

**RELAZIONE**

# **PIANO DI LOTTIZZAZIONE A.T.R. N. 3-1 – RELAZIONE**

## **CARATTERI TERRITORIALI DELL'AMBITO**

### **CARATTERISTICHE AMBIENTALI**

L'ambito di trasformazione residenziale in località San Gottardo, definito dal P.G.T. vigente A.T.R. 3-1, si colloca in un'area caratterizzata dalla presenza di declivi con esposizione verso sud-ovest. L'intera superficie non presenta alcuna essenza arborea, essendo stata disboscata nel passato, quando era utilizzata ai fini agricoli.

Il terreno interessato dall'intervento edificatorio, risulta orograficamente caratterizzato da due declivi, separati da un forte dislivello posto centralmente, che di fatto divide in due l'intera area.

### **TESSUTO EDILIZIO**

L'ambito del P.L. A.T.R. 3-1, si configura come un unico impianto di completamento del tessuto edilizio esistente. Questo è caratterizzato dall'esistenza del vecchio nucleo, attraversato da via Cà di Re, con la presenza a "monte" di un intervento residenziale degli anni '70 con edifici nella maggior parte monofamiliari, disposti in linea lungo il tracciato di via Guglielmo Marconi e via Alessandro Volta. A monte dell'ambito A.T.R. 3-1 si colloca il nucleo edilizio di Cà Brione che delimita a nord il tessuto edificato.

### **RIFERIMENTO NORMATIVO E ACCESSIBILITÀ**

Il vigente P.G.T. prevede un'ampia fascia di espansione residenziale individuato con i P.L. A.T.R. 3-2, A.T.R. 3-3, A.T.R. 3-4, che si attesta lungo una nuova arteria parallela alla via Strada Provinciale 178 e collegata a questa con due raccordi viari perpendicolari.

Ciò appare coerente con la previsione di sviluppo edilizio della località San Gottardo, mentre l'accessibilità all'area del P.L. A.T.R. 3-1, vista la sua collocazione ed il ridotto incremento di abitanti, risulta raggiungibile sia dalla già ampliata via Cà Brione, proseguimento di via Cà di Re, che dalla parallela, raggiungibile da via Alessandro Volta.

## **DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI**

Premesso che il P.G.T. vigente, riconoscendo le estreme difficoltà nell'attuazione del P.L., precedentemente previsto dal P.R.G., per la sua grande estensione e l'elevato numero di proprietari; ha individuato quattro Piani Attuativi autonomi, di cui il primo (A.T.R. 3-1) è quello interessato dal presente progetto urbanistico.

L'individuazione degli obiettivi e la progettazione del P.L. A.T.R. 3-1 risulta coerente con gli indirizzi strategici previsti dal P.G.T., non diminuendo la dotazione dei servizi e delle urbanizzazioni.

Si individuano così i seguenti obiettivi.

- **Completamento del tessuto edilizio esistente e di recente formazione con riqualificazione della zona urbanizzata.**
- **Miglioramento delle condizioni insediative complessive, attraverso la realizzazione di servizi primari destinati anche ai nuclei residenziali esistenti, con la formazione di parcheggi a ridosso del vecchio nucleo e l'allargamento della sede stradale (superficie parzialmente già ceduta per l'ampliamento di via Cà Brione).**
- **Adozione di criteri di progettazione tesi alla ricerca di un impianto planivolumetrico capace di integrarsi coerentemente con il tessuto edilizio esistente, contenendo l'impatto ambientale.**
- **Adozione di criteri progettuali e tecnologie tese al maggior risparmio energetico (certificazione degli edifici in classe "A").**

**Obiettivo importante è anche quello di confrontarsi con il grave momento di crisi economica che ha coinvolto particolarmente il mercato edilizio. Appare così indispensabile prevedere un intervento edificatorio che sappia coniugare la ricerca di tipologie edilizie nuove e flessibili, garantendo costi contenuti di acquisto.**

**La progettazione urbanistica, si amplierà pertanto alla definizione architettonica di un impianto planivolumetrico, anche esteso al piano interrato, che possa consentire costi contenuti per la realizzazione delle opere, offrendo contemporaneamente un prodotto edilizio tecnologicamente "avanzato" sotto il profilo della qualità architettonica, del contenimento energetico e dell'utilizzo di materiali ecocompatibili.**

Obiettivo di una parte delle Proprietà, rappresentata da un'Impresa edilizia (Rovelli Lecco S.r.l.), è quello di poter presentare sul mercato immobiliare un'offerta abitativa tipologicamente articolata, con costi di acquisto concorrenziali, collocata in un contesto ambientale di pregio.

**La capacità attrattiva sarà principalmente rivolta alle giovani coppie che potranno usufruire anche di sostegni pubblici. È stato infatti costituito uno specifico Fondo statale che garantisce, per chi ha età inferiore a 35 anni e reddito complessivo non superiore a 40.000 Euro, di ottenere un mutuo per l'acquisto della prima casa, anche se privi delle garanzie abitualmente richieste dalle Banche o Intermediari finanziari (Decreto n. 256 del 17.12.2010 e modifiche introdotte dal Decreto n. 103 del 24.06.2013).**

## **CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO**

L'area oggetto del Piano Attuativo fa riferimento a due distinte Proprietà. Il mappale 1370 appartiene alla Rovelli Lecco S.r.l., mentre i mappali 1365, 1371, più a monte, fanno riferimento alla famiglia Cristalli ed Eredi.

Come messo in evidenza in precedenza, si configurano due distinti declivi, separati da un forte dislivello che coincide con il frazionamento trasversale dell'intero lotto, con l'eccezione di una piccola porzione a nord-ovest.

**Si configurano così “naturalmente” due lotti funzionali che coincidono con il perimetro delle proprietà, presentando un disegno, planivolumetrico omogeneo e individuando in modo proporzionale la dotazione di servizi. Ciò garantisce una reale possibilità di costruzione delle edificazioni in tempi differenti, definendo all'interno delle rispettive proprietà le aree a standard urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale.**

## **IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO**

L'impianto planivolumetrico prevede il posizionamento dell'edificazione lungo l'asse trasversale dell'intero lotto, allineando i corpi di fabbrica sulla direttrice nord-ovest / sud-est.

I volumi, con altezza di due piani fuori terra, si dispongono così rapportandosi coerentemente con l'edificazione esistente sia a valle che a monte.

## **ACCESSIBILITÀ E STANDARD URBANISTICI**

Il progetto urbanistico individua due distinte aree a standards urbanistici, sul lato a sud-est del lotto. Queste, destinate a parcheggi pubblici, sono accessibili dalla via Cà Brione e risultano funzionalmente usufruibili dai residenti delle abitazioni esistenti sia a valle che a monte dell'area del Piano di Lottizzazione.

Oltre alla cessione gratuita per l'allargamento stradale (vedi tavv.05-06.08) il Progetto prevede , anche se non espressamente indicato dalla tavola di azzonamento , la cessione di un'ulteriore fascia di mt. 1,50 lungo via Cà Brione per la formazione di marciapiede.

I parcheggi pubblici ( di cui all'art. 2.7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT) sono localizzati in parte contigui a quelli in cessione ed i restanti sul lato opposto del lotto, con accesso dalla via consortile esistente che si raccorda alla via Alessandro Volta. La via consortile prevede inoltre un arretramento delle recinzioni di cm. 80 , come indicato dagli atti notarili di compravendita dell' area. Tale fascia di rispetto è inoltre stata mantenuta sulle aree in cessione per la realizzazione di parcheggi pubblici (di cui all'art. 2.7 delle NTA)

Tutte le aree a parcheggio sono collegate da una viabilità pedonale interna che garantisce l'accessibilità al complesso immobiliare dai fronti opposti di sud-ovest e sud-est.

Sono inoltre previsti due parcheggi utilizzabili da disabili, che permettono il collegamento in quota, senza dislivelli, sino agli ingressi delle residenze.

**E' importante sottolineare come la progettazione urbanistica abbia privilegiato una netta separazione dei percorsi veicolari da quelli pedonali, garantendo così una maggior vivibilità del complesso residenziale.**

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

La progettazione urbanistica, per rispondere agli obiettivi prefissati, individua sull'intero lotto una tipologia edilizia altamente flessibile, riconducibile principalmente all'abitazione monofamiliare in linea, con la possibilità nel lotto funzionale n. 2 (Sigg.ri Cristalli) di edificare anche un piccolo edificio plurifamiliare con n. 6 unità abitative.

Risulta chiaro che, per garantire una reale adattabilità alle esigenze del mercato immobiliare, fermo restando le prescrizioni del planivolumetrico, potranno essere adottate in sede di progettazione edilizia, ulteriori differenti tipologie abitative.

Come evidenziato graficamente la tipologia edilizia principale adottata prevede un'unità residenziale su due livelli fuori terra, con un piano interrato destinato ad autorimessa e servizi.

Un ridotto ma equilibrato utilizzo degli spazi, unito ad un sistema costruttivo razionalizzato, potrà garantire la realizzazione di alloggi con due o tre camere da letto a costi di mercato accessibili.

**Come riferimento indicativo si possono collocare:**

- **Lotto funzionale n. 1:**            **n. 10 unità abitative in linea**
- **Lotto funzionale n. 2:**            **n. 3 unità abitative in linea**  
   **n. 6 unità abitative in edificio plurifamiliare**

## VALUTAZIONE PAESAGGISTICA PRELIMINARE

Con riferimento alle “Schede degli elementi costitutivi del paesaggio” predisposte dalla Regione Lombardia ai fini dell’autorizzazione paesaggistica, si riportano i seguenti elementi di riferimento.

- Settore geomorfologico e naturalistico: versanti (1.5)
- Settore antropico: sistemi insediativi di versanti e di terrazzo (2.3.1)

Il versante poco acclivio dell’area interessata dalla Pianificazione Attuativa, ha imposto particolare attenzione progettuale per non alterare la percezione visiva dalle visuali di fondovalle, individuando limitati movimenti del terreno per non alterare in modo sostanziale il profilo dello stesso.

La “permeabilità” visiva delle visuali dal vecchio nucleo risulta già “schermata” dall’edificazione esistente lungo le vie Guglielmo Marconi e Alessandro Volta. L’inclinazione dei fronti, l’andamento delle falde dei tetti paralleli al profilo del terreno, l’altezza degli edifici, riducono sensibilmente il grado di intrusione e occlusione del contesto ambientale.

L’adozione di filari arborei con essenze autoctone, rappresenta un elemento naturale di mitigazione delle aree di sosta degli autoveicoli.

In relazione alla percettibilità dell’edificazione a monte, la progettazione individua una tipologia di copertura che unisce parti piane, ricoperte da vegetazione coprente con rapido sviluppo ornamentale (tetti verdi), con coperture a falda, necessarie per integrare i pannelli del solare termico e del fotovoltaico.

Con riferimento ai materiali ed elementi costruttivi previsti nel nuovo insediamento abitativo si riportano indicativamente categorie compatibili con l’ambiente ed il contesto edilizio esistente.

- Coperture
  - Tetti verdi o falda allineata al profilo del terreno. -
  - Manto di copertura in differenti tonalità di laterizio o in materiale omogeneo ai pannelli per il solare termico ed il fotovoltaico.
- Rivestimenti
  - Intonaci tinteggiati nelle tonalità chiare (gamma delle terre);
  - In pietre naturali con finiture a spacco o bocciardate. Per il rivestimento delle abitazioni, unicamente limitate a porzioni di facciata.
  - In legno con finitura naturale, unicamente con pareti su limitate porzioni di facciata degli edifici.

- Serramenti:
  - in legno naturale o verniciato in tonalità chiare.
  - in alluminio anodizzato esclusivamente verniciato in tonalità chiara
  - Vetrocamera ad alto potere isolante.
  - Sistemi di oscuramento con ante e/o persiane in legno verniciati nelle tonalità chiare o scure.
  - Sistemi oscuranti metallici integrati nel sistema monoblocco del serramento, verniciati nelle tonalità chiare o scure.
  
- Pavimentazioni esterne
  - in pietra naturale o similpietra, privilegiando l'utilizzo di masselli autobloccanti drenanti per le aree di sosta degli autoveicoli.
  
- Recinzioni
  - in legno o metallo con piantumazione di essenze arbustive interposte a mitigazione.
  
- Essenze arboree
  - prevalentemente autoctone o come indicato nell'elaborato grafico.

Arch. Guido Stefanoni

Lecco,  
14.02.2014