

PIANO ATTUATIVO n° 1

S.S. n°36 DEL LAGO DI COMO E DEL PASSO DELLO SPLUGA

Richiedente: - WALL S.p.A.

All. N°

5

Data: 20.07.2018

Oggetto:

*Ricognizione speditiva
del contesto paesaggistico*

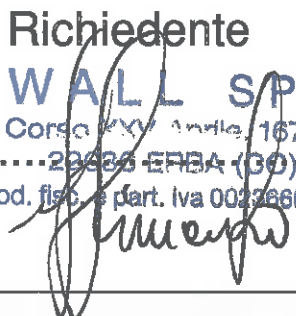
Il Richiedente

WALL SPA

Corso XXV Aprile, 167/B

.....23883 ERBA (CO).....

cod. fisc. e part. Iva 00238660130



Il Progettista

**ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI**

Via S. Simeoniano, 69

tel. 0341 604589 - fax 0341 605887

23883 BEVERATE DI BRIVIO (LC)

Cod.fisc. CST GNN 56P20 E507F



Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

RICOGNIZIONE SPEDITIVA DEL CONTESTO

(all. 2 NdA PTCP Provincia di Lecco)

- PREMESSA

La società **WALL S.p.A.** è proprietaria dell'area sita in Comune di Costa Masnaga, interposta tra la Strada Statale n. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga a levante, la strada per Rogeno e il percorso ciclo pedonale (ramo Costa Masnaga – Bevera – Moiana – Rogeno) a ponente, l'ampio comparto industriale esistente sul territorio del Comune contermine di Garbagnate Monastero a Mezzogiorno e un modesto appezzamento di terreno sul territorio del Comune contermine di Molteno a tramontana.

L'intera area in proprietà oggetto d'intervento è identificata con i mappali n. 1078-1080-1082-1084-220-1619-1620-1621-1622-1614-1628-1629-1617-213-211-1739-1738-1737-209-207 dei fogli n. 2-4-5 della Sezione Censuaria di Costa Masnaga.

Il comparto oggetto d'intervento, interessa un'area che attualmente si può identificare come un appezzamento di terreno prettamente agricolo, limitrofo ad un'ampia zona sita nel Comune contermine di Garbagnate Monastero prettamente industriale.

Come peraltro rimarcato nella scheda del P.A. n. 1, l'intervento in progetto prevede l'ampliamento della zona industriale esistente a carattere sovracomunale con le relative aree di pertinenza in modo che gli stessi siano la naturale prosecuzione del comparto produttivo esistente.

Come evidenziato nell'allegato n. 11 (Planimetria di progetto) la soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica. I corpi A e B avranno una metratura molto ampia e si svilupperanno nell'ampia area libera di tramontana, lungo la S.S. n. 36, mentre i corpi C e D sono previsti in adiacenza degli opifici già esistenti e permetteranno l'ampliamento dell'attività produttiva in essere.

La soluzione progettuale prevede sia l'ipotesi per le nuove costruzioni indicate negli elaborati progettuali che eventuali futuri ampliamenti non identificati materialmente in modo da saturare l'intera capacità edificatoria.

In base alla morfologia del terreno, alla presenza dei corsi d'acqua e della linea del metanodotto, alla posizione degli edifici produttivi esistenti ed alle prescrizioni urbanistiche che prevedono due barriere verdi lungo la Strada Statale 36 e lungo il Torrente Bevera, l'ipotesi progettuale adottata è stata quasi una scelta obbligata; si è pensato di prevedere i due corpi di maggiore entità in prossimità dell'area di uso pubblico o generale nella quale saranno ricavati sia i parcheggi che la nuova via d'accesso al nuovo polo produttivo, mentre per i due corpi di fabbrica minore la soluzione ipotizzata prevede in un futuro la possibilità di collegarli direttamente con gli edifici produttivi esistenti.

La soluzione progettuale, come si evince dalla simulazione fotografica allegata, ha preservato le visuali significative dalla Strada Statale n. 36 verso il centro Comunale, con particolare attenzione alla visuale del campanile, garantendo comunque un mascheramento dei nuovi

edifici con la piantumazione di piante ad alto fusto lungo i confini di nord ed est del comparto e con la sistemazione ed il proseguimento della fascia verde di 30 metri lungo il Torrente Bevera.

- RICOGNIZIONE DEL CONTESTO

Ai sensi dell'allegato 2 delle NdA del PTCP è stata effettuata una ricognizione del contesto, volta all'individuazione dei caratteri salienti del territorio adiacente all'area di intervento.

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Il rapporto con il contesto considera il carattere più o meno integro o qualitativamente elevato dell'intorno di ciascun sito singolarmente considerato, con l'obiettivo di evitare l'inserimento di nuovi oggetti o manufatti che introducono elementi di dissonanza e di disordine rispetto a quanto li circonda, soprattutto – ovviamente – quando l'intorno si presenti felicemente caratterizzato da quella "varietà nell'ordine" che è alla base dell'armonia paesaggistica

L'analisi svolta ha preso in esame un'area piuttosto vasta che si sviluppa sia in adiacenza alla S.S. n. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga che nei comuni contermini di Rogeno a Ponente, Molteno a tramontana, Garbagnate Monastero a levante e mezzogiorno.

Come meglio evidenziato nella visione satellitare allegata alla presente ricognizione speditiva del contesto, risultano ben identificabili:

- gli insediamenti produttivi in Comune di Rogeno posti nell'area interposta tra l'abitato dello stesso Comune a nord e il percorso del torrente Bevera a sud;
- gli edifici a carattere prettamente commerciale posti a ridosso della S.S. 36 nel Comune di Molteno;
- l'ampia struttura commerciale-alberghiera ubicata in fregio alla S.S. n. 36 nel Comune di Garbagnate Monastero e ben visibile dal lotto oggetto d'intervento;
- l'ampio comparto produttivo limitrofo all'area oggetto d'intervento in Comune di Garbagnate Monastero, nella quale si svolge parte dell'attività produttiva facente capo al gruppo industriale del soggetto attuatore;
- l'insediamento produttivo "Puricelli" posto sempre in fregio alla S.S. n. 36 in Comune di Costa Masnaga;
- il comparto produttivo-artigianale che si sviluppa lungo la via Veneto in Comune di Garbagnate Monastero.

Come ben intuibile dalla vista satellitare e dalla documentazione fotografica specifica dei singoli comparti, l'area oggetto d'intervento risulta incastonata tra ampi comparti produttivi-artigianali-commerciali, caratterizzati da edifici con i tradizionali caratteri compositivi di queste tipologie. Nonostante la cospicua presenza di dette aree, in termini paesaggistici i luoghi non hanno subito un degrado ambientale in quanto i vari comparti sono comunque intervallati da aree verdi e boscate che ne hanno mitigato la presenza e hanno diminuito la percezione degli stessi a livello paesaggistico.

Questa analisi ha quindi portato ad una soluzione progettuale che si armonizzi con la tipologia degli edifici produttivi già esistenti. Nonostante la soluzione planimetrica dei nuovi manufatti in progetto sia alquanto frastagliata per consentire un migliore sfruttamento del comparto, la linearità dei profili prospettici, la previsione di aree verdi alberate lungo la S.S. n. 36 a levante e lungo il torrente Bevera a ponente, oltre al mantenimento dell'area boscata interna al comparto, hanno garantito una buona mitigazione del contesto con la conseguente minor percezione dagli ambiti circostanti.

Il progetto non presenta particolari elementi di vulnerabilità o rischio in quanto la costruzione dei nuovi edifici produttivi, si pone l'obiettivo di migliorare per quanto possibile le tipologie costruttive circostanti rilevandone sostanzialmente la linearità e le caratteristiche minimaliste; per quanto riguarda i colori e le finiture esterne si rimanda al successivo progetto esecutivo rimarcando già da ora che le soluzioni progettuali proposte saranno in linea con quanto asserito nella presente Ricognizione Speditiva.

Pur modificando i volumi del tessuto urbano esistente, i nuovi fabbricati e la sistemazione dell'area esterna, non inseriscono elementi dissonanti e non alterano il profilo urbano del contesto.

L'ingombro visivo dei nuovi edifici, viste le ampie fasce di mitigazione che perimetreranno il comparto produttivo, appare pertanto modesto e riscontrabile solo nelle immediate vicinanze dell'edificio in progetto.

Le nuove strutture produttive, nonostante le notevoli dimensioni, non presentano trasformazioni rilevanti del tessuto urbano e non hanno particolari caratteristiche che possano determinarle come elementi di disturbo nell'ambito territoriale.

RAPPORTO CON I PERCORSI DI RILEVANZA E FRUIZIONE PAESISTICA

Il rapporto con i percorsi di rilevanza e fruizione paesistica opera in termini analoghi in relazione della partecipazione dei diversi siti alla formazione di quell'immagine percepita del paesaggio lariano, quale sequenza di "quadri" tra loro coerenti e armoniosamente susseguentisi, che costituisce "esperienza di quanti si muovono, con la velocità dell'auto e del treno o con la lentezza del passo o della pedalata, lungo i percorsi stessi. Il controllo progettuale accerterà quindi che le opere a progetto non occultino visuali significative dai percorsi considerati e non inseriscano elementi detrattori ai margini del percorso, quali muraglioni, rampe di accesso malamente raccordate e simili.

Pur non trovandosi lungo un percorso di rilevanza paesistica, la posizione e la tipologia edilizia lineare ed attuale dei nuovi edifici sono state studiate in modo tale da non intralciare l'attuale percezione dinamica del paesaggio, ma anzi facendo da mascheramento degli edifici produttivi più vetusti.

Si ravvisa contiguità con i sistemi paesistici di interesse naturale esistenti, nonché un livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine del territorio circostante.

La realizzazione dei nuovi edifici, oltre a non costituire elementi di disturbo nel contesto locale, risulta molto rilevante sotto il profilo sociale in quanto la previsione a breve e medio termine è quella di aumentare le maestranze che garantiranno lo svolgimento del ciclo produttivo.

L'incidenza linguistica in materia di stile, materiali e colori sarà coerente con le tipologie circostanti pur migliorando ed aggiornando l'utilizzo dei diversi elementi materici; l'incidenza visivo-morfologica appare poco rilevante e non muta l'armonia dell'ambiente circostante.

Infine l'incidenza simbolica degli edifici e dell'area esterna, appaiono poco significative in quanto non si ravvedono elementi che possano mutare l'area e pertanto le modeste dimensioni delle costruzioni non influiscono nella caratterizzazione della zona.