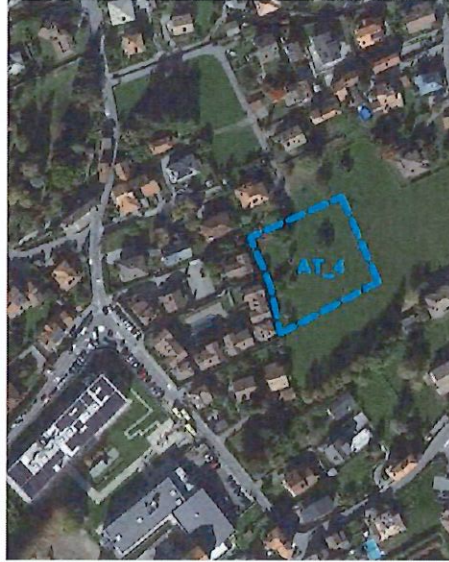




OGGETTO: Soc. IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.

PIANO ATTUATIVO "AT_4" in Via al BACCO



ALLEGATO C

RICOGNIZIONE SPEDITIVA DEL CONTESTO

Colico, lì 29.02.2024

Il Tecnico
Arch. Nutricati Massimiliano



Studio NUMAX – Architettura & Design
arch. NUTRICATI MASSIMILIANO



OGGETTO: Soc. IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.

PIANO ATTUATIVO "AT_4" in Via al BACCO

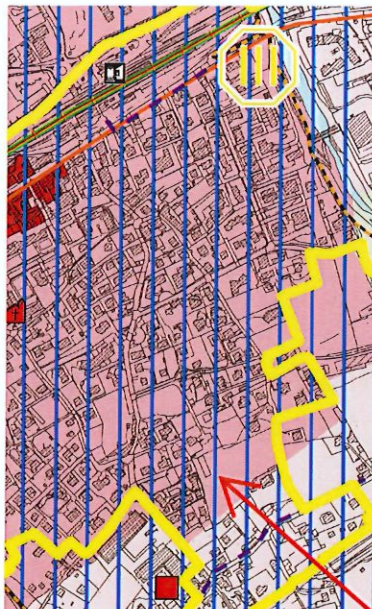
AII. C - RICOGNIZIONE SPEDITIVA DEL CONTESTO

Premessa

Le nuove costruzioni in progetto a destinazione residenziale verranno erette nel Comune di Colico, in prossimità della Via al Bacco.

I terreni interessati fanno parte dell'Ambito di Trasformazione "AT_4" nel PGT vigente.

Le zone interessate sono classificate nella "Carta della sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio Tav.DP 3" della documentazione di Piano, come "sensibilità Paesaggistica Media".



CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA:

AMBITI TERRITORIALI:

	molto elevata
	elevata
	media
	bassa
	molto bassa

Alla luce di quanto sopra, ancorché l'analisi attuale sia orientata all'approvazione del Piano Attuativo, la seguente relazione prende in esame il lotto che risulta inserito nell'area di trasformazione denominata "AT_4", analizzando il contesto paesaggistico in relazione al futuro intervento edilizio previsto.

Sono state eseguite tutte le verifiche di impatto e più precisamente

- il rapporto di intervisibilità con il lago e/o con la montagna
- il rapporto con i percorsi di rilevanza paesistica (percezione "dinamica" del paesaggio)
- il rapporto con il contesto locale

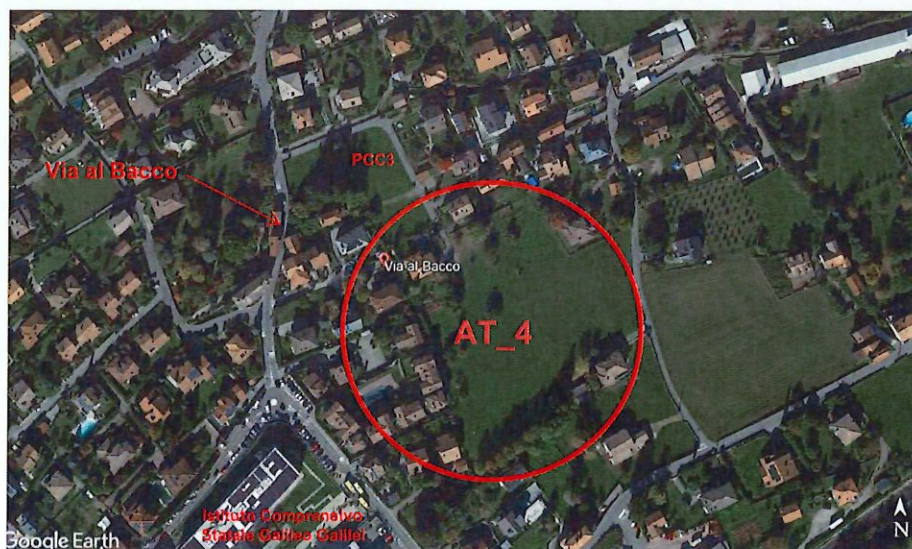
Dall'attento esame di questi parametri sono quindi scaturiti sia i criteri di progettazione che quelli di riqualificazione dell'area.

Letture e interpretazione del contesto paesistico

Area di trasformazione "AT 4"

L'area in oggetto, è situata nel comune di Colico, in prossimità della Via al Bacco, in una zona a prevalente destinazione residenziale; nello specifico l'area è racchiusa tra compendi edificati e prati.

Nelle immediate vicinanze della zona d'intervento, sorgono diversi villette private ed edifici con appartamenti, oltre all'Istituto Comprensivo Statale Galileo Galilei.



Il contesto urbano, come si evince nelle successive immagini, presenta edifici di tipologie residenziali a bassa e media densità come villette o palazzine con non più di due piani fuori terra, oltre ai livelli seminterrati e sottotetto; la proposta di piano è quella di mantenere la destinazione urbanistica del lotto a edilizia residenziale a media o bassa densità, per orientare le future costruzioni, verso tipologie compatibili con contesto urbano circostante, al fine di contribuire a generare un ambito urbano confortevole e sostenibile, in continuità con il contesto circostante e a degradare verso le aree poste a est, pressochè libere.





* Copia conforme all'originale * Comune di Colico Prot. n. 0006051 del 22-03-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 3



Ciò che, in termini paesaggistici, qualifica e migliora il rapporto tra questi fabbricati ed il contesto, è costituito dalla presenza di elementi tradizionali, che diminuiscono l'impatto degli edifici sul paesaggio.

Quest'analisi, ha quindi suggerito la progettazione di edifici con caratteri compositivi tradizionali, caratterizzato da un architettura lineare e armonicamente inserita nel contesto ambientale circostante.

L'inserimento di alcuni tratti contemporanei non incide sulla tipologia di base.

Dalla planimetria generale di progetto, si desume come questa caratteristica sia stata pienamente attuata e come il posizionamento dei fabbricati, sia stato definito in modo da diminuire la percezione dal contesto, contornati ognuno da aree a verde, dotate di alberature che si raccorda con il sistema delle aree piantumate circostanti.

Il rapporto con i percorsi di rilevanza e fruizione paesistica opera in termini analoghi in ragione 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 o con la lentezza del passo o della pedalata.

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.

Il rapporto con il contesto considera il carattere più o meno integro dell'intorno di ciascun sito singolarmente considerato, con l'obiettivo di evitare l'inserimento di nuovi oggetti o manufatti, che introducano elementi di dissonanza e di disordine rispetto a quanto li circonda.

Il progetto, non comporterà alcuna limitazione alla fruizione di tale elemento e nemmeno comporterà limitazioni alle visuali per l'area in esame, per via del fatto che gli edifici si trovano in posizione particolarmente defilata, rispetto alla Via al Bacco e alla Via Campione, posta a monte.

Pur non trovandosi lungo un percorso di rilevanza paesistica, la posizione e la tipologia edilizia estremamente lineare dei nuovi edifici, non intralcia l'attuale percezione dinamica del paesaggio e non occulta in alcun modo i coni visivi esistenti.

Infine, per quanto concerne il contesto locale, si è cercato di proporre costruzioni, che pur mantenendo le colorazioni prevalenti della zona, farà uso di materiali qualitativi, con regolare alternanza di vuoti e pieni.

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

Ulteriore aspetto importante è rappresentato dalle ampie zone verdi che saranno opportunamente piantumate con essenze autoctone.

L'altezza limitata degli edifici, che risulta inferiore a quella degli edifici più prossimi, le superfici vetrate e l'ampia area verde circostante, rendono la prospettiva ancora più leggera e sfuggente garantendo un inserimento ottimale nel contesto locale considerato.

Individuazione degli elementi di vulnerabilità e rischioArea di trasformazione "AT 4"

Il progetto non presenta particolari elementi di vulnerabilità o rischio in quanto la costruzione dei nuovi edifici residenziali, rispetta l'ordine presente in zona, ponendosi l'obiettivo di mantenere e di migliorare, per quanto possibile, le tipologie costruttive circostanti.

L'alternanza di vuoti e pieni, concedono una sensazione di leggerezza dell'intero complesso.

I nuovi fabbricati e la sistemazione esterna dell'area, non inseriscono elementi dissonanti e non alterano il profilo urbano del contesto.

L'ingombro visivo appare pertanto modesto, senza mai precludere la visuale verso il Lago di Como e le catene montuose circostanti.

I nuovi edifici, date anche le loro modeste dimensioni, non presentano trasformazioni rilevanti del tessuto urbano e non hanno particolari caratteristiche che possano determinarle come un elemento notevole nell'ambito territoriale.

L'incidenza linguistica in materia di stile, materiali e colori sarà coerente con le tipologie circostanti pur migliorando l'utilizzo dei diversi elementi materici; l'incidenza visivo-morfologica appare anch'essa bassa in quanto i volumi dei fabbricati sono contenuti, in linea con gli edifici circostanti.

La valutazione relativa all'ingombro visivo sarà molto contenuta; infatti i manufatti presenteranno un modesto sviluppo in altezza e si eleveranno a partire dalla quota del terreno naturale, realizzando ove necessario, muri di contenimento o rilevati, nel rispetto della normativa vigente.

Infine l'incidenza simbolica dei fabbricati e della parte 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.

ConclusioneArea di trasformazione "AT 4"

In conclusione, si può affermare che l'intervento in oggetto ha un'incidenza paesaggistica bassa e la realizzazione dello stesso non interferisce sulla coerenza d'insieme dell'ambiente circostante.

Le tipologie utilizzate non contrasteranno le visuali dell'insieme, ma il nuovo edificato tenderà di rendere l'intervento il più possibile omogeneo e integrato con l'ambiente circostante migliorandolo, ove possibile, con assoluta discrezione.

Colico, lì 29.02.2024

Il tecnico

Arch. Nutricati Massimiliano

