

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'intervento consiste in opere di recupero edilizio, ambientale e paesistico del complesso ad uso terziario/produttivo sito in Comune di Merone, Via Valassina n. 5.

Allo stato originario il fabbricato, costituito da vari corpi attigui, oggi tutti di proprietà del Committente, presentava un aspetto eterogeneo, in relazione alle differenti epoche di edificazione ed all'appartenenza in origine a differenti proprietà.

Il progetto si propone di soddisfare le esigenze della Committenza secondo un nuovo schema distributivo interno, di **riqualificare l'involucro edilizio dal punto di vista architettonico ed energetico, mirando ad un'omogeneità compositiva e di riqualificare e uniformare le aree adibite a verde ornamentale, di parcheggio e di viabilità interna di pertinenza.**

Lo stato attuale presenta (schema **allegato "C"**):

- 1) una porzione, circa metà dell'intero complesso, che ha subito in epoca recente opere di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate (titolo autorizzativo **P.E. n. 36/13 SU del 07-03-2013**);
 - la destinazione d'uso attuale coincide con quella precedente: utilizzo dei locali come uffici, spogliatoi, servizi igienici e area magazzino-deposito (campitura VERDE).
- 2) individua una porzione (titolo autorizzativo **P.E. n. 47/16 SU del 04-03-2016; P.E. n. 182/17 SU del 04-06-2017 SCIA** in variante alla n. 47/16; **P.E. n. 188/17 SU del 31-08-2017** in variante alla n. 182/17 per opere non realizzate; **AGIB. n. 47/16 SU del 01-09-2017** agibilità parziale edificio uffici), che necessita di completamento;
 - **Area capannone:** la destinazione d'uso attuale comporta un carico insediativo minore del precedente insediamento (utilizzo di una minor porzione locali uffici, spogliatoi, servizi igienici). L'area precedentemente utilizzata come zona produttiva oggi è adibita a magazzino-deposito (campitura AZZURRO).
 - **Piano primo palazzina:** cambio di destinazione d'uso all'atto di acquisto, con avvenuto versamento oneri, da residenziale a ufficio. Utilizzo attuale uffici amministrativi (campitura BLU).
 - **Piano terra palazzina:** la destinazione d'uso attuale coincide parzialmente con la precedente: porzione a destra del vano scala vede un utilizzo dei locali come uffici e servizi igienici come in precedenza. La rimanente porzione da commerciale vede oggi l'utilizzo dell'area di circa mq. 308, come uffici e servizi igienici. (campitura BLU).
- 3) l'altra metà (divisa per praticità in porzioni denominate lotti I, II, III e IV), di recente acquisita dalla Valsecchi A.F. srl, che **ancora necessita di interventi di riqualificazione** architettonica, statica, funzionale ed energetica.

Si procederà, nell'arco della durata della convenzione, ai lavori di riqualificazione ambientale, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ripristino ove necessari, operando eventualmente anche con demolizione parziale o totale degli edifici presenti e ricostruzione di nuovi edifici senza alcun incremento di volumetria ed unicamente al fine di garantire un diradamento dell'edificato esistente così come specificato dall'art. 20 del PTC (*qualora si verificano situazioni particolarmente gravi di inadeguatezza e instabilità delle strutture*).

Data l'entità dell'intervento si procederà per lotti di intervento. Per ogni futuro intervento si procederà alla presentazione dei relativi titoli autorizzativi.

Le opere da realizzarsi sulle aree esterne prevedono:

- rimodellamento del terreno esterno alla recinzione tramite l'innalzamento del livello della rampa d'accesso, del parcheggio esterno e dei cancelli (altezza variabile da 20-55 cm) con relativo rifacimento, secondo lo schema progettuale, dei cordoli in cemento di contenimento delle aree verdi e della pavimentazione realizzata con manto in conglomerato bituminoso;

- realizzazione, a lato del primo cancello, del manufatto tecnico per il posizionamento dei contatori delle varie utenze con le dimensioni e caratteristiche imposte dai vari gestori;

- rimodellamento del terreno esterno anche tramite innalzamento della quota del piazzale antistante il fabbricato rivolto verso il fronte strada, per annullare il dislivello esistente tra tale piazzale e la quota interna del fabbricato e pavimentazione dello stesso con lastre in pietra a spacco (*luserna*). Il livello dell'area destinata a verde verrà anch'esso raccordato e verranno eliminati tutte le recinzioni e le siepi divisorie interne che delimitavano le varie proprietà. Si porrà particolare attenzione alla sagomatura del terreno, in modo che l'equilibrio attuale (già precario per la sua natura di alta impermeabilità con ristagno d'acqua) non venga modificato e che il sistema idrografico-idrogeologico possa mantenere l'assetto funzionale attuale;

- le aree che costituiranno le parti carrabili e i piazzali adibiti a spazio di manovra e parcheggio, saranno delimitate da cordoli in pietra e cemento e pavimentate con asfalto, in modo da poter compensare facilmente gli eventuali/probabili cedimenti e spostamenti che il terreno potrebbe subire, per la sua natura instabile, sollecitato dal passaggio degli automezzi;

- verranno ripristinate le porzioni mancanti o danneggiate di recinzione perimetrale di tutta l'area di proprietà, con un sistema uguale all'esistente, costituito cioè da piantane in metallo verde scuro e rete metallica dello stesso colore, in prossimità della quale si integrerà la siepe in lauro.

Gli interventi di riqualificazione ambientale, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ripristino ove necessari, saranno tesi ad uniformare la percezione del complesso come un unico corpo edilizio.

Sono state già realizzate significative opere di riqualificazione sia negli edifici che nelle pertinenze e pertanto sono stati in buona parte conseguiti gli obiettivi del recupero edilizio, ambientale e paesistico degli edifici acquisiti in periodi successivi e, comunque, si manifesta la disponibilità al recupero delle aree di pertinenza circoscrive pur richiedendo che si valuti il bilancio complessivo del recupero ambientale.

Ci si rende disponibili ad eseguire altri interventi che venissero ritenuti più consoni o qualificanti purché di pari entità economica.

Lecco, 22-11-2018

I progettisti

Arch. Alberto Alborghetti
Arch. Daniela Fioroni



Edifici che saranno
oggetto di riqualificazione
architettonica



PRIMO PIANO

Allegato "C" alla convenzione e relazione illustrativa
– Schema planimetrico (non in scala) –