RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il comparto oggetto di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) comprende il P.A.1 ex Area Schiatti, ubicata in posizione centrale rispetto al tessuto urbano comunale.
Gli interventi programmati dallo strumento urbanistico variato, e proposti nel presente piano (P.I.I.) sono ubicati esclusivamente sull'area "Ex Schiatti" previa la demolizione e rimozione delle strutture industriali esistenti dismesse e degradate. Altre opere di adeguamento della viabilità esistente saranno realizzate sulle sedi stradali di Via Garibaldi, Via Matteotti e Via Battisti.
Il contesto è costituito da edifici di due o tre piani edificati principalmente nel secondo dopoguerra intorno agli edifici risalenti all'inizio del '900 che costituivano i primi laboratori della tessitura artigianale "Schiatti".
Attorno al nucleo storico produttivo si è consolidato parte del nucleo urbano con gli edifici civici comunali, mentre la restante parte del centro storico, già a partire dal secolo precedente, si era allargata a Est in prossimità dell'oratorio di Santo Stefano, importante monumento architettonico risalente al XIV secolo, custodia di un importante ciclo di affreschi di scuola giottesca.
Il progetto di P.I.I. consente la trasformazione funzionale di un intero isolato, altrimenti destinato al degrado ambientale, mediante una serie di interventi di architettura funzionale all'intorno, la realizzazione di una nuova piazza civica polifunzionale pedonalizzata, con ampie zone a parcheggio, aiuole alberate e uno spazio verde destinato a giardino pubblico attrezzato.
Nella piazza trovano posto:

- Una zona coperta corrente longitudinalmente lungo il lato Ovest della piazza stessa costituita da una pensilina avente struttura portante in ferro (pilastrini recuperati dalla demolizione degli edifici esistenti) e manto di copertura in policarbonato rigido semitrasparente.
- Una piccola zona coperta per manifestazioni teatrali o musicali all'aperto protetta da una quinta in muratura semicircolare rivestita in piastrelle di ceramica decorate.

Se si escludono gli edifici civici lungo la Via Matteotti che sono dotati di una loro personalità architettonica gradevole (pur appartenenti ad epoche diverse) e naturalmente gli edifici storici attorno all'oratorio di Santo Stefano, il contesto rispetto all'ex area Schiatti, pur dignitoso, non presenta elementi storici/architettonici preesistenti significativi cui fare riferimento.

Il progetto, per quanto riguarda gli edifici privati (R.S.A. ed edificio terziario/ commerciale) sarà informato a principi di architettura razionale, con uso di pochi elementi di decoro riferibili alle strutture otto/novecentesche pre-esistenti.
Alcuni elementi di queste strutture (contorni finestre, pilastrini di metallo, ecc.) saranno recuperati e riproposti nelle facciate, nella pensilina pubblica e nei portici dei nuovi edifici a testimonianza di un'architettura e di un momento storico e sociale importante e fondativo dell'attuale comunità lentatese. Con ciò senza disconoscere l'importanza di proporre immagini e tecnologie costruttive contemporanee.
L'impianto planivolumetrico è estremamente semplice. Due corpi di dimensioni diverse allungati lungo l'asse eliotermico Nord/Sud con, a Sud, l'ampio spazio a parcheggio alberato e a Sud/Est la nuova piazza civica polivalente che, all'occorrenza, si espande lungo la Via Matteotti per consentire lo svolgersi di manifestazioni e feste popolari.
Ampie aiuole alberate con essenze di medio e alto fusto si estendono da Nord a Sud e lungo tutto il fronte Sud del comparto delimitando gli spazi a parcheggio e la piazza sul lato di Via Garibaldi.
Le facciate saranno parte rivestite con pannelli in grés porcellanato tipo facciata ventilata (prospetti Sud, Est, Nord dell'edificio commerciale) e parte intonacate a graniglia fine e tinteggiate con colore tenue "bianco crema", "terra di siena" o "giallo milano" come pure i serramenti che potranno essere in alluminio o PVC. Le velette di coronamento ai piani di copertura e alcune porzioni delle facciate dell'edificio R.S.A. saranno in calcestruzzo a vista "grigio cemento" tipo Merone oppure intonacate ma tinteggiate di colore grigio scuro similare al cemento a vista. Potranno essere tinteggiati con colori forti (Rosso Argilla delle Groane) alcuni elementi identificativi delle funzioni ivi svolte. Le zoccolature alla base delle facciate saranno in pietra a lastre verticali.
L'organismo complessivo, pur considerando la duplicità delle sue funzioni, si presenta equilibrato anche rispetto ad interventi di identica consistenza e destinazione. Appare gradevole nella distribuzione degli involucri, ben evidenziati dai volumi compatti ma scomposti rispetto alle loro funzioni.
Saranno bandite disarmonie formali e cromatiche con l'intento di perseguire, quanto più possibile, una coerenza morfologica e dimensionale all'interno del comparto e rispetto al tessuto urbano circostante. Il contesto più prossimo, pur dignitoso architettonicamente, non sarà pertanto "turbato" da interventi invasivi e dissonanti rispetto all'esistente.
In sede di progettazione area architettonica definitiva, i principi, i colori e gli elementi architettonici qui sommariamente richiamati saranno meglio rappresentati con apposita documentazione esplicativa.
Il progetto nel suo insieme rappresenta coerentemente la filosofia di sviluppo del vigente P.G.T. auspicata anche nel piano paesaggistico regionale e interpreta oggettivamente i criteri di formazione dei P.I.I. contenuti nelle norme dello stesso P.G.T. vigente.

Alle presente si allega ampia documentazione fotografica dello stato di fatto e Renders esplicativi dell'intervento.

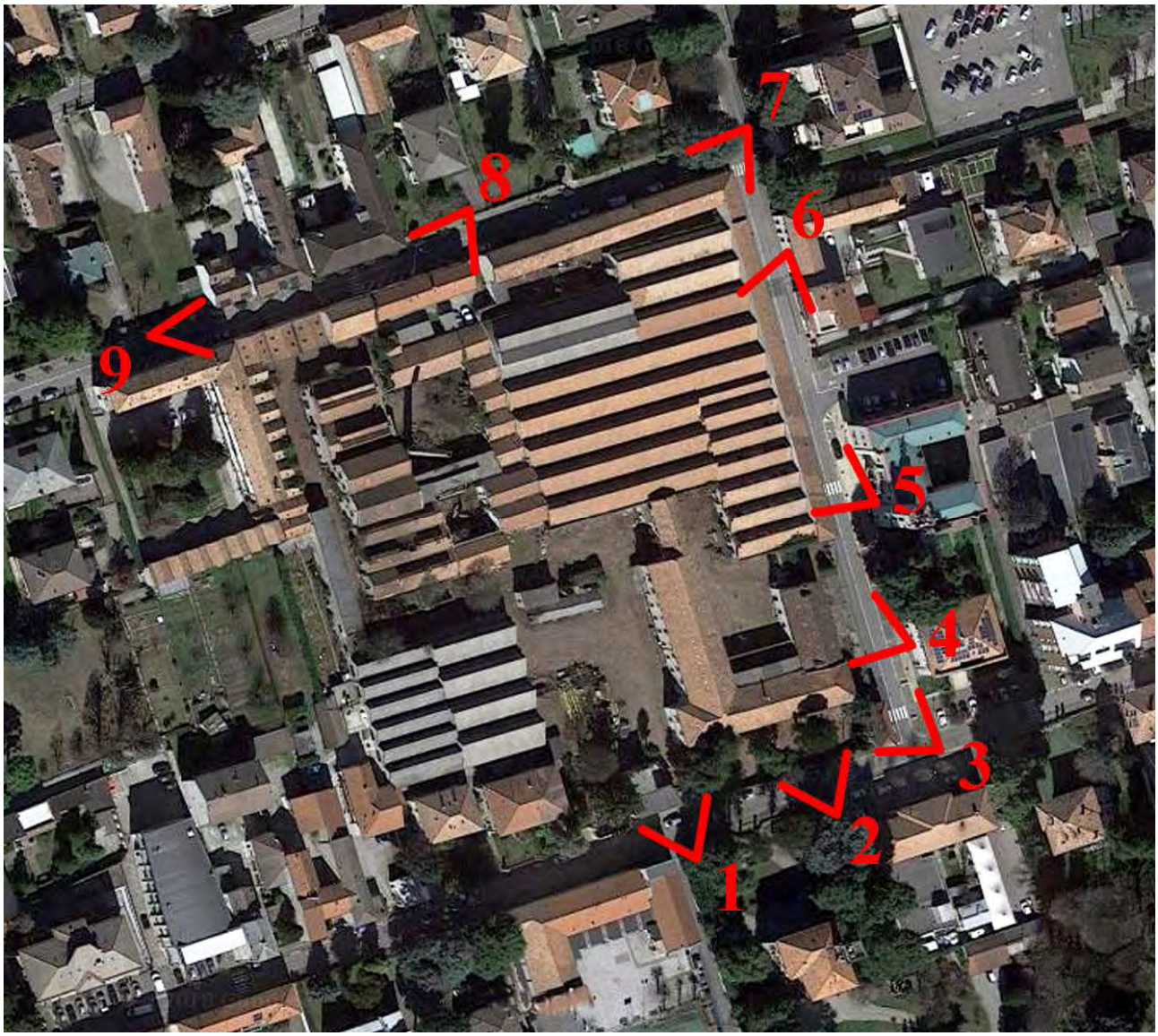

foto aerea ex tessitura Schiatti

vista 1

vista 2

vista 3

vista 4

vista 5

vista 6

vista 7

vista 8

vista 9

PLANIMETRIA VISTE INTERNE

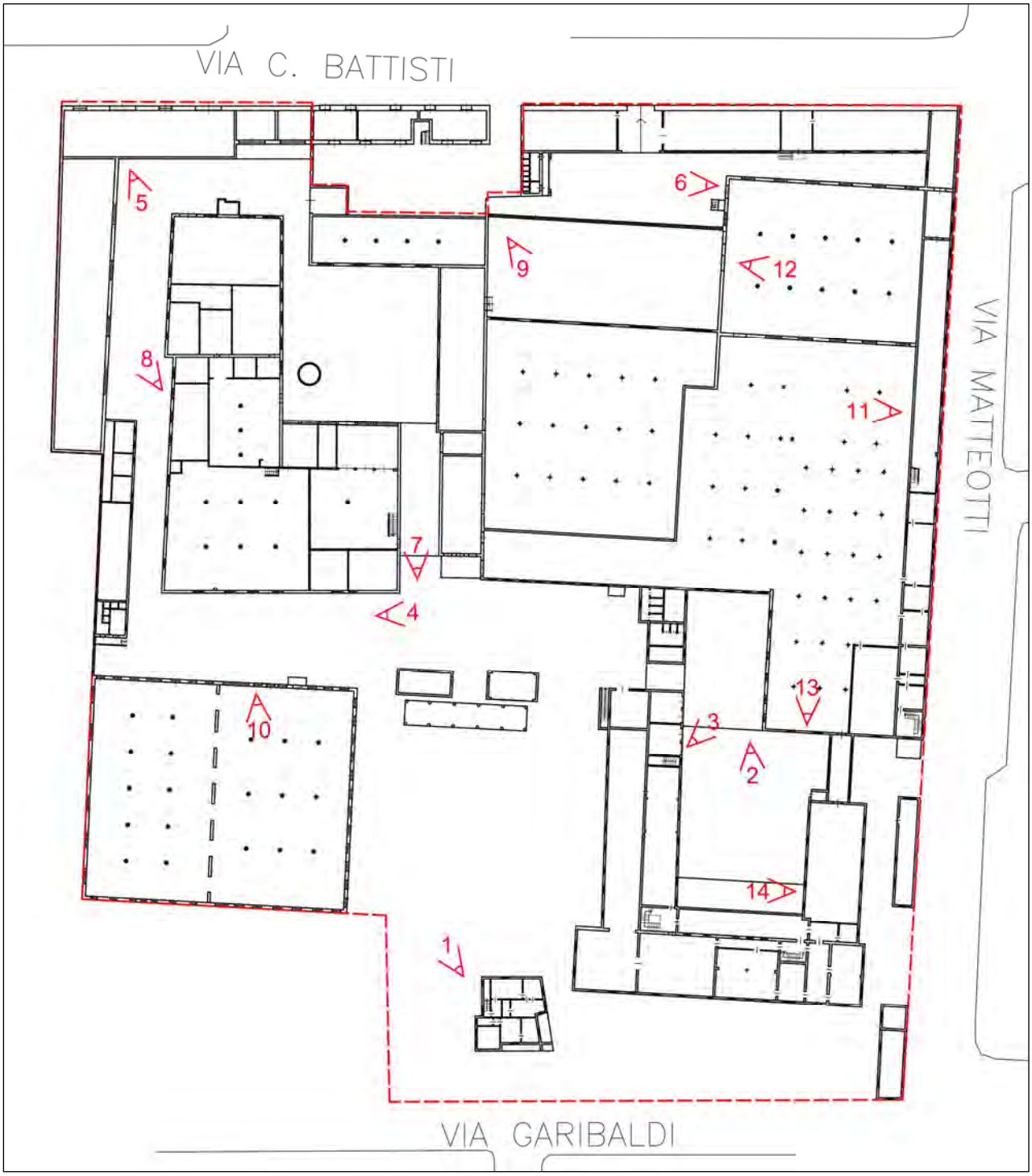

foto 1

foto 2

foto 3

foto 4

foto 5

foto 6

foto 7

foto 8

foto 9

foto 10

foto 11

foto 12

foto 13

foto 14

VISTA DA SUD/EST – STATO ATTUALE

VISTA DA SUD/EST – STATO DI PROGETTO

VISTA DA NORD/OVEST – STATO ATTUALE

VISTA DA NORD/OVEST – STATO DI PROGETTO

VISTA ANGOLO VIA GARIBALDI/VIA MATTEOTTI - ESISTENTE

VISTA ANGOLO VIA GARIBALDI/VIA MATTEOTTI – IN PROGETTO

VISTA DA VIA MATTEOTTI (MUNICIPIO) - ESISTENTE

VISTA DA VIA MATTEOTTI (MUNICIPIO) – IN PROGETTO

VISTA DA PARCHEGGI – IN PROGETTO

VISTA PIAZZA DA NORD/EST – IN PROGETTO

VISTA PIAZZA DA NORD – IN PROGETTO

Cesano Maderno il 25 febbraio 2020

PROGETTISTI	PROPONENTE
_____	_____
_____	
_____	