

Comune di COGLIATE



Provincia di Monza e della Brianza

PIANO ATTUATIVO A STRALCIO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO
NOVARTIPLAST ITALIA SpA
VIA DE AMICIS – VIA DEL GALLETTO

Relazione Paesaggistica

Descrizione

La relazione descrive l'intervento previsto in attuazione di quanto definito dal PGT vigente in tema di riconversione degli ambiti industriali posti all'interno del tessuto urbano residenziale e la loro ricollocazione in aree esterne ad esso.

L'intervento prevede quindi la dismissione della parte dell'insediamento industriale della Soc. Novartiplast Italia SpA, posto all'interno dell'area residenziale di via De Amicis e via Del Galletto e la sua ricollocazione nei terreni, sempre del medesimo insediamento posti a nord.

Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

Il comparto industriale è una parte storica della produttività cittadina, infatti trova la sua origine sin dalla fine degli anni '60 con le prime edificazioni, volute dal capostipite della famiglia che ancor oggi conduce l'attività.

Nel corso degli anni e funzionalmente alle diverse produttività che si venivano a proporre, il sito è cresciuto con diverse e indipendenti strutture produttive che hanno determinato l'attuale distribuzione planimetrica del comparto, ponendosi nel tessuto residenziale che si espandeva e lo attorniava.

Attestato in una zona di tipo misto e nella periferia nord del paese, originariamente l'insediamento era contornato da aree dedicate all'agricoltura per la maggior parte dell'intorno, in quanto le edificazioni residenziali interessavano in maniera molto rada solamente la prima fascia a sud di via Del Galletto e, di via De Amicis mentre solo su via Volta erano presenti sparuti edifici residenziali.

I caratteri intrinseci dell'ambito di appartenenza non rivestono particolari significati e simbologie per la storicità del paese, in quanto la pianificazione urbanistica è avvenuta in anni abbastanza recenti (dopo gli anni 70-80) e si è caratterizzata, anche in base agli ultimi interventi attuati, quale zona di espansione; gli unici punti con caratteri comunitari sono il plesso scolastico che confina ad est con il comparto industriale edificato negli anni 70 e, più a nord il cimitero.

Ad ovest e a nord vi sono ancora ampie aree desinate all'agricoltura con due piccoli insediamenti agricoli.

L'iniziale insediamento produttivo, composto dall'abitazione del fondatore e dal primo laboratorio, si incunea tra le abitazioni di via Del Galletto; tale edificio non verrà demolito ma assumerà destinazione pubblica, con il degli ambiti abitativi al piano rialzato e la trasformazione dell'unità al piano primo quale sale destinate a sedi di associazioni; la parte produttiva sarà destinata ad archivio e deposito comunale.

L'accesso al comparto avviene da diversi punti, uno su via Del Galletto, originario ingresso, e due su via De Amicis in prossimità delle due ampie aree a parcheggio esistenti e di cui una verrà reinserita all'interno del ridisegno urbanistico del comparto.

Il comparto, con l'attuale destinazione, non si amalgama con la trasformazione dell'intorno avvenuta negli anni e, sebbene il sito non rivesta caratteristiche morfologiche di storica tradizione, fatta eccezione per il cimitero e il plesso scolastico che comunque non interagiscono con il sito stesso, nel progetto di trasformazione dell'area si opera un ricongiungimento al normale scorrere dell'intorno anche se l'intervento non è di minimale importanza

Appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi):
--

Il comparto in sé non è inserito in ambiti naturalistici in quanto, come già sopra descritto, la zona è stata nel tempo dedicata all'espansione residenziale.

Le aree agricole si trovano ad ovest della viabilità pubblica esistente e a nord del comparto, ove si trova l'ambito di ricollocazione della parte produttiva.



Sistemi insediativi storici, paesaggi agrari, sistemi tipologici rurali e tessiture territoriali storiche

Come si evince dall'inquadramento fotografico di cui sopra, il comparto è incuneato nell'edificato, lasciando le aree dedicate all'agricoltura a nord e a ovest dello stesso, non vi sono comunque sistemi rurali o tessiture territoriali ed insediative storiche ma per lo più ambiti residenziali senza particolari caratteristiche tipologiche, frutto in buona parte dei casi di un'edificabilità di tipo immobiliare avvenuta in tempi abbastanza recenti.

Sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici)

L'immobile in oggetto non è inserito in centri o edifici storici e nelle vicinanze non risultano ambiti insediativi storici, anche perché originariamente quella zona era dedicata esclusivamente all'agricoltura ed anche la viabilità pubblica non è stata creata in tempi remoti.

Prime testimonianze di abitazioni non recenti sono alcuni edifici posti lungo la via Volta, tali edifici erano comunque case di tipo rurale sorte senza particolari caratteristiche estetiche e/o planimetriche, al contrario degli ambiti storici che troviamo lungo la dorsale nord-sud cittadina, con i cortili che vi prospettano o i punti storicamente validi quali, la Corte dei Frati, il comparto di Palazzo Rovelli o quelli lungo Via Piave, con il “Fabbricone “ ed il complesso della Cascina Clerici, tutti a notevole distanza dal comparto stesso.

Paesaggi agrari (assetto culturale tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, etc.)

Come sopra descritto l’ambito ove sorge il comparto un tempo era definito da aree dedicate all’agricoltura di queste ne rimane una buona quantità a nord dell’insediamento fino a congiungersi con le aree agricole del vicino comune di Misinto.

Gli insediamenti agricoli presenti di cui uno ad ovest di via De Amicis, in prossimità del comparto, sono piccole realtà sorte in tempi recenti e con tipologie costruttive prive di ogni caratteristica rurale storica.

tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica)

Il comparto non ricade in ambiti storici , lungo la viabilità di collegamento con la frazione di Cascina Nuova, si può apprezzare una visuale comunque di tipo agrario, con la distesa delle aree agricole, unico punto storico della zona.

Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovra locale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra o del legno, o del laterizio a vista, ambiti di cromatismo prevalente:

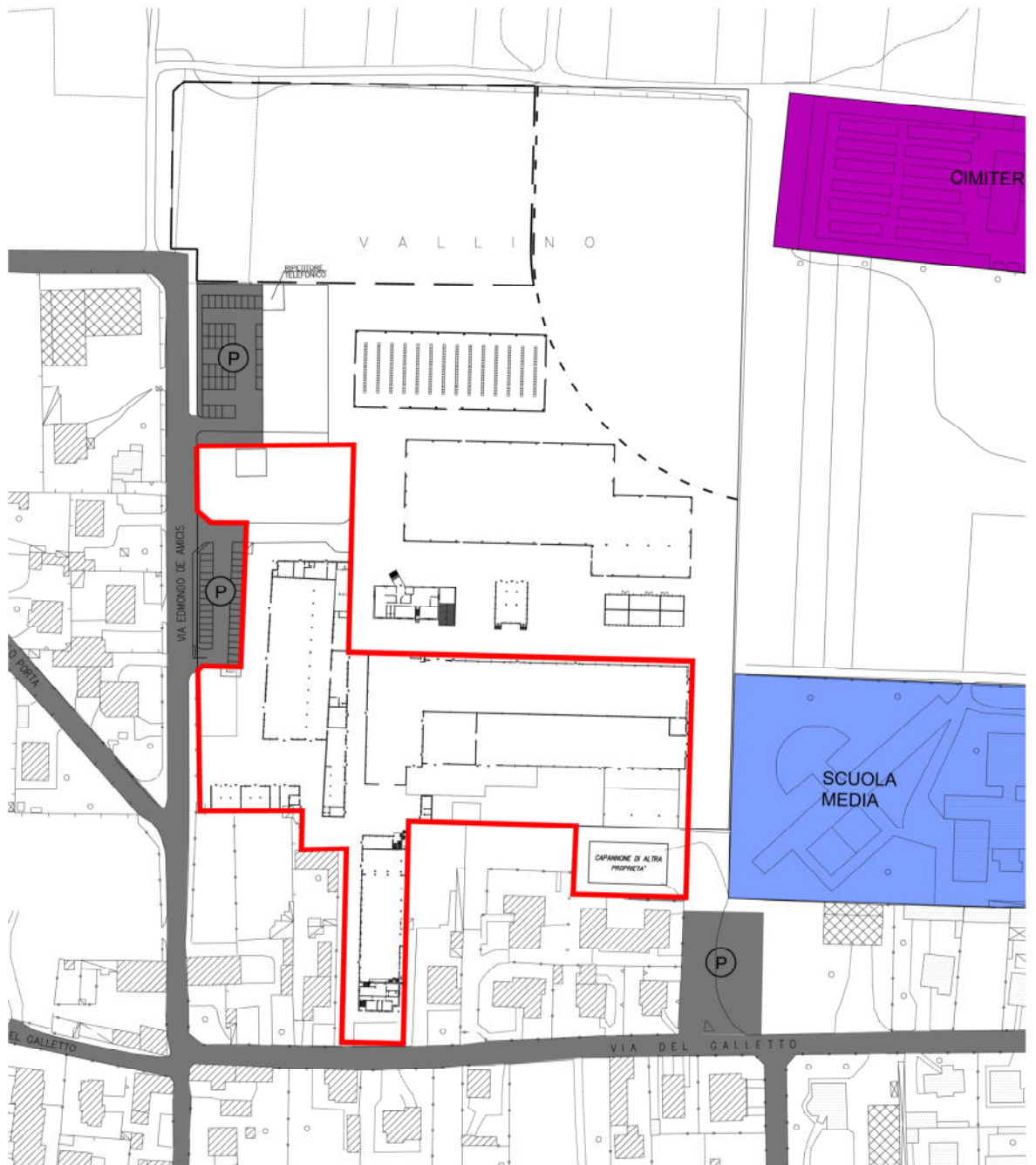
Il comparto di oggetto di intervento, risente delle caratteristiche tipologico/economico dell’epoca di edificazione (anni 60-70) come del resto tutta l’area edificata che lo comprende, non vi sono infatti sistemi edilizi con forti caratterizzazioni dell’architettura rurale locale.

appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

Il comparto e tutta l'area circostante non sono inseriti in percorsi a carattere storico e panoramico, le aree agricole presenti a nord-ovest, esterne all'area di intervento non sono interessate da percorsi guidati e/o ambiti ludico-relazionali, ma sono parte di una apprezzabile visuale naturalistica che abbraccia il paesaggio agrario che si unisce al medesimo nel Comune di Misinto.

Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie)

L'ambito ove è inserito l'immobile e l'intorno, non riveste caratteristiche di valenza simbolica.



INQUADRAMENTO ATTUALE

parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche :

- **diversità (riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, simbolici etc.)**

l'ambito di appartenenza del comparto non presenta caratteri storici e simbolici per l'intorno; la sua destinazione ora mal si amalgama con l'intorno.

- **integrità (permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e sistemi antropici storici, relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche etc. tra gli elementi costitutivi):**

Come è inevitabile, ogni progetto urbanistico produce un'incidenza ed un'alterazione dell'esistente, in questo caso ancora maggiore in quanto un assetto definito dal punto di vista dell'edificato, viene ad essere profondamente modificato con un ridisegno del profilo urbano che comunque apre a nuovi utilizzi dell'area, amalgamandosi con l'ambiente seppure con la sua importante visibilità .

L'intervento in progetto non interviene su aree libere ma, al contrario la demolizione degli edifici industriali ed il ridisegno del tessuto urbano del comparto rafforzerà il carattere residenziale dell'intorno.

- **Qualità visiva (presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, etc.)**

L'intervento opera in due distinte zone, la prima destinata al residenziale presenta edificazioni pluripiano articolate a basso impatto e disposte su aree di edificazione sufficientemente ampie, intercalate da aree a parcheggio e verde che sono state possibili grazie alla scelta progettuale di trasferire una maggiore slp possibile nell'ambito produttivo e terziario, potendo così dedicare più attenzione all'impatto visivo delle nuove edificazioni e relative aree, amalgamando la nuova previsione all'impronta residenziale esistente.

La particolare conformazione allungata del comparto residenziale, con sbocchi sulla sola via De Amicis, viene così ad essere intesa come quartiere e non come agglomerato di palazzi uno vicino all'altro tipo "alveare".

La scelta di intercalare edificato e aree pubbliche consente inoltre di poter ampliare il tessuto urbano dei servizi, con aree dedicate alla sosta ed al verde di quartiere di buone dimensioni; con particolare riguardo all'ambito a verde lungo il lato nord del comparto che diventa filtro tra la parte industriale e quella residenziale.

L'area a nord ovest dedicata al produttivo ed al terziario, diventa parte del nuovo ridisegno del complesso industriale esistente e viene celata all'intorno mediante quinte alberate; l'accesso principale rimane comunque quello esistente sul parcheggio P1; verrà previsto un accesso di servizio dedicato al nuovo capannone a lato del parcheggio a nord ovest.

- **Rarità (presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari) :**

Nell'ambito ove è inserito l'intervento non si riscontra la presenza di elementi caratteristici concentrati in aree particolari l'edificazione presente a sud non riveste caratteristiche culturali specifiche, il residenziale assume una caratteristica pregnante per la zona.

- **degrado (perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali)**

Il progetto non determina la perdita o deturpazione di caratteri culturali e naturali, al contrario, la riqualificazione dei tratti estetico-costruttivi dell'intervento rafforzano l'impatto visivo e culturale dell'insieme, amalgamandolo all'intorno.

parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale :

- **sensibilità (capacità dei luoghi di accogliere cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva)**

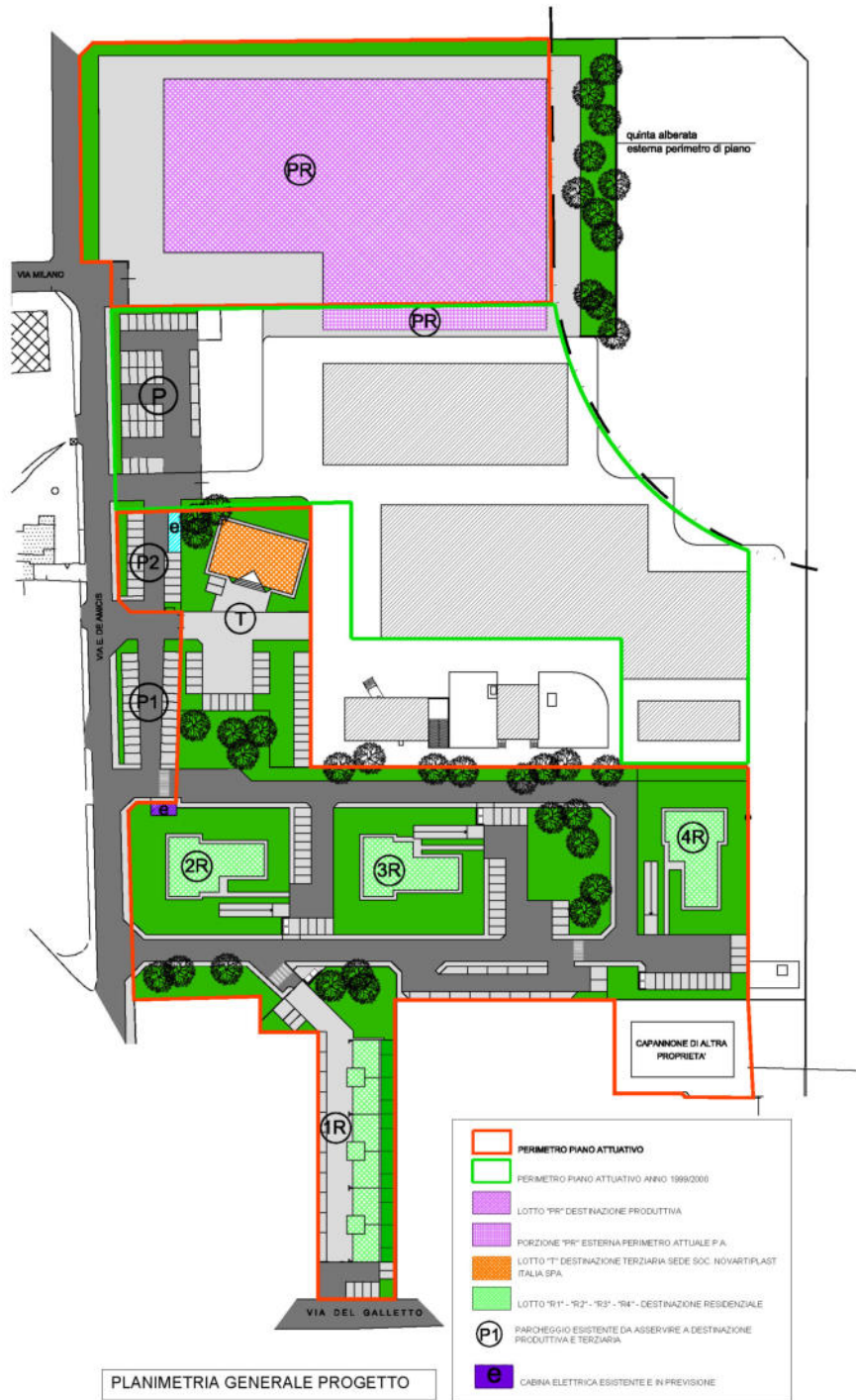
Il progetto di riqualificazione modifica inevitabilmente e radicalmente i connotati dell'area, in quanto agli attuali edifici industriali, caratteristicamente diversi tra

loro, si sostituisce un quartiere residenziale planimetricamente ordinato e visivamente variegato, con lo skyline morbido degli edifici residenziali, tra loro intercalati da aree di riposo e quinte alberate a filtro tra l'industriale residuo ed il nuovo quartiere residenziale.

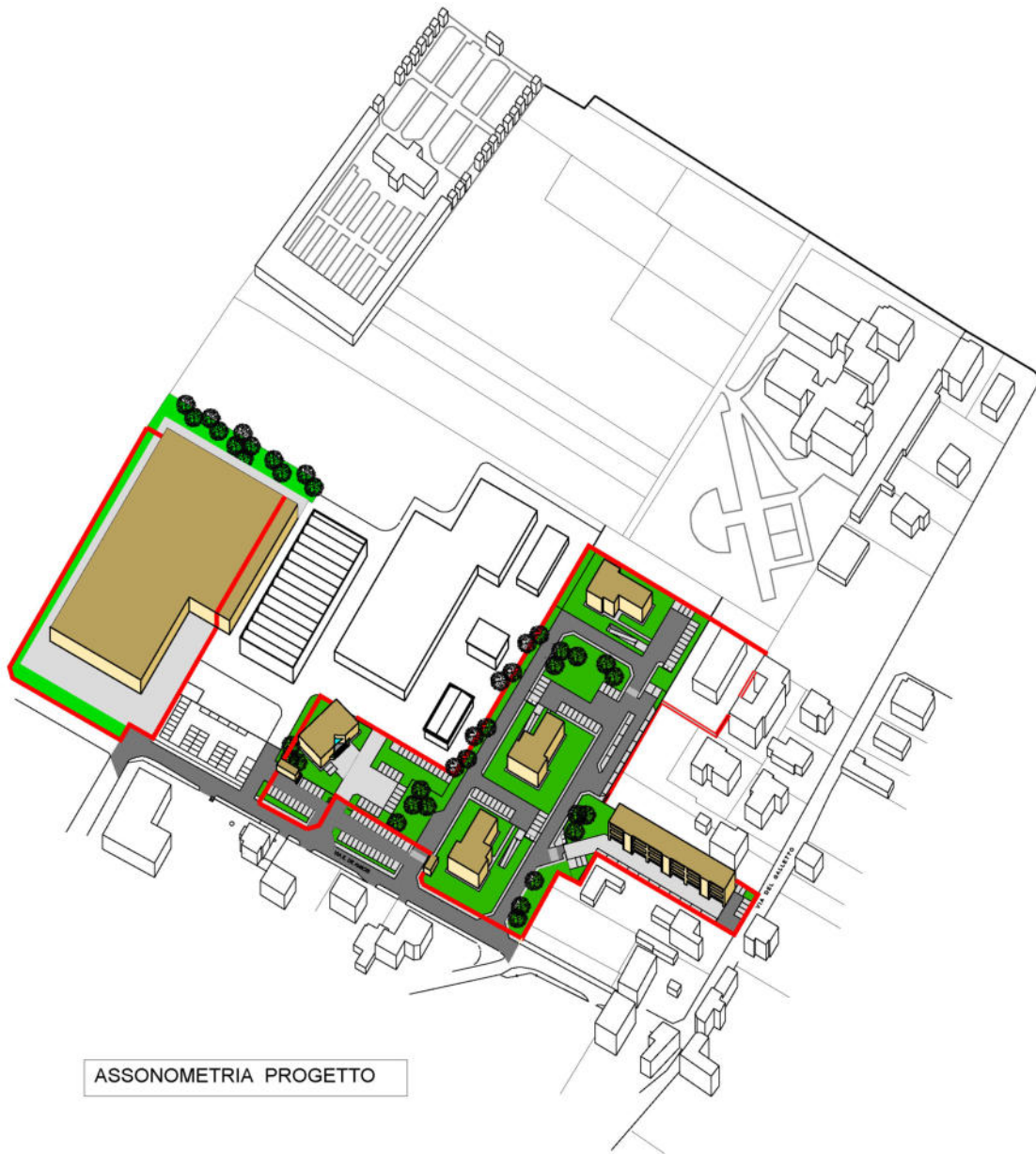
Anche l'area a nord ora ineditata ma già delimitata all'interno del comparto industriale, celerà la sua edificazione verso i lati liberi, mediante la realizzazione di quinte alberate.

- **Vulnerabilità/fragilità (condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi)**

L'essenza dell'intervento non altera ma al contrario qualifica i caratteri connotativi dell'intorno riordinando un tessuto urbano oggi non più confacente alla destinazione predominante, salvaguardando comunque quanto di agricolo ancora presente nell'intorno.



VISUALE NUOVO INTERVENTO



ASSONOMETRIA PROGETTO

VISUALE NUOVO INTERVENTO

- **Capacità di assorbimento visuale (attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità)**

Il nuovo assetto urbanistico ben si unisce all'esistente residenziale, in quanto lo sviluppo degli edifici non satura l'area disponibile lasciando ampi spazi tra gli stessi.

- **stabilità (capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate)**

il nuovo disegno del comparto fornisce stabilità e migliora l'efficienza funzionale dell'area senza incidere e/o modificare quanto di naturalistico oggi esiste (aree a ovest e nord dedicate all'agricoltura).

Il nuovo comparto industriale e terziario risulta un completamento dell'esistente riordinando planimetricamente il disegno dell'attuale, confinando nei confronti del residenziale, il comparto produttivo nella parte nord dell'area già recintata ed eliminando così l'interazione tra produttivo e residenziale che oggi esiste.

L'ambito dedicato alla futura edificazione produttiva risulta già ricompresa all'interno del perimetro recintato del comparto industriale.

- **instabilità (situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici):**

non si rilevano motivi di instabilità in relazione al progetto previsto.

indicazione e analisi dei livelli di tutela (indicazione della presenza dei beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) :

l'ambito di intervento non ricade nelle casistiche di cui alla parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

area di intervento

La perimetrazione del comparto B/SU ② inserita nello strumento urbanistico consente che quelle porzioni industriali inserite nel tessuto residenziale ad un ambito di riqualificazione e, con la dismissione e demolizione degli edifici produttivi completa la zona residenziale.

La consistente volumetria recuperabile verrà destinata per una quota, ancora all'attività produttiva, ma sarà localizzata nell'ambito urbanistico con destinazione D ① identificato all'estremo nord dell'insediamento.

Il comparto residenziale in progetto (anche grazie allo spostamento di maggiore slp nell'area produttiva) presenterà uno skyline con altezze in linea con la media dell'intorno, ciò consente di meglio articolare gli spazi dedicati alla "cosa pubblica" conferendo maggior vivibilità al complesso, eliminando le strutture continue industriali che facevano barriera.

Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Il progetto ridisegna l'impianto urbanistico del comparto che da produttivo diventa residenziale; la particolare conformazione del lotto ha influenzato il ridisegno urbanistico, in quanto la forma allungata della maggior parte dell'area è stata frazionata in ambiti edificati e spazi di sosta e verde che sono un punto di relax per la visibilità dei nuovi edifici.

La scelta di trasferire maggiore slp sulla porzione produttiva, ha permesso di mantenere un profilo vedutistico dolce ed un rilassato intercalare di aree di riposo vedutistico tra i nuovi edifici e l'edificato esistente; solamente il lotto 1R che ha sbocco sui via Del Galletto, riprenderà per forza di cose il disegno planimetrico attuale, garantendo però maggiore respiro dai confini di est ed ovest.

Un punto fermo rispetto a quanto ridisegnato è l'attuale area a parcheggio che fronteggia via De Amicis, la quale sarà mantenuta incrementata dalla realizzazione

del parcheggio P2 e fungerà stacco tra la parte produttiva - terziaria e la parte residenziale sul lato opposto della via De Amicis.

L'intervento non pone limitazioni alle originarie visuali naturali in quanto non si espande sulle aree agricole esistenti e ove l'edificazione sia limitrofa ad esse, verranno create aree di mitigazione ambientale alberate.

Parimenti tra la nuova zona residenziale e la zona industriale residua, verrà creata una fascia di salvaguardia ambientale alberata.

Le edificazioni industriali esistenti risultano distanti dalle nuove edificazioni, i primi edifici produttivi verso il residenziale sono la palazzina amministrativa e alcuni edifici tecnologici e/o di deposito a basso impatto per la residenza.

Arch. Norberto Basilico