

COMUNE DI COSTA MASNAGA (LC)

01 AGO. 2023

PROT. N.

Cat.....Cl.....Fasc.....

la proprietà

il progettista
il direttore lavori
dr arch. Gianvittorio Pelucchi

architetto
**Pelucchi
Gianvittorio**
n. 195

Ordine degli
Architetti P.C.C.
Provincia di Lecco

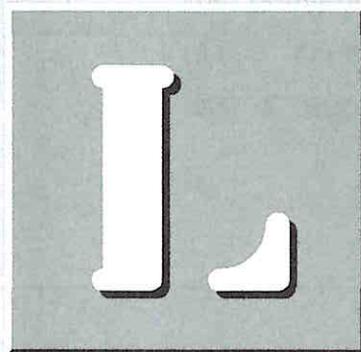
NUOVO PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE (EX PIANO DI RECUPERO N. 8 - FRAZIONE CENTEMERO)

VIA A. DIAZ - COSTA MASNAGA

RIGENERAZIONE URBANA

studio ingegneria lambro

20042 ALBIATE (MI) via G. Vignolo' 4c/d
Tel. 0362932456/7 - Fax 0362930391
23891 BARZANO (LC) via A. Ferrari 5
Tel. 0399210697



COMMITTENTE:
MAXI SPORT S.P.A.
via Filippo Turati n. 6 - 20121 MILANO (MI)

PROGETTO: NUOVO PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE
(EX PIANO DI RECUPERO N. 8 - FRAZIONE CENTEMERO)
VIA DIAZ - COSTA MASNAGA
RIGENERAZIONE URBANA

NR. ELABORATO:

1

TAVOLA:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NR.DIS.	NR.ARCH.	TIPOLOGIA	PRATICA	DATA	SCALA	DISEGN.	FILE	AGG.	AGG.	NOTE AGG.
2516	-	P.E.	07MG08	08.03.2022	1:200	MC	-	10.05.2022 03.11.2022	07.02.2023	

Premessa

Le società "MAXI SPORT S.P.A." ha dato incarico al dr. Arch. Gianvittorio Pelucchi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Lecco al n. 195, dello Studio Ingegneria Lambro di Barzanò, con sede in Albate - via G. Viganò, 4/b - angolo via G. Garibaldi n.2 e Barzanò - via Ferrari n. 5, di redigere un nuovo Piano di Recupero relativo agli immobili di proprietà in Costa Masnaga, al fine di sostituire immobili 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.

Quanto sopra in ossequio alle previsioni del P.G.T. vigente ed alle normative regionali in materia.

Precedentemente, per la stessa area, era già stato presentato un PdR n. 8 – Frazione Centemero per il quale era stata firmata, in data 11/09/2009, la Convenzione n. 198343 di Repertorio con la quale è stata ceduta al Comune un'area per standard da assoggettare ad uso pubblico di m² 295,18; allo stato attuale il PdR è scaduto per decorrenza dei termini senza aver realizzato le opere in progetto.

Ad evasione dell'incarico il sottoscritto, analizzate le situazioni urbanistiche della zona, viste le previsioni di P.G.T. -che riconfermano la perimetrazione del PdR originario-, eseguiti gli approfondimenti del caso con incontri informali con le autorità comunali, esperite tutte le informazioni rilevanti e necessarie per espletare l'incarico, sottopongono all'Amministrazione Comunale di Costa Masnaga unitamente alla documentazione richiesta dalla legge e dai regolamenti la seguente

RELAZIONE TECNICA

Proprietà ed individuazione catastale

Gli immobili sui quali si intende intervenire sono di proprietà della società "MAXI SPORT S.P.A." con sede legale in Milano in via Filippo Turati n. 6 e sono censiti nelle mappe e registri censuari del comune di Costa Masnaga in catasto terreni:

mapp. 513 ente urbano 10.10

mapp. 98 ente urbano 12.90

la superficie catastale complessiva risulta essere di ha 23.00 mentre quella reale è di m² 2.364,25 come risulta dal rilievo celerimetrico riportato nella tavola grafica n. 3

Gli immobili in corpo unito sono così coerenzati

a Nord: via S. Pellico

a Est : mapp. n. 445 e cortile privato – 1796 -1889 – 639 - 1797

a Sud: mapp. n. 1.745 e mapp. 46

a Ovest : via A. Diaz

Ambito di intervento

L'ambito nel quale si intende intervenire con il nuovo Piano di Recupero è sito nella parte marginale di Nord nella frazione di Centemero e quasi in adiacenza al nucleo principale di Costa Masnaga.

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; in effetti il dislivello fra il confine di Est e quello di Ovest della proprietà è di circa 2,00 m; l'andamento

collinare prosegue poi in direzione Ovest fino al culmine del vecchio nucleo di Centemero.

L'impianto edilizio sul quale si intende intervenire rappresenta il vecchio inizio della zona produttiva del Comune di Costa Masnaga.

In effetti l'impianto attuale era il primo di una più vasta area industriale che si poneva fra la frazione di Centemero ed il capoluogo.

Si riconoscono infatti importanti insediamenti quali la Costa Masnaga, la Limonta ed altre notevoli realtà industriali.

La trasformazione urbanistica di un recente passato ancora in atto è quella di separare in modo netto e deciso le aree produttive da quelle residenziali, in questa ottica la proposta del nuovo Piano di Recupero si propone quale esempio propositivo.

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

Area di intervento e consistenza degli edifici esistenti

L'area di intervento si colloca fra la via Diaz a Ovest, la via Silvio Pellico a Nord, un antico tratturo conducente ai campi sul lato di Est ed il residuo "abitato" a Sud.

La parte ad Est dell'area di intervento si caratterizza per la presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, anche di completamento.

La superficie dell'area di intervento del nuovo Piano di Recupero è di m² 2.364,25 con una superficie coperta edificata pari a 908,42 m².

Gli edifici esistenti, che occupano attualmente un volume di 5.208,30 m³ come rappresentato nella tavola n. 3, 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.

Dal rilievo celerimetrico e dalla documentazione fotografica si nota con chiarezza l'obsolescenza e lo scarsissimo interesse architettonico ed urbano degli edifici esistenti, 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.

Previsione urbanistica- norme tecniche

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Costa Masnaga prevede, come meglio evidenziato nella tavola n. 2, che l'area sia soggetta a **Piano di Recupero PR8 in Attuazione** con destinazione di zona CS "Centro storico e nuclei sparsi di antica formazione".

Nell'ambito del precedente PdR e Convenzione erano stati previsti i seguenti indici:

- S.L.P. m² 1.731,10
- VOLUME m³ 5.193,30
- DISTANZA DAI CONFINI m 5,00
- < m³ 5.208,30 esistenti

La previsione di PGT non dà indicazioni circa l'ubicazione delle aree da destinare a standard nonché in merito alla localizzazione delle porzioni edificabili.

Progetto urbanistico

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 con destinazione 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.

La superficie occupata dall'edificio residenziale privato in progetto sarà di 507,39 m² (569,83 m² se comprensiva di quota parte dei portici previsti) a fronte di 695,00 m² di superficie da destinare a standard in cessione; emerge quindi

una forte 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.

Va sottolineato che la superficie delle aree a standard previste in cessione è superiore a quella richiesta da PGT; il progetto, infatti, come detto sopra, prevede la cessione di aree da adibire a parcheggi esterni, marciapiedi e viabilità pari a $m^2 695,00 > 630,00 m^2$ richiesti (comprensiva di $m^2 295,18$ già ceduti al Comune con la precedente Convenzione ma non individuati catastalmente).

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.

Dimensioni del progetto urbanistico

Situazione esistente:

Area in proprietà	m^2	2.364,25
Area in piano di recupero	m^2	2.364,25
Volume esistente	m^3	5.208,30
Volume previsto dall'ex PdR n. 8	m^3	5.193,30

Dimensioni del nuovo PdR:

Area in piano di recupero	m^2	2.364,25
Superficie da cedere a standards	m^2	695,00
		$> m^2 630,00$ RICHIESTI
Volume previsto	m^3	5.128,47
		$> m^3 5.208,30$ SdF
		$> m^3 5.193,30$ EX PdR

Progetto edilizio

Il progetto edilizio prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale.

L'edificio 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.

L'aspetto della modernità tecnologica verrà invece proposta nella previsione di accorgimenti ed utilizzo di materiali essenziali per il contenimento dei consumi energetici, per evitare l'inquinamento acustico, per la realizzazione di un prodotto ecologicamente di alto livello. A tale scopo l'intervento edificatorio prevederà l'utilizzo di tecnologie avanzate nel campo della produzione e del risparmio energetico e nell'uso di fonti alternative e rinnovabili quali il fotovoltaico.

Aspetto energetico e bioclimatico

L'edificazione in progetto oltre a tener conto delle normative in campo di contenimento di consumi energetici, cercherà di perseguire la quasi totale autonomia dalle fonti di approvvigionamento tradizionali.

La fortunata esposizione del fabbricato e l'orientamento della pendenza di una falda di copertura verso sud, consente infatti di prevedere la posa di pannelli fotovoltaici integrati in copertura per una produzione di circa 50 Kw, sufficienti ad alimentare tutti i servizi e più della metà delle unità immobiliari.

A ciò si deve aggiungere che il riscaldamento dei vari ambienti verrà realizzato con impianto a pavimento di tipo radiante a bassa temperatura, alimentato con pompa di calore ibrida posta in zona coperta ma aperta.

L'isolamento delle murature sarà adeguato alle prescrizioni di legge utilizzando spessori di materiali coibenti di cm 15 con la totale eliminazione di ponti termici,

e l'utilizzo di serramenti e vetri ad alto contenuto tecnologico nel senso del risparmio.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali strutturali e non, si precisa che la struttura sarà calcolata con caratteristiche di antisismicità mentre i tamponamenti non verranno realizzati con semplici murature di laterizio ma con componenti bioclimatici (poroton) e finiture con intonaco coibente e traspirante. L'edificio insomma si porrà in classe A.

Impatto ambientale

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.

Oneri del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è a carattere oneroso.

Il proponente si accollerà l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte nelle tavole di progetto e nel preventivo sommario di spesa per l'esecuzione delle stesse.

La realizzazione delle opere sarà naturalmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, restando a carico del proponente gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

Il rispetto delle obbligazioni del proponente sarà regolamentato da apposita convenzione che viene proposta in bozza a corredo del progetto di piano.

Tempi di realizzazione

Trattandosi di piccolo intervento che prevede la creazione di 15 unità immobiliari, i tempi di realizzazione non saranno certamente lunghi ma si possono ipotizzare in circa due anni dall'avvenuta approvazione dei progetti esecutivi.

Convenzione

L'attuazione del nuovo Piano di Recupero sarà regolamentata dalla sottoscrizione di una convenzione che preveda il rispetto puntuale delle obbligazioni del proponente circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il rispetto delle direttive urbanistiche ed edilizie del piano stesso.

La bozza di convenzione viene allegata al progetto formandone parte integrante e sostanziale.

Documenti ed elaborati costituenti il Piano di Recupero

<i>Elaborato n. 1</i>	<i>Relazione Tecnica Illustrativa</i>
<i>Elaborato n. 2</i>	<i>Relazione Tecnica Opere di UU. 1^a - Elenco Prezzi – Computo Metrico</i>
<i>Elaborato n. 3</i>	<i>Bozza di convenzione</i>
<i>Tavola n. 1</i>	<i>Corografia</i>
<i>Tavola n. 2</i>	<i>Estratti mappa – PGT – PTCP – vista GOOGLE</i>
<i>Tavola n. 3</i>	<i>Rilievo – planivolumetrico SdF – documentazione fotografica</i>
<i>Tavola n. 4</i>	<i>Planimetria di progetto – Verifiche planivolumetriche</i>
<i>Tavola n. 5</i>	<i>Schema reti tecnologiche - Standard in cessione</i>
<i>Tavola n. 6</i>	<i>Piante piani interrato – terra – primo – secondo</i>
<i>Tavola n. 7</i>	<i>Sezione – Prospetti</i>
<i>Tavola n. 8</i>	<i>Sezioni ambientali</i>
<i>Tavola n. 9</i>	<i>Rendering – Simulazione fotografica</i>

Conclusione

La società "MAXI SPORT S.P.A." ritiene di aver interpretato nel modo corretto l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di trasformare parte del territorio comunale in un tessuto più consono alle mutate esigenze abitative e di servizio per il paese, ed in ossequio alle previsioni del PGT ha proposto un nuovo Piano di Recupero nel rispetto delle norme e dei regolamenti.

L'impianto urbanistico, informalmente concordato con l'Amministrazione Comunale, pare essere di indubbio beneficio per gli attuali e futuri abitanti di Costa Masnaga, e l'aspetto ambientale sembra trarre notevole giovamento.

Concludendo, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente illustrato le modificazioni urbanistiche ed ambientali che il nuovo Piano di Recupero produrrà sul tessuto urbano e sull'ambiente, augurandosi che venga condiviso il proprio parere positivo e favorevole.

Si rimane comunque a disposizione per ogni evenienza.

07 Febbraio 2023

Il progettista

Dr. Arch. Gianvittorio Pelucchi

