

RELAZIONE PAESISTICA

PA/T1

*(AGGIORNAMENTO A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 06/11/23 E 15/11/23
E A SEGUITO PARERE COMMISSIONE PAESAGGIO DEL 07/02/2024)*

PREMESSA

Il comparto sottoposto a P.A. è ubicato all'estrema periferia Sud del Territorio Comunale, al di là della strada di grande comunicazione Monza/Saronno, in parte confinante col territorio di Varedo, con accesso e scarico dalla Via Boccherini in territorio di Bovisio Masciago a Sud.

La sua conformazione è trapezoidale regolare pur con i due lati Est e Sud frastagliati e spezzati da frazionamenti effettuati negli anni '70/'80 a seguito di trasferimenti di piccoli lotti ad alcune proprietà confinanti.

L'accesso si ha da Via Boccherini in coerenza di mezzodì del comparto.

L'espansione degli isolati circostanti, sia nel Comune di Bovisio Masciago che nel Comune di Varedo, è avvenuta a partire dagli anni '60, risentendo di una oggettiva carenza di strumenti di pianificazione del territorio capaci di programmare interventi di riqualificazione urbanistica, di fatto dando origine ad un tessuto costruito, disomogeneo e con caratteri tipologici e linguistici di scarso valore ambientale.

Il nostro comparto (P.A. T1) è al centro di questa vasta conurbazione estesa tra i due comuni e ben si presta ad accogliere un intervento a bassa densità edilizia in grado di riqualificare urbanisticamente quella porzione di città diffusa contribuendo a razionalizzarne la struttura viaria.

Tutta l'area oggetto di intervento è pianeggiante, priva di visuali di valore ambientale/paesaggistico. Manca di valori simbolici rilevanti in quanto relegato ai margini del territorio comunale ed isolato dai grandi tracciati viari della ferrovia Milano/Asso e dalla Monza/Saronno. Smarrito il genius loci, il fondo non ha più assunto, nel corso del tempo, importanza simbolica nella cultura e nella tradizione locale.

IL VERDE

Particolare attenzione è stata prestata alle vaste aree verdi trattate a prato, e in parte piantumate, mitigano nel paesaggio costruito, la presenza delle infrastrutture viarie esistenti, limitandone anche l'impatto acustico.

Lungo il lato della ferrovia è previsto un filare di *Carpinus Betulus* *Pyramidalis*, posto parallelamente ad un argine in rilievo così da costituire barriera visiva ed acustica, senza costituire ostacolo al percorso della ferrovia. Un identico filare è previsto lungo il margine Sud del corridoio ecologico.

Le aree a parcheggio saranno piantumate con *Prunus Subhirtella Autumnalis* in ragione di una essenza ogni quattro posti auto.

L'area verde pubblica posta lungo il confine Est del comparto sarà in parte mantenuta ed in parte assegnata in proprietà esclusiva con vincolo di non edificabilità.

Un reliquato verde è previsto a Sud del comparto, ove trova posto un invaso previsto dal progetto di invarianza idraulica.

La grande fascia verde costituita dal corridoio ecologico lungo la Monza/Saronno sarà trattata a prato.

Complessivamente, il verde pubblico previsto in progetto è pari a mq. 28.212,93 a fronte di superfici a verde previste dallo strumento urbanistico di complessivi mq. 26.105,00. La distribuzione e la dimensione del verde all'interno del comparto è stata in parte modificata al fine di meglio razionalizzare l'impianto micro-urbanistico di progetto, garantendo comunque una maggiore dimensione rispetto alle previsioni di piano.

Il tutto come evidenziato nella tavola n. 3 di progetto.

All'interno di queste ampie aree, così come evidenziate nel nostro progetto, potranno essere realizzate modeste depressioni a soddisfare le eventuali esigenze di invarianza idraulica.

PROGETTO

Il progetto qui presentato si riferisce all'attuazione del Piano di lottizzazione denominato nel P.G.T. vigente P.A. T/1.

Il disegno planimetrico ha un aspetto molto semplice e razionale che si inserisce coerentemente nel contesto esistente recuperando un importante vuoto urbano e ricucendo un tessuto edificato frammentato risalente agli anni '60/'70.

Il percorso centrale di accesso al comparto si attesta a nord sulla rotonda di disimpegno dalla Monza/Saronno, attraversa il lotto da nord a sud fino a raccordarsi con la via Boccherini a Sud.

Questo tratto di nuova strada di Piano è costeggiato lateralmente da due ampie aiuole alberate, ciascuna costituita da un filare di *Carpinus Betulus* *Pyramidalis*.

L'impianto generale consente di mantenere i nuovi edifici all'interno del poligono edificabile addossando i volumi commerciali/terziari parallelamente al tracciato della ferrovia, garantendo la fascia verde di rispetto di 30 mt., mentre i volumi residenziali vengono posti a Est, in prossimità dell'abitato residenziale esistente nel Comune di Varedo.

La fascia verde lungo la ferrovia sarà leggermente rialzata a formare un argine e un filare alberato con essenze di *Carpinus Betulus* *Pyramidalis*, in funzione di barriera di mitigazione dei rumori.

La progettazione evidenzia quelle che saranno le caratteristiche peculiari in fase di progetto architettonico definitivo, ovvero volumi isolati orientati secondo linee parallele all'asse ferroviario, per quanto riguarda gli edifici terziario/commerciali. Le residenze a Est, in prossimità dell'abitato esistente, sono allineate parallelamente all'asse della nuova strada di progetto e sono separate dagli edifici commerciali, dalle vaste aiuole alberate poste lungo la nuova strada di piano.

Le grandi superfici destinate al verde, che di fatto avvolgono i nuovi interventi, e il viale centrale affiancato dai due ampi filari alberati, mitigano il pur modesto impatto dei nuovi volumi, alternando spazi di relazione e scorci di notevole interesse ambientale.

Gli edifici qui previsti saranno progettati tenendo conto di tutte le normative vigenti in materia di sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di realizzare edifici a basso consumo energetico con evidente risparmio economico, maggiore salubrità per i futuri abitanti e indiscutibili vantaggi ambientali grazie alla bassa emissione di agenti inquinanti.

Le coperture saranno realizzate in parte a tetto piano (compatibilmente con l'esigenza di poter disporre di spazi per gli impianti tecnologici) ponendo particolare attenzione a tutte quelle innovazioni tecnologiche atte a limitare gli sprechi durante la gestione degli edifici stessi.

Nelle residenze potranno essere previsti piani Pilotis (fermi restando i quattro piani abitabili) al fine di rendere un'immagine "levitante" dell'intero corpo di fabbrica rispetto al suolo circostante.

Saranno valutate, in sede di progetto architettonico definitivo, le soluzioni più idonee dal punto di vista dell'utilizzo di fonti rinnovabili nell'ottica di ottenere il massimo risparmio possibile.

Saranno utilizzati materiali e colori coerenti con il linguaggio architettonico del nostro territorio per una progettazione che rispetti le tradizioni (cotto, intonaco colorato, pietra, legno, ecc.), senza rinunciare al carattere contemporaneo dell'architettura e all'innovazione che i nuovi materiali e le nuove tecnologie consentono.

PLANIMETRIA PUNTI DI VISTA RENDER





VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3

Cesano Maderno, li 4 marzo 2024

I PROGETTISTI

Arch. Giuliano Montagner



Geom. Luciano Canavesi



LA LOTTIZZANTE
