



COMUNE DI CASTELMARTE
PROVINCIA DI COMO

LUGLIO 2020

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS.-Art. 8 DPR 160/2010- Art. 25 e 97 LR 12/2005-DCR 351/2007-DGR 761/2010 allegato 1r

**PROPOSTA DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO TRABATTONI - SCHEDA A
CONFORME AL PGT VIGENTE ART.14 LR 12/05 SITO IN VIA DELLE MARCITE A
CASTELMARTE (CO)**

RELAZIONE PAESAGGISTICA (RP)



COMMITTENTE:

FAMIGLIA TRABATTONI

In sinergia con:

SPESA INTELLIGENTE SPA,

con sede legale in San Martino B.A (VR)

GRUPPO DI LAVORO:

GEOM. GIANLUIGI LIETTI

ARCH. EMILIANO MARZORATI

ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA

(consulente VAS e Urbanistica)



Sommario

1. PREMESSA: IL PAESAGGIO DEL PROGETTO	3
2. AMBITO D’INTERVENTO – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO	4
3. AMBITO D’INTERVENTO – INQUADRAMENTO CATASTALE	6
4. AMBITO D’INTERVENTO – INQUADRAMENTO STORICO.....	6
5. AMBITO D’INTERVENTO - LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E IL CONTESTO PAESISTICO/MORFOLOGICO	7
6. TIPO DI VINCOLO PAESISTICO PRESENTE SULL’AREA E LA VALUTAZIONE D’IMPATTO DELL’INTERVENTO	8
7. INQUADRAMENTO PAESISTICO E PGT VIGENTE	9
8. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (PGT).....	10
9. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	10
10. LA DESCRIZIONE DEL PROGETTO	11
11. IL PROGETTO URBANISTICO - PAESISTICO.....	14
12. LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEL PROGETTO, L’INVARIANZA IDRAULICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	16
13. RENDERING - INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO.....	17

1. PREMESSA: IL PAESAGGIO DEL PROGETTO

L'importanza e la rapidità dei cambiamenti che l'azione dell'uomo produce sul paesaggio, così diversi nei tempi e nelle modalità dall'operato della natura, portano necessariamente a dover intervenire sul territorio rispettando maggiormente il naturale equilibrio dell'ambiente. Il paesaggio è una tela sui cui ogni atto aggiunge strati per cui ogni nostra azione è destinata a ripercuotersi nel tempo e nello spazio, con conseguenze di vario tipo e che sono subito manifeste.

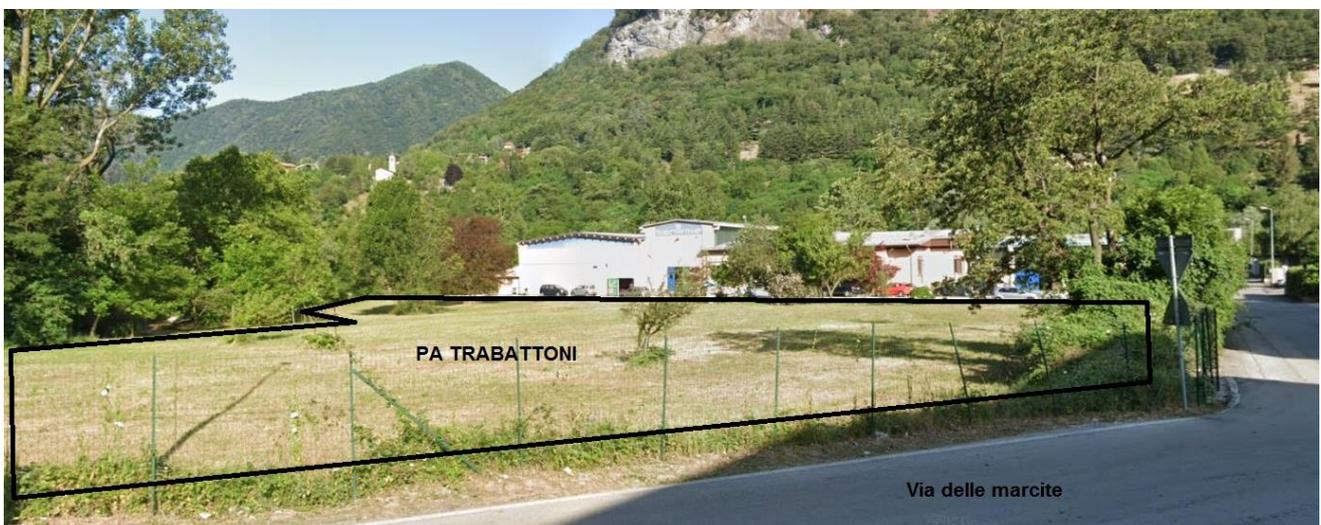
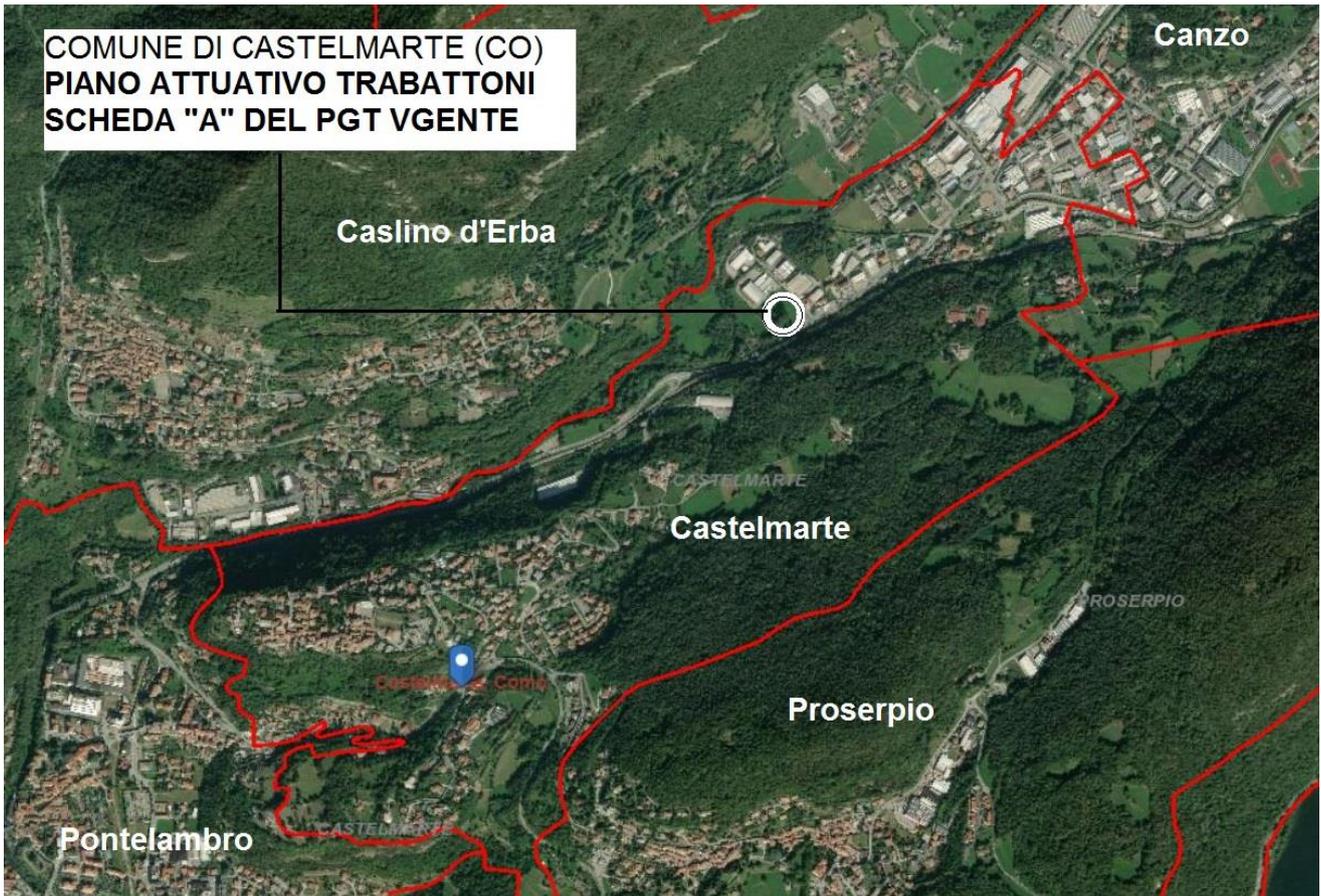
Il paesaggio deve essere salvaguardato per il valore estetico-percettivo, storico-culturale. Tutelare non significa però impedire ogni tipo di cambiamento: gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio dovranno essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

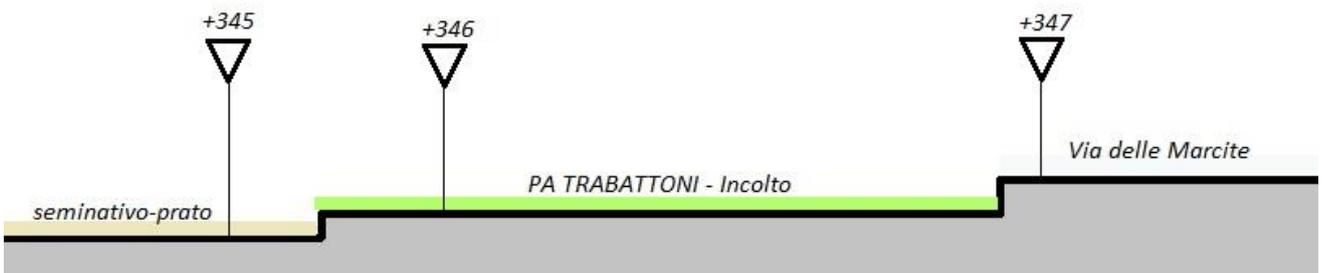
Il progetto della Variante del PA Trabattoni dal punto di vista urbanistico -tecnico-costruttiva è stato mirato alla corretta integrazione dell'opera con il contesto e non limitata alla mera funzionalità dell'edificio, ma tiene conto del riconoscimento degli elementi strutturanti il paesaggio della via delle Marcite, in "abbinamento" con la lettura delle visuali/coni ottici che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione, interni ed esterni.



2. AMBITO D'INTERVENTO – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

L'area di progetto di cui al Piano Attuativo "Trabattoni" si colloca in un terreno libero e pianeggiante con un lieve depressione (salto di quota) a favore della via delle Marcite. Il terreno è posto in un tessuto urbanizzato di tipo produttivo commerciale lungo via delle Marcite, ove spiccano capannoni di varia tipologia edilizia e vetusta. L'area è confinante a sud/est con la Starda Provinciale SP 40 Arosio – Canzo, a est con via delle marcite, a Nord con i capannoni produttivi della stessa ditta Trabattoni e a ovest con l'area verde in parte a prato e in parte boscata, non edificata, che è limitrofa al corso del Fiume Lambro.





SEZIONE A-A

5. AMBITO D'INTERVENTO - LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E IL CONTESTO PAESISTICO/MORFOLOGICO

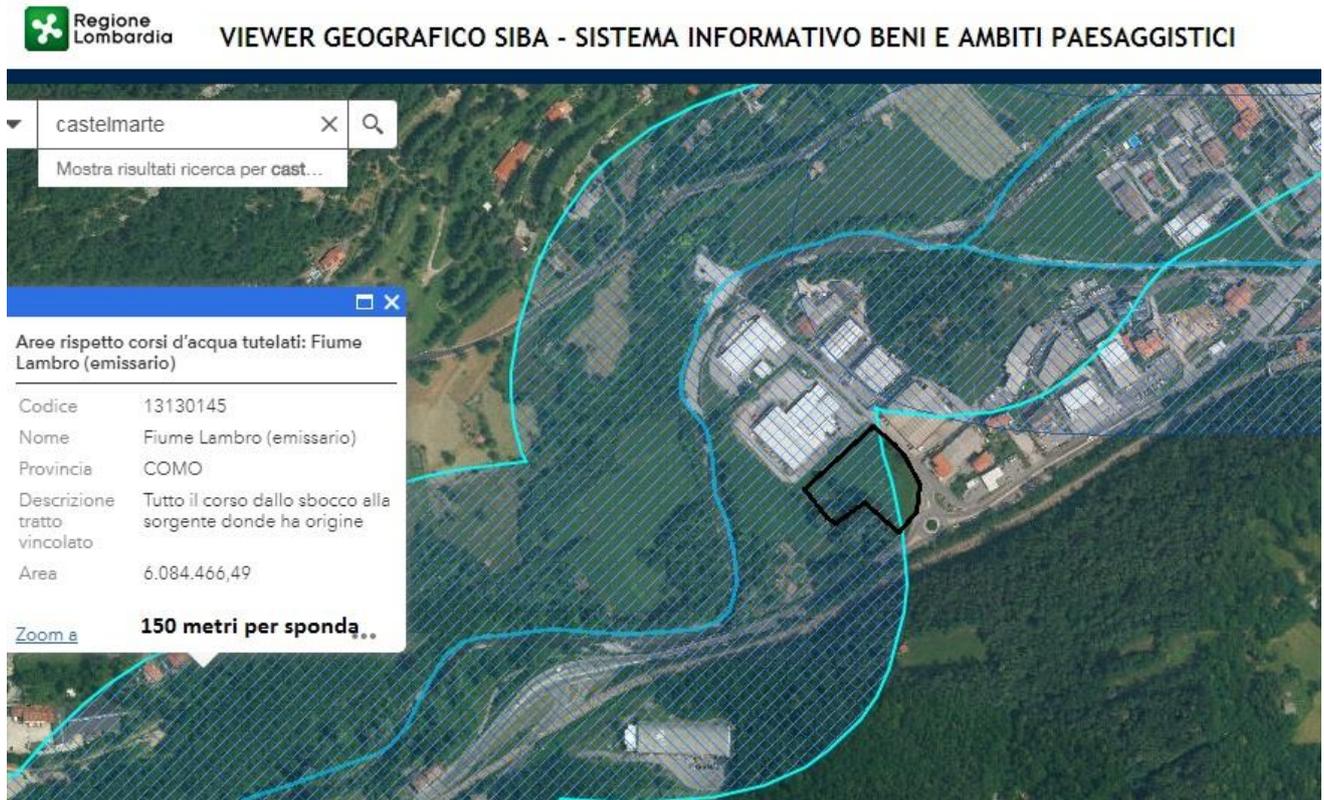
La zona di progetto è posta all'interno di un ambiente compatto ma frammisto: a est un tessuto edificato produttivo-artigianale-commerciale ormai consolidato dagli anni '90; a ovest una zona verde (campi, prati, macchie boscate) a ridosso del fiume Lambro. L'area del Piano Attuativo è un prato incolto delimitato dalla vie delle Marcite con accessibilità dalla rotonda della SP 40.



6. TIPO DI VINCOLO PAESISTICO PRESENTE SULL'AREA E LA VALUTAZIONE D'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Vincoli presenti:

- Art. 134 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – punto 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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;



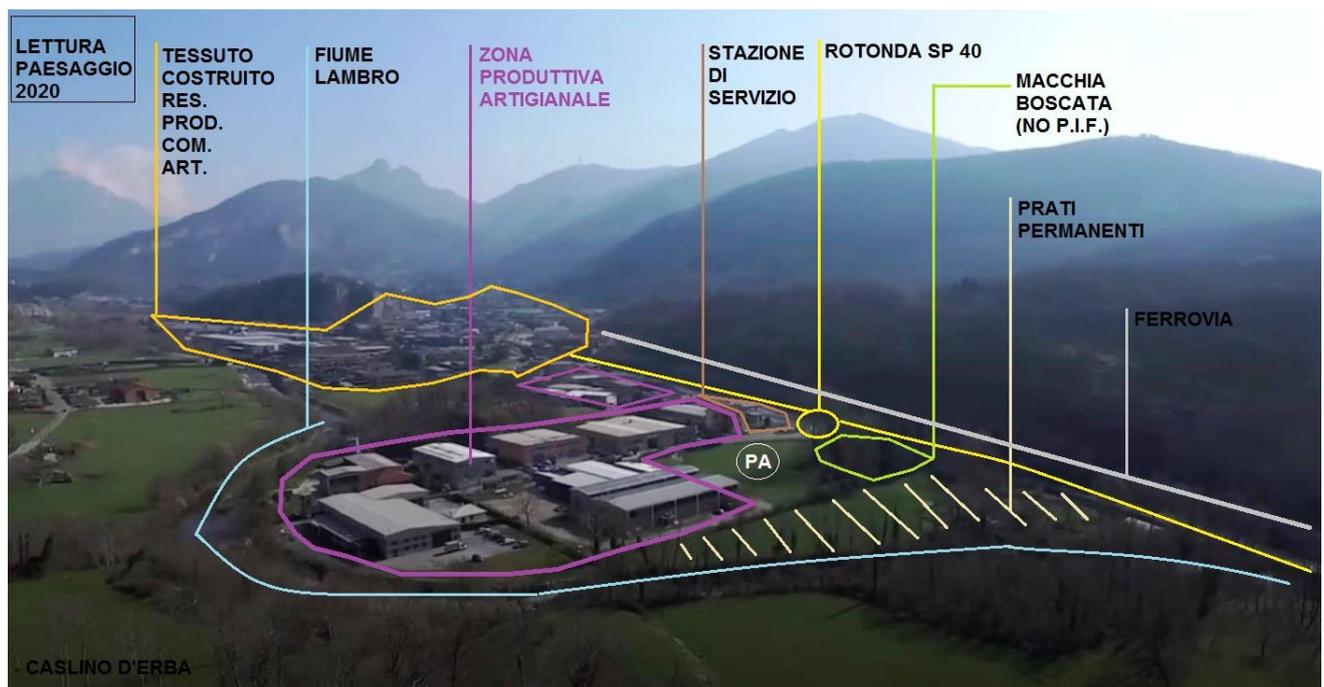
L'intervento non trasforma in modo sensibile il paesaggio vincolato Dlgs 42/2004.

Il progetto inserisce un nuovo volume commerciale in una area a vocazione storicamente produttiva-commerciale, mimetizzandolo con nuova vegetazione nella parte confinate con le aree naturali. Per l'osservatore esterno all'Area nulla cambia rispetto allo stato attuale.

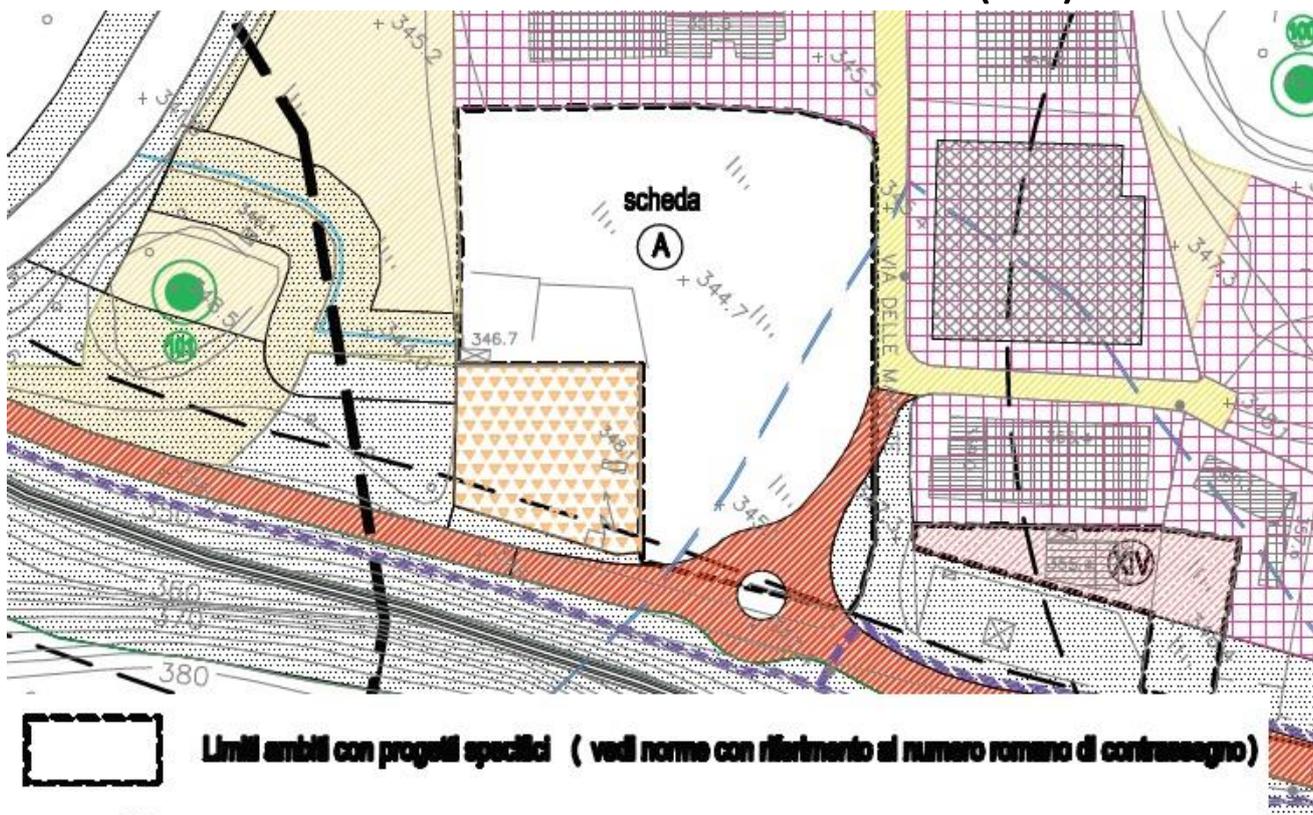
7. INQUADRAMENTO PAESISTICO E PGT VIGENTE

Il paesaggio dell'area di progetto è stato riconosciuto dal PGT con "Sensibilità Bassa". Come già detto nel capitolo precedente e come si vedrà nell'illustrazione seguente del progetto, l'intervento si pone in modo rispettoso nel paesaggio e non lo trasforma nella sostanzialmente ma si integra, si mimetizza in esso.

Il Paesaggio si configura come un mix funzionale tra un tessuto costruito produttivo (capannoni) e spazi aperti a prato e bosco che seguono il corso del Fiume Lambro. L'area di progetto dista più di 100 metri dall'alveo del corso d'acqua. L'area è di fatto, l'ultimo residuo edificabile nel contesto urbanizzato.

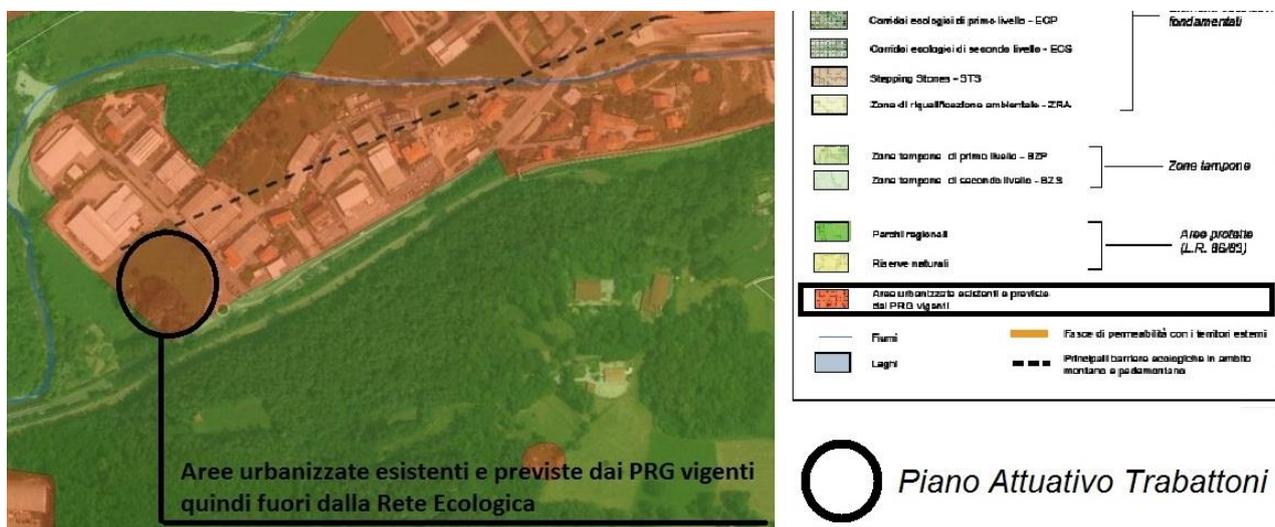


8. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (PGT)



9. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

L'Amministrazione Provinciale di Como ha approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 02.08.06 n°.59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) il PTCP. L'area di progetto appartiene a Tessuto Urbanizzato esterno alla Rete Ecologica Provinciale.



10. LA DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La Variante urbanistica propone l'aumento della superficie utile (superficie di vendita) da 800 mq (pgt vigente) per due strutture distinte, a 1.150 mq per una unica unità di vendita (VAR PA PGT). Ne consegue l'aggiornamento dell'area di parcheggio, in funzione anche di un potenziamento del verde di mitigazione e miglioramento accessibilità alla struttura di vendita. Infine il progetto propone la riorganizzazione planivolumetrica di quanto previsto dalla "scheda A" di PGT alla luce della necessità di realizzare un'unica media struttura di vendita.

Il fabbricato sarà di forma rettangolare con un solo piano fuori terra e due corpi servizi adiacenti posti uno sul lato lungo e l'altro sul lato corto del corpo principale. La finitura esterna è in cappotto faccia a vista in mattone standard colore giallo Light. La pensilina metallica esterna posta sul retro del fabbricato è in acciaio zincato a caldo, a sbalzo dai pilastri prefabbricati. Il piazzale esterno sarà pavimentato con masselli autobloccanti in calcestruzzo colorato per l'area parcheggio auto.

Alberature di alto fusto saranno posizionate, sia all'interno del parcheggio, sia nella fascia di mitigazione (almeno 4 metri di larghezza) nella parte ovest a ridosso delle zone verdi di filtro con la zona golenale del fiume Lambro.



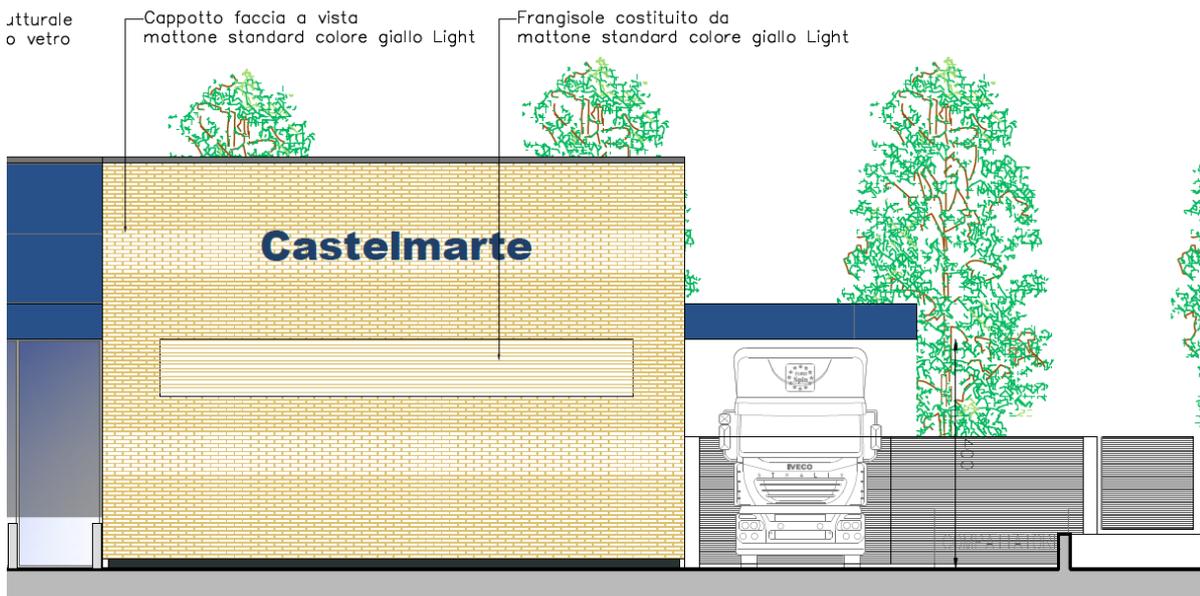
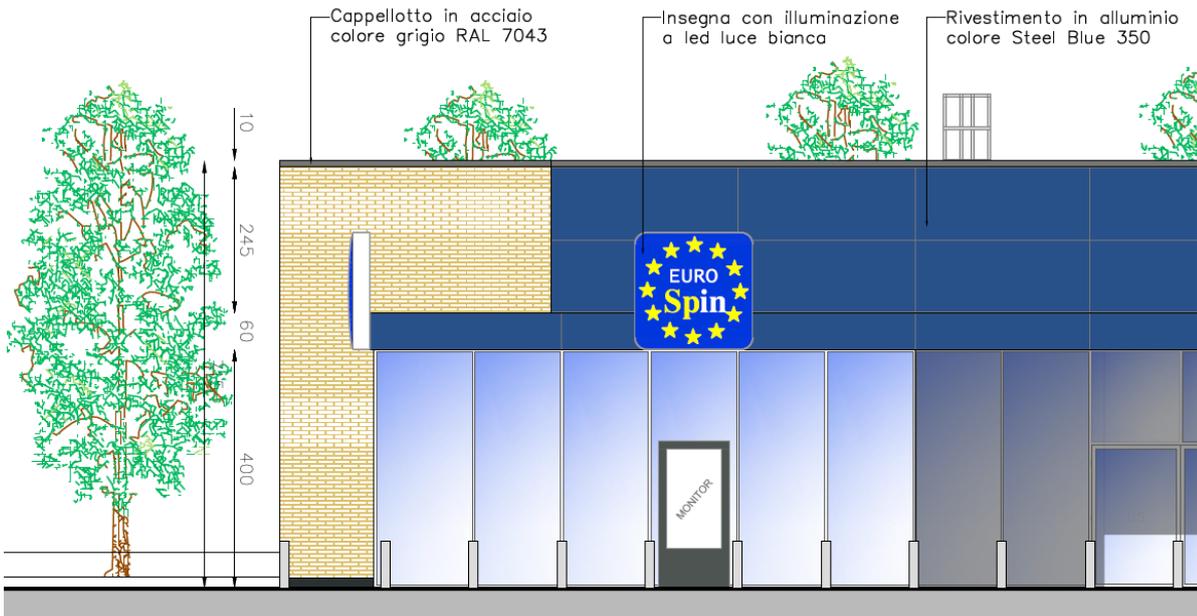
Materiali MSV Europsin:

Cappotto faccia a vista mattone standard colore giallo Light / Rivestimento in alluminio colore Steel Blue 350 / Frangisole costituito da mattone standard colore giallo Light / Zoccolo esterno in gres porcellanato colore antracite / Serramento in alluminio colore grigio RAL 7043 / Pensilina metallica con rivestimento in alluminio colore Steel Blue 350 / Facciata strutturale esterno tutto vetro / Insegna con illuminazione a led luce bianca

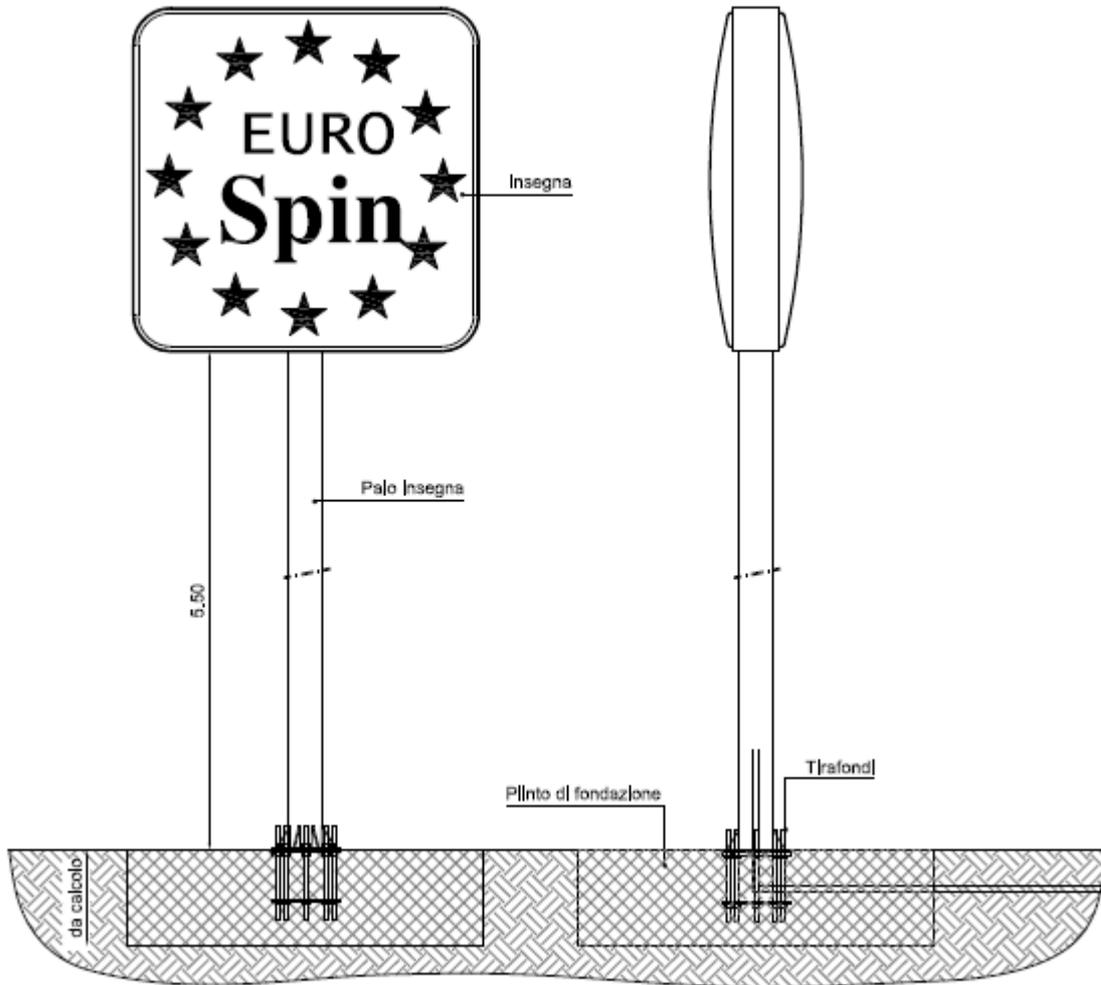
- Superficie coperta (SC) progetto architettonico = 2.100 mq
- Superficie utile di vendita progetto architettonico = 1.150 mq
- Superficie lorda progetto architettonico = 2.500 mq
- Altezza massima fabbricato di progetto architettonico = 8,00 metri



Dettaglio:



Insegna:

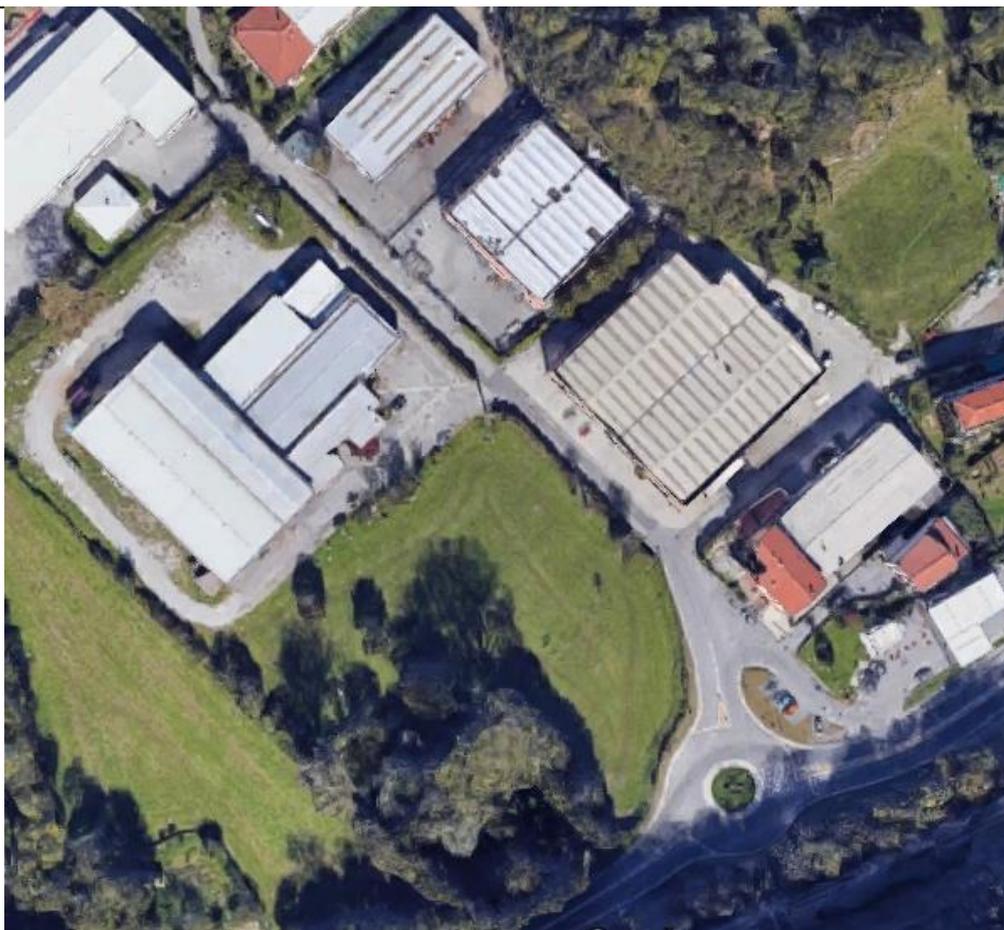


Colore blu e giallo, palo grigio

Sistemazioni esterne: Parcheggio (autobloccanti), illuminazione e verde.



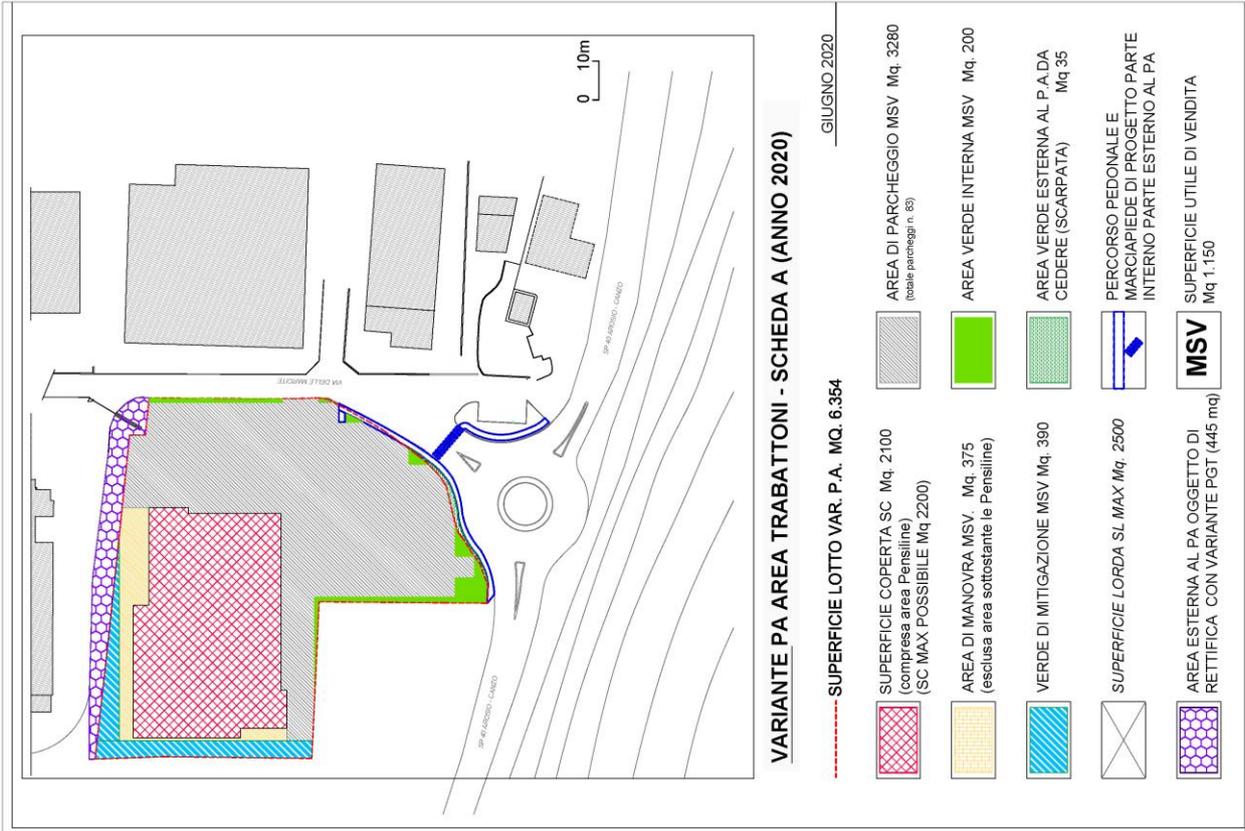
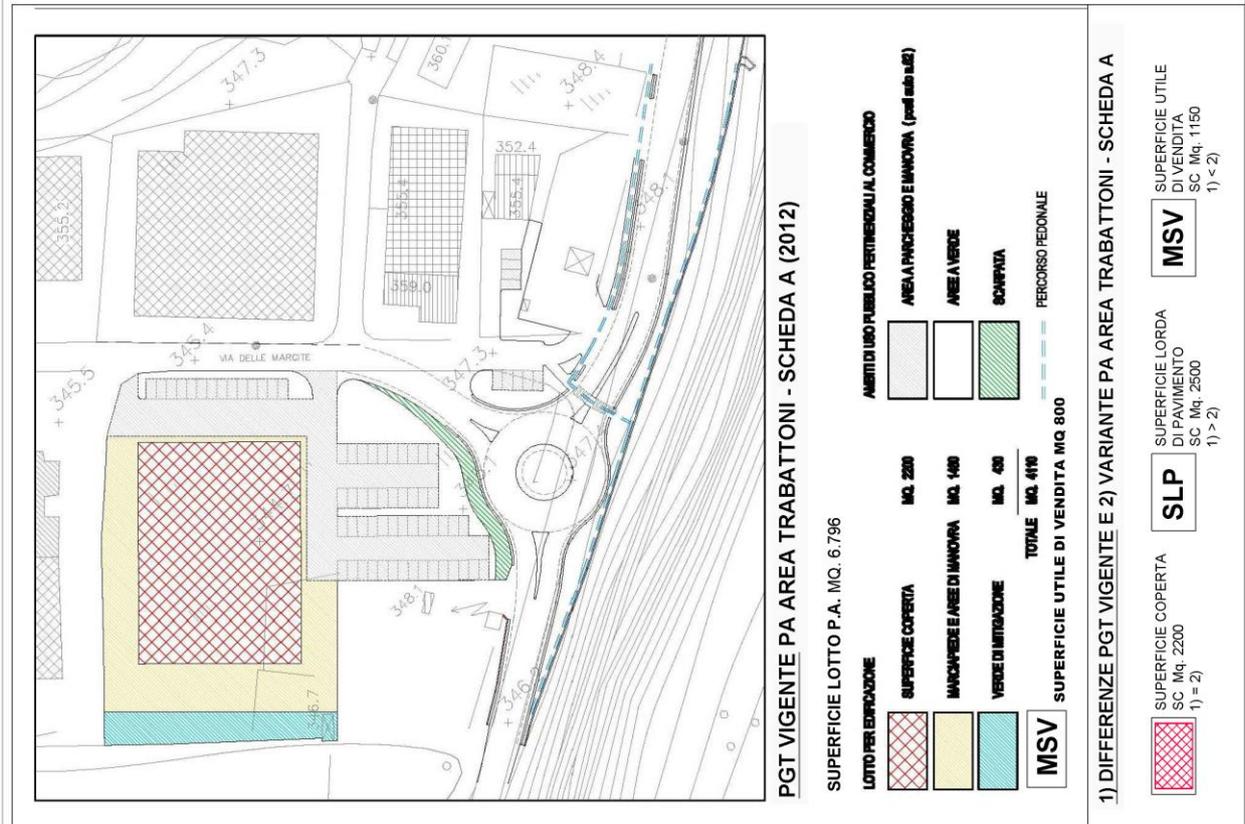
11. IL PROGETTO URBANISTICO - PAESISTICO



ANTE



POST



12. LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEL PROGETTO, L'INVARIANZA IDRAULICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Se analizziamo le ricadute e l'incidenza dell'intervento proposto sullo stato del contesto paesaggistico, possiamo affermare che il progetto non modifica la morfologia del terreno con sbancamenti e movimenti di terra e non elimina la riconoscibilità del terreno pianeggiante, ed inoltre non determina cambiamenti nei margini boscati che delimitano il perimetro della zona produttiva con le aree libere di connessione con le sponde del fiume Lambro.

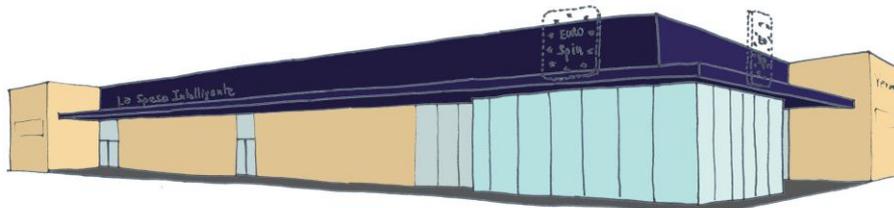
Non vi sono di fatto modificazioni dello skyline sia antropico che naturale. Questo consente quindi a chi percorre la via delle marcite o la SP 40 di non percepire il cambiamento sia dello sfondo montano, sia del contesto urbanizzato.

La funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico restano inalterate dato che il nuovo edificio non interferisce con tali sistemi.

Le modificazioni dell'assetto percettivo scenico sono mitigate non solo dalla presenza della vegetazione, ma anche dall'utilizzo di materiali idonei che per composizione e colore cercano di fondersi con il contesto attuale.

L'intervento si vuole porre in un rapporto "rispettoso" con i caratteri naturali, con quelli delle architetture esistenti.

Il progetto prevede una trincea drenate posto al disotto della nuova struttura di vendita, v per ottemperare alle disposizioni regionali in vigore relative all'invarianza idraulica e drenaggio urbano (RR 7/2017).



13. RENDERING - INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO

