non recuperabili verranno sostituite con nuovi infissi identici agli esistenti. Le persiane verranno anch'esse restaurate.

PIANO PRIMO "sottotetto"

Il cuore del progetto sono gli interventi previsti al piano sottotetto al fine di realizzare dei locali ad uso turistico/ricettivo che possano accogliere 8/10 posti letto distribuiti in tre distinte unità.

Verrà realizzata una lieve aggiunta al solaio del terrazzo al fine di ottenere un accesso privo di barriere architettoniche. Un locale d'ingresso comune consentirà di poter accedere alle tre unità in modo autonomo. Ciascuna unità verrà dotata di servizi igienici dedicati ed impianti indipendenti. Al fine di raggiungere il necessario rapporto aero/illuminante verranno realizzate 5 finestre a tetto. Le pareti perimetrali esterne verranno adeguatamente isolate all'interno mediante la formazione di contropareti in cartongesso imbottite con lana minerale.

L'impianto di riscaldamento sarà integrato a quello esistente.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Le opere in progetto, in relazione al contesto circostante non mettono a rischio l'insieme dell'immagine paesaggistica territoriale in quanto trattasi principalmente di opere interne. Si può quindi affermare che gli interventi proposti risultano compatibili con l'ambiente circostante in quanto mantenendo i caratteri tipologici del contesto paesaggistico verrà consentito un inserimento armonioso delle opere nel paesaggio.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

In linea generale l'intervento in esame non incide significativamente sull'immagine complessiva del paesaggio integrandosi e fondendosi con il contesto circostante.

Centro Valle Intelvi, Giugno 2023

FIRMA DEL RICHIEDENTE

FIRMA DEL TECNICO PROGETTISTA



Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI", "Arch. CRISTINA ZILI", and "Nr. 2035". The outer ring of the stamp reads "PROV. DICOMANO".