

Barzanò, 07 Febbraio 2023

MAXI SPORT S.P.A.
Via Filippo Turati n. 6
20121 MILANO (MI)

**NUOVO PIANO DI RECUPERO
RESIDENZIALE
(EX PIANO DI RECUPERO N.8 – FRAZIONE CENTEMERO)**

VIA DIAZ – COSTA MASNAGA

RIGENERAZIONE URBANA

**RELAZIONE PAESAGGISTICA
AMBIENTALE**



Il progettista
dr. arch. Gianvittorio Pelucchi

Premessa

Il sottoscritto dr. arch. Gianvittorio Pelucchi, libero professionista iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecco al n. 195, dello Studio Ingegneria Lambro con sede in Albate - via G. Viganò, 4/b - angolo via G. Garibaldi n.2 e Barzanò - via Ferrari n. 5, è stato incaricato dalla società MAXI SPORT S.P.A., nella sua qualità di proprietaria, di redigere richiesta di nuovo Piano di Recupero (ex P.R. n. 8 in via Diaz – Frazione Centemero) – Rigenerazione Urbana relativamente agli immobili esistenti distinti nel N.C.T. del Comune di Costa Masnaga al fg. 3, mappali n. 513 e 98, al fine di sostituire gli attuali edifici obsoleti e fatiscenti con una moderna costruzione a destinazione RESIDENZIALE con contenuti tecnologici in linea con le mutate esigenze sociali e le recenti leggi energetiche in vigore.

L'intervento proposto si pone principalmente come riqualificazione di un'area dimessa e come proposta di adeguamento paesistico in un ambito socio culturale mutato.

Più in particolare, l'area di intervento si colloca fra la via Diaz e la via Silvio Pellico. Gli edifici esistenti sono caratterizzati da una forma planimetricamente scomposta e poco organizzata ma confacente agli utilizzi degli immobili in un passato non più recente.

I corpi di fabbrica sono abbastanza incombenti rispetto al filo stradale privo di marciapiedi e non hanno alcuna valenza architettonica o storica culturale, pertanto l'area, per la sua peculiarità e collocazione sul territorio, ben si presta a trasformazioni da destinazione produttiva a residenziale, come previsto dall'A.C. con i vigenti strumenti urbanistici.

Al fine di meglio illustrare le realtà paesaggistiche e paesistiche e dimostrare la bontà e compatibilità dell'intervento progettato viene ora sottoposta la seguente

Relazione Paesaggistico-Ambientale

La pianificazione territoriale sovracomunale

Il P.T.P.R. della Regione Lombardia colloca il territorio comunale all'interno del Sistema Territoriale Pedemontano del lecchese e risulta parzialmente interessato dalla pianificazione del P.T.C.P. del Parco Valle Lambro per le porzioni di territorio confinanti con i comuni di Rogeno, Merone, Lambrugo e Nibionno.

Il piano territoriale di coordinamento provinciale colloca poi gli immobili oggetto di intervento all'interno degli Ambiti di prevalente valore storico e culturale in quanto ricadenti nella perimetrazione del centro storico di Centemero, in un'area prospettante dei percorsi viabilistici di interesse panoramico (come via Diaz).

La pianificazione territoriale comunale

Il P.G.T. vigente colloca l'immobile sul quale si intende intervenire in zona "CENTRO STORICO – Loc. CENTEMERO".

Più in particolare, l'area risulta perimetrata come "Piano di Recupero in attuazione".

Ubicazione e analisi del luogo

L'area sulla quale si intende intervenire, si trova nella parte di Sud-est del Comune di Costa Masnaga, nella frazione di Centemero.

Le aree interessate si collocano in una zona individuata ad Ovest dalla via Diaz ed ad Est da antichi insediamenti di tipo agreste, a Sud dall'inizio del vecchio nucleo di Centemero ed a Nord da insediamenti industriali in parte rinnovati.

Il sito dista circa 800 metri dal Municipio e dai principali servizi ed infrastrutture civili, è molto prossimo alla stazione ferroviaria Monza-Molteno-Lecco ed alla statale n. 36 di collegamento con la rete autostradale nazionale.

La zona, si pone altimetricamente in posizione intermedia su leggerissimo andamento collinare con direzione Est-Ovest a salire

La tipologia edilizia preponderante è quella tipica dell'aggregazione in nuclei densamente distribuiti, seppure di modesta entità, in cui la funzione residenziale risulta in parte convivere con quella produttiva e nella quale gli edifici presentano caratteri tipologici spesso di scarso interesse architettonico ed urbano.

In particolare, il progetto urbanistico prevede la demolizione totale degli edifici esistenti e del muro di recinzione della proprietà, con la ricollocazione in posizione centrale al lotto di un unico corpo di fabbrica a tre piani fuori terra con destinazione residenziale e a parcheggio nel piano interrato.

Grande attenzione è stata riposta nella individuazione delle parti da assoggettare ad uso pubblico e di quelle di esclusivo utilizzo privato, con una particolare attenzione per le esigenze non solo dei fruitori del futuro edificio ma anche per gli abitanti delle zone limitrofe che ora non godono dalle dotazioni collettive previste dal nuovo PR, quali marciapiedi e parcheggi.

Il progetto urbanistico conferma la viabilità esistente riqualificando però le aree prospicienti le vie Diaz e Silvio Pellico.

Il progetto urbanistico risulta in ogni caso limitato sia dal punto di vista del peso insediativo che dal punto di vista dell'appesantimento dell'utilizzo delle infrastrutture esistenti.

L'edificio in progetto si articola in un corpo a pianta quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre ad un piano interrato a destinazione autorimessa).

La tipologia edilizia proposta, pur risultando in linea con le esigenze estetiche-funzionali espresse dalle nuove esigenze abitative, risulta tuttavia ben mitigata dalla presenza di elementi a verde rampicante con funzione di ombreggiamento dei portici e loggiati previsti ad ogni piano.

Dal punto di vista paesaggistico la realizzazione del nuovo Piano di Recupero non comporterà modificazioni sostanziali, l'aspetto paesistico invece comporterà cambiamenti di tipo non minimale.

L'intervento proposto, infatti, concentra l'edificato in una esigua superficie ricercando in altezza il reperimento del volume necessario.

Tale scelta se da un lato non stravolge il profilo complessivo della frazione di Centemero nel particolare però evidenzia una singolarità rispetto agli edifici esistenti circostanti.

E' però importante sottolineare che la tipologia architettonica dell'edificio, la sua collocazione planimetrica, i rapporti fra volume e superficie si avvicinano in modo deciso alle caratteristiche costruttive tipiche di edificato di respiro.

L'edificio proposto avrà una finitura esterna ad intonaco fine con colori chiari, anche per essere rispettoso delle tecniche di isolamento termico che non si coniugano con i colori scuri.

Per quanto riguarda la problematica energetica, è prevista in copertura una superficie importante di pannelli fotovoltaici che assicureranno la fonte di approvvigionamento elettrico che alimenterà tutti gli impianti.

Elementi di vulnerabilità

A parere dello scrivente, date le caratteristiche dell'area di intervento precedentemente descritte, gli elementi di vulnerabilità del progetto in esame fanno sì che il progetto stesso, pur presentando un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza, rimanga sotto la soglia di tolleranza.

Conclusioni

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente illustrato le caratteristiche del sito oggetto di intervento e di aver progettato nell'ottica della salvaguardia del paesaggio, ed ottenere un buon inserimento ambientale.

dr. arch. Gianvittorio Pelucchi

