

Studio Tecnico Associato
geom Ratti Gaetano e geom. Sala Alessio
23845 Costa Masnaga (LC) Via Resegone, 2
cod. fisc. e P.IVA 01579930130
Tel./fax 031/855144 E-mail st.rattisala@gmail.com

Allegato "d"

COMUNE DI COSTA MASNAGA
PROV. DI LECCO

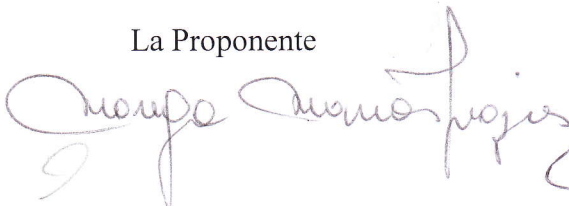
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO
DI RISTRUTTURAZIONE ALL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO
SITO IN VIA XXV APRILE n. 1 (mapp.li 336-1979)**

La Proponente: **Sig.ra MONGA MARIA GRAZIA**

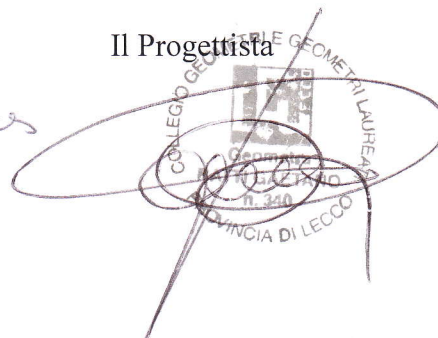
RELAZIONE PAESAGGISTICA e DESCRITTIVA

Costa Masnaga li, 23 DIC. 2016

La Proponente



Il Progettista



COMUNE DI COSTA MASNAGA

Prov. di Lecco

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO
DI RISTRUTTURAZIONE ALL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO
SITO IN VIA XXV APRILE n. 1 (mapp.li 336-1979)**

La Proponente: Sig.ra MONGA MARIA GRAZIA

RELAZIONE PAESAGGISTICA e DESCRITTIVA

INSERIMENTO AMBIENTALE E URBANISTICO

La parte di territorio comunale in cui si dovrà eseguire l'intervento non è soggetta ad alcun vincolo di natura ambientale, ma, con l'adozione ed approvazione del nuovo P.G.T., si è attribuita alla porzione di sito in questione una sensibilità paesistica molto alta pari a "valore 5" e pertanto, anche se non siamo in presenza di un vincolo ambientale specifico, la tutela e la salvaguardia del luogo è comunque da intendersi come conservazione dell'immagine costituente bellezza naturale e panoramica.

Nello specifico, l'immobile in questione è classificato nel P.G.T. vigente del comune di Costa Masnaga, in zona "CS – Centro storico e nuclei sparsi di antica formazione".

CENNI STORICI, STATO DEI LUOGHI E PREVISIONI

Il Comune di Costa Masnaga venne costituito nel 1870, attraverso l'annessione dei Comuni di Brenno della Torre, Centemero e Tregolo. In principio, all'interno del territorio comunale, erano presenti diverse "Frazioni minori", formate da modesti insediamenti abitativi che, col passare degli anni, si sono evoluti ed urbanizzati sempre più, fino ad arrivare alla consistenza dei giorni nostri (es: Musico, Brascesco, Camisasca, Brenno della Torre, Samarino ecc...).

Una reale testimonianza storica del passato in questa parte centrale di territorio ci viene fornita osservando gli edifici limitrofi che, insieme al fabbricato in questione, formavano l'aggregato urbano di questa Frazione. Questo centro storico, come del resto anche quelli di innumerevoli Comuni del circondario, era costituito, e lo è tutt'ora, da abitazioni in linea che si sviluppavano in altezza intorno alle strade e/o piazze pubbliche. Al loro interno venivano ricavate delle aree destinate a corte, a pozzo e a giardino.

Nel corso degli anni, tali immobili, così come gli spazi di uso pubblico, hanno subito interventi vari di manutenzione ed in molteplici casi vere e proprie ristrutturazioni, che hanno parzialmente modificato l'assetto urbano di questa parte di territorio. Nello specifico, giusto per citare alcuni esempi di trasformazione più recente, nel periodo intercorso tra gli anni 2002 e 2008, il “vecchio asilo casa della gioventù femminile” ed altri edifici attigui, che erano posti a poche decine di metri dal fabbricato, sono stati completamente abbattuti per lasciar posto a nuove costruzioni con l'intento di dare maggior valore ed ammodernare il centro storico stesso. Spostandoci qualche metro più in là, all'angolo tra la Via XXV Aprile e la Via Beretta Andina, sorge il fabbricato denominato “l'Isola” che, pure negli ultimi anni ha subito un piano di ristrutturazione globale, che ha interessato anche la piccola cappelletta esterna (edicola votiva) in cui è posta, fin da molteplici anni, la statua della Madonna Addolorata.

In questi aggregati urbani, come in altre Frazioni presenti sul territorio, si svolgeva tutta la vita quotidiana e lavorativa dei residenti, molto attaccati alle tradizioni popolari. Si può dire che l'attività lavorativa di quel tempo, fosse legata alla coltivazione locale ed alla pastorizia, ma anche e soprattutto all'allevamento del baco da seta, in quanto sul territorio erano presenti innumerevoli piante di gelso, alberi indispensabili per il prezioso baco, presenti ancora in tutto il territorio comunale. La crescita urbanistica ed industriale del Comune ha portato all'avvento dei primi opifici e successivamente all'edificazione di vere e proprie industrie che hanno valso al Comune di Costa Masnaga, il titolo di "Città del Tessile". Infatti tutt'oggi, a Costa Masnaga, hanno sede alcuni dei gruppi tessili più importanti del settore (alcuni proprio nelle immediate vicinanze del fabbricato in questione), gruppi che si sono contraddistinti per l'alto livello qualitativo del prodotto, e per l'impegno profuso nella ricerca di nuovi tessuti e filati. La realtà produttiva che contraddistingue il centro comunale non è rappresentata solo da aziende tessili o di costruzioni meccaniche, ma anche da una moltitudine di aziende che lavorano il legno, il ferro ed altri materiali.

Nello specifico l'immobile in oggetto, localizzato proprio nel Comune di Costa Masnaga (LC) all'interno dell'abitato di “Costa Masnaga” e precisamente lungo la Via XXV Aprile al civico n. 1, è classificato al fg. 4 del N.C.E.U. col mappale 336 sub. 706-708 e col mappale 336 sub. 707 graffato col mapp. 1979 sub. 701. L'immobile originario è stato edificato in un periodo antecedente agli anni '40 e, nel corso del tempo, è stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione/manutenzione, che hanno portato alla seguente conformazione finale:

- n. 1 u.i. accessoria costituita da un unico vano ad uso deposito al piano terreno;

- n. 1 u.i. accessoria costituita da un vano ad uso cantina al piano interrato e da due vani ad uso deposito al piano primo;
- n. 1 u.i. accessoria costituita da due vani ad uso deposito al piano terreno.

Tale immobile si affaccia oltre che sulla corte interna comune, anche in parte sulla Piazza Colombo/Via Mazzini che, di pari passo con la ristrutturazione degli edifici storici limitrofi, hanno subito anch'esse interventi mirati di manutenzione generale soprattutto nelle finiture dei materiali di pavimentazione. Oggi si può dire che la Piazza Colombo, funge da vero e proprio spazio aperto di aggregazione ospitando al suo interno anche eventi di interesse pubblico, sociale e ricreativo per l'intera comunità.

L'immobile accessorio nel suo insieme presenta finiture classiche di tipo civile come struttura di copertura in travi e travetti di legno uso "Trieste", gronda in c.l.s., manto in tegole di cotto tipo coppo a canale, lattoneria in rame, pareti perimetrali in pietrame/mattoni intonacate, serramenti in legno/ferro color grigio chiaro, con avvolgibili anch'essi in color grigio al piano primo, porte in ferro color grigio, con grate di protezione al piano terreno, soglie e davanzali in cemento, parapetto dei balconi in ferro a disegno semplice tinteggiato color grigio ecc...

L'area interna a corte, di uso comune con le altre u.i. di proprietà, è pavimentata con masselli autobloccanti di c.l.s. di color grigio. La corte è delimitata oltre che dai fabbricati, anche da una recinzione in c.l.s. finita con intonaco a civile e da un cancello e cancelletto in ferro tinteggiato color grigio micaceo che ne consentono l'accesso.

Dal punto di vista storico, architettonico e paesaggistico, l'immobile non presenta elementi di particolare pregio che debbano essere mantenuti o preservati. L'intervento di ristrutturazione che verrà eseguito manterrà pressochè invariato lo stile stesso del fabbricato, anche se verranno riviste le dimensioni e le aperture rivolte sulla corte interna. Per la sistemazione si procederà con varie opere di demolizione per abbassare leggermente la quota d'imposta della copertura e con la modifica dell'ingombro perimetrale del fabbricato, con riduzione della volumetria. L'arretramento di una porzione di parete consentirà ai proprietari di avere maggior spazio di manovra per l'entrata/uscita delle autovetture, cosa che allo stato attuale è fortemente limitata e pericolosa. Inoltre, attraverso le operazioni di demolizione, si riuscirà a costituire un'unica unità immobiliare ad uso accessorio, che sarà resa pertinenza del fabbricato principale abitativo. Anche le finiture che verranno utilizzate andranno a riqualificare visivamente l'immobile stesso, uniformandole con quelle del fabbricato principale limitrofo.

ANALISI GEOMORFOLOGICA – GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA E NATURALISTICA

L'immobile sul quale si dovrà eseguire l'intervento, come già menzionato nei paragrafi precedenti, è localizzato proprio nel centro comunale di Costa Masnaga, in una parte di territorio edificata principalmente con costruzioni di tipo residenziale e commerciale. Ad interrompere questo susseguirsi di edifici nella parte Nord, al di là della Via Mazzini, sono presenti alcune ville storiche con contesti di verde privato e successivamente dei terrazzamenti identificativi della zona collinare, che digradano fino alla sottostante Via Allievi. Nella parte Sud, al di fuori del centro storico, sorge invece il comparto tessile della Ditta Limonta, industria storica presente sul territorio comunale già dal lontano anno 1893. Nella parte Est, in prosecuzione con la Via Mazzini, si arriva alla P.zza Maria Assunta, in cui sorge l'omonima Chiesa.

Analizzando nello specifico tutta questa zona si può notare come l'area abbia un andamento regolare e prevalentemente pianeggiante nella parte che va da Ovest ad Est e viceversa, per poi subire un più brusco cambiamento nei versanti Nord e Sud, caratterizzati invece da dislivelli e pendenze molto più accentuate.

La carta geologica, inserita nel P.G.T. comunale vigente, individua la zona in oggetto in "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni" e precisamente in Sottoclasse 2a – Aree caratterizzate da superfici sub-pianeggianti o a debole acclività, con caratteristiche geotecniche buone o medie, salvo condizioni locali sfavorevoli a causa della presenza in superficie di orizzonti limoso-argillosi con stato di addensamento da sciolto a mediamente consistente.

Oltre alle componenti storiche ed ambientali, già menzionate in questo paragrafo ed in quelli precedenti, nella zona sono presenti ulteriori essenze arboree locali a carattere privato senza alcun pregio o valenza particolare.

INTERVENTO IN PROGETTO

Le opere in progetto consistono in:

- arretramento della parete perimetrale posta a Nord-Est, mediante demolizione della porzione di parete esistente in muratura e realizzazione di nuova parete in muratura portante di adeguato materiale e spessore;
- demolizione completa del solaio d'interpiano in laterizio misto a calcestruzzo;

- demolizione della scala di collegamento tra i vari piani. L'eliminazione comporterà la chiusura del vuoto tra il piano terreno ed il piano interrato e della apertura di accesso alla cantina. La cantina verrà di conseguenza annessa al fabbricato limitrofo, in quanto già accessibile dallo stesso;
- demolizione completa del balcone in c.a. al piano primo e rimozione del parapetto in ferro;
- rimozione della struttura di copertura, della gronda e di una porzione di muratura perimetrale e realizzazione di nuova struttura di copertura, ad una quota d'imposta leggermente inferiore, in legno d'abete costituita da capriate, travi e travetti di adeguato spessore color naturale, perline in legno d'abete color naturale, barriera vapore, materassino isolante di adeguato spessore e soprastante manto in tegole di cotto tipo "unicoppo" anticato;
- installazione di dispositivi di ancoraggio, contro le cadute dall'alto, in ottemperanza a quanto stabilito dal regolamento A.S.L. e dal D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;
- formazione di vespaio sulla piccola porzione a contatto col terreno, realizzato con idonei sistemi contro l'umidità;
- chiusura delle aperture finestrate e delle porte di accesso (prospetti Nord/Est e Nord/Ovest) con blocchi di laterizio termoisolante di adeguato spessore e apertura di n. 1 porta-finestra (prospetto Nord/Est), n. 4 finestre (prospetto Nord/Ovest) e n. 2 luci (prospetto Sud/Est) tutte in legno tinteggiate color grigio chiaro. Sulle nuove aperture saranno posati dei sistemi oscuranti a frangisole in alluminio color grigio chiaro;
- davanzali e soglie in serizzo di adeguato spessore;
- rasatura di tutte le pareti di facciata e applicazione finale di intonachino silossanico colorato con tinta di color beige-sabbia, pari a quella presente sul fabbricato principale limitrofo (come da documentazione fotografica allegata). Inoltre, verrà realizzata una zoccolatura con idoneo materiale deumidificante a base di calce e soprastante strollatura lungo il perimetro esterno del fabbricato (prospetto Sud/Est) ed un rivestimento con lastre di serizzo/granito, lungo la base della parete rivolta verso la corte interna (prospetto Nord/Ovest), in continuazione con quella presente sul fabbricato principale;
- realizzazione di w.c./lavanderia e di piccolo disimpegno mediante la formazione di tavolati in mattoni forati;
- adeguamento dell'impianto elettrico nel rispetto delle normative vigenti;
- formazione d'impianto idrico-sanitario del locale w.c./lavanderia;
- sistemazione dell'area esterna, derivante dalla demolizione della porzione di

fabbricato, con posa di masselli prefabbricati di c.l.s. di color grigio (pari a quelli già esistenti) e realizzazione di nuovo cancelletto in ferro tinteggiato color grigio micaceo (pari a quello esistente). Tale nuovo accesso si rende necessario per avere un collegamento libero e diretto sulla P.zza Colombo in quanto, l'attuale passaggio pedonale, viene giornalmente ostruito dagli automezzi a servizio delle attività commerciali, che sostano nel parcheggio prospiciente. Per superare il dislivello tra la corte interna e la parte esterna di uso pubblico saranno inoltre realizzati n. 2 gradini rivestiti con lastre di serizzo;

- ulteriori opere interne di tipo civile quali scrostamenti, rettifiche di murature, intonaci, tinteggiature, porte, pavimenti, rivestimenti, ecc...

Le acque reflue e meteoriche provenienti dal fabbricato risultano già regolarmente allacciate alle reti comunali presenti sulla Via XXV Aprile.

DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = Sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito (da P.G.T.)	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5			(5x3) = 15		
4					
3					
2					
1					

Come previsto dalla normativa vigente, quando il valore di impatto paesistico risulta essere compreso tra 5 e 15, il progetto è considerato ad impatto paesistico rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinare il giudizio di impatto paesistico.

CONCLUSIONI – STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

Le opere in progetto consistono in un intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile ad uso accessorio, ai sensi dell'art. 3, lett. d, del D.P.R. n. 380/2001 e art. 27, comma1,

lett. d, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Si precisa che tale intervento comporterà un aumento della distanza dal fabbricato principale, in quanto verranno demolite e ricostruite in arretramento la porzione e la parete Nord-Est. Le linee di confine Sud-Est e Nord-Ovest del muro perimetrale del fabbricato oggetto di ristrutturazione, invece, rimarranno inalterate. Dunque resterà invariata anche la distanza dalla porzione rimanente del fabbricato oggetto di intervento.

La nuova unità immobiliare ad uso accessorio, derivante dalle operazioni di ristrutturazione, manterrà le medesime finiture di quelle presenti sul fabbricato principale e su molti fabbricati limitrofi, salvaguardando ed uniformando il più possibile tutti gli elementi rappresentativi del contesto storico in cui si trova l'edificio. Anzi, le migliori estetiche apportate avranno un impatto migliore anche sulla prospiciente Piazza Colombo. L'intervento nel suo insieme non modificherà quindi lo stato dei luoghi, ma anzi il fabbricato sarà valorizzato e reso più funzionale sotto tutti i punti di vista. Inoltre le opere di ristrutturazione non intaccheranno minimamente l'attuale morfologia di questa parte di territorio.

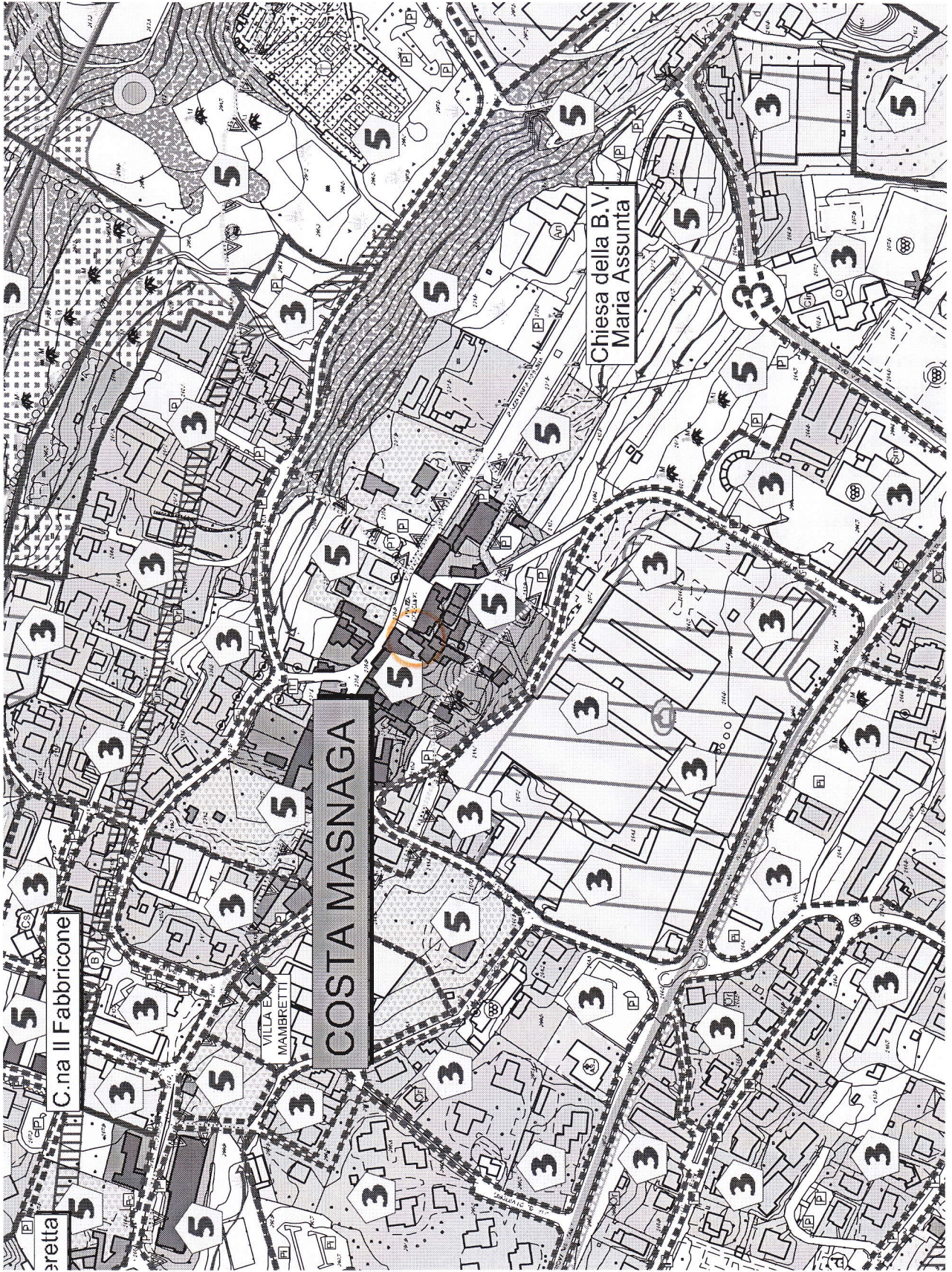
In conclusione, quindi, dal lato tecnico l'opera è attuabile, in quanto non si rilevano particolari impedimenti, sia di natura geologica che di natura ambientale, e la soluzione prescelta tiene conto della funzionalità dell'opera, delle norme urbanistiche, dei regolamenti vigenti, dei diritti di terzi, nonché delle esigenze della proprietà.

Nelle tavole e nei documenti allegati sono meglio identificate ed elencate le opere che si realizzeranno.

Costa Masnaga li, 23 DIC. 2016

Il Progettista





C.na Il Fabbricone

COSTA MASNAGA

Chiesa della B.V. Maria Assunta

VILLA EMBRETTI MAMBRETTI

aretta