

RELAZIONE TECNICO-GIUSTIFICATIVA SUI CONTENUTI DA APPORTARE IN VARIANTE ALLA SCHEDA “A” RICOMPRESA NELL’ALLEGATO C: “RELAZIONE AL PIANO DEI SERVIZI CON SCHEDE DESCRITTIVE”

L’Amministrazione Comunale di Buguggiate (VA) ha ritenuto necessario verificare le modalità utilizzative ed attuative date dal P.R.G. vigente per un ambito di sua proprietà sito in Via XXV aprile, 90 denominato “Villa Scazza”, ricompreso all’interno della zona “F – servizi di interesse generale”.

Tale necessità scaturisce dalla considerazione che gli interventi possibili sull’area, sia da parte della stessa Amministrazione che da terzi, risultano dalla sola applicazione della normativa di carattere generale (c.f.r. art. 18 N.T.di A.) la quale non considera la particolare specificità dell’ambito.

Per meglio comprendere le reali possibilità utilizzative legate all’ambito, l’Amministrazione Comunale ha conferito incarico per individuare gli eventuali indicatori correttivi da inserire nella normativa vigente.

A tale fine il sottoscritto arch. Giuseppe Pasolini ha proceduto ad analizzare l’ambito, premettendo quanto segue:

- il compendio di cui trattasi è costituito da un’area posta ai margini SUD-EST del Comune di Buguggiate e sconfina in minima parte nel territorio del Comune di Varese;
- il compendio è costituito da un’area avente una superficie catastale pari a mq. 9875 di cui mq. 9270 (corrispondente al mapp. N. 1289) in Comune di Buguggiate;
- l’area sistemata a parco ricomprende al suo interno un edificio residenziale suddiviso in due corpi di fabbrica, uniti tra di loro da ampia balconata con sottostante vani accessori, e un edificio isolato (interrato) posto in adiacenza all’accesso carraio dipartente dalla S.P. 17 denominata Via XXV Aprile, edificio destinato a ricevere gli impianti tecnologici/domotoci del compendio;
- con l’entrata in possesso del compendio, lo stesso è stato riassetato con destinazione “F aree per servizi di interesse generale”;
- la destinazione data dal P.R.G. vigente concorre alla dimostrazione delle aree standard minime ex art. 22 L.R. 51/75 e la sua possibile utilizzazione

viene espressa all'interno del Piano dei Servizi, il quale ha mantenuto per il compendio le stesse caratteristiche di utilizzazione edilizia come richiamate dall'art. 18 delle N.T. di A;

- le verifiche svolte dovranno individuare modalità attuative che tengano conto delle peculiarità dell'ambito, **le modalità individuate dovranno costituire integrazione motivata al vigente Piano dei Servizi, ed essere assunte secondo le procedure di variante art. 25 L.R. 12/2005;**
- l'attivazione della procedura è avvenuta, ai sensi art. 13 commi 2 e 3 L.R. 12/2005 e s.m.i. in data 28 febbraio 2008

CIO' ULTERIORMENTE PREMESSO

Si è proceduto ad analizzare l'area sotto i seguenti aspetti:

A - valutazione sull'entità volumetrica dello stato di fatto;

B - vincoli e caratteristiche dell'area e dell'ambito;

C - valenze ambientali.

A – Valutazioni sull'entità volumetrica dello stato di fatto

Utilizzando le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Amministrazione Comunale, si è provveduto a computare volumetricamente gli edifici ora presenti applicando, per tali conteggi, le modalità riportate nello strumento urbanistico vigente ed in particolare gli artt. 4/a, 4/b, 18 delle N.T.di A.

A1 - Corpo principale

S.l.p.= mq. 513,88 + 430,34 + 256,37 =..... mq. 1200,59
volume= mc. 1456,34 +1463,15+ 768,96 =..... mc. 3688,45

A2-Corpo secondario, foresteria

S.l.p.= mq. 19,04 + 215,61 + 30,74 + 153,94=..... mq. 419,33
volume=mc. 431,00 + 711,50+ 70,70 =..... mc. 1213,20

A3-Corpo accessorio in adiacenza S.P. 17

S.l.p.=..... mq. 18,36

- superficie coperta complessiva "SC." A1+A2..... mq. 901,11

Considerando che il lotto pertinenziale risulta avere un'estensione (come da misura catastale) pari a mq. 9270, al quale si detraggono per rispetto stradale circa mq. 1120, si ottiene un indice di utilizzazione fondiaria "If", come definito dall'art. 4/a delle N.T. di A. pari a 0,60 mc/mq. ed un rapporto di copertura "RC", come definito dall'art. 4/b delle N.T. di A., pari a 0,11 mq/mq.

Per i restanti indici di utilizzazione si riscontrano:

- H max ml. 8,70 < di ml. 10,00
- Sc..... 11% < del 60%
- distanza dai confini min. 10,00 > di ml. 7,50
- distanza dai fabbricati min. 17,50 > di ml. 10,00

Dalle verifiche compiute osserviamo che rispetto a quanto ora ammesso dal P.R.G. per la zona in esame, art. 18 delle N.T. di A. "zona F per servizi e verde pubblico", si avrebbero le seguenti ulteriori possibilità edificatorie:

- volume residuo 48.900-4901,65..... mc. 43.998,35
- s.l.p. residua 14.670-1619,92..... mq. 13.050,80
- H. max – per corpo principale..... + mt. 1,50
- H. max – per corpo secondario..... + mt. 1,30
- sc. residua 4890-901,11..... mq. 3989,00

"In considerazione delle caratteristiche del lotto, sia per quanto riguarda gli aspetti naturalistici intrinseci, sia per quanto riguarda il suo inserimento dal punto di vista paesaggistico in ambito collinare, la possibilità edificatoria ammessa dalla strumentazione vigente appare quantomeno impropria".

B – Vincoli e caratteristiche dell'area e dell'ambito

Il lotto complessivo posto in Comune di Buguggiate, pari a circa 9270 mq., dal punto di vista orografico ed utilizzativo risulta così caratterizzato:

- pianoro edificato (in tinta rossa nell'allegato)

ricomprende i due corpi di fabbrica e la pertinente area cortilizia pavimentata nonché una piscina con adiacenti aree a verde; risulta avere una superficie pari a circa mq. 3077 corrispondente al 33,19% sull'intero; appare del tutto evidente che il pianoro è il risultato di sistemazioni legate all'edificazione ed è innaturale rispetto alle aree contermini;

- area di ingresso e veicolare (in tinta azzurra nell'allegato)

per superare il notevole dislivello tra il punto di accesso ed il pianoro, ben oltre i 18 metri, risulta di consistente estensione, caratterizzata da tracciato stradale pavimentato con interposte ripe piantumate, in parte con altofusto; l'area così utilizzata risulta avere un'estensione pari a circa mq. 3252 corrispondente al 35,08% sull'intero;

- aree a parco, senza sovrastrutture (in tinta verde nell'allegato)

localizzate ai margini NORD-EST e NORD-OVEST del compendio, aree ad elevato acclivio e parzialmente piantumate con altofusto; dette aree risultano avere un'estensione pari a circa mq. 2491 corrispondente al 23,64% sull'intero;

- area adibita ad orto e frutteto (in tinta gialla nell'allegato)

localizzata sul fronte SUD-EST in fregio all'autostrada A8, (VA-MI), posta a livello inferiore rispetto il pianoro edificato, organizzata a gradini; detta area risulta avere un'estensione pari a circa mq. 750 corrispondente al 8,09% sull'intero.

Parte dell'area risulta gravata, lungo il margine SUD-EST, da fascia di rispetto autostradale inedificabile e non considerabile ai fini delle verifiche edificatorie.

L'area sottoposta a rispetto, così come rilevabile dall'azzonamento vigente, lambisce il corpo di fabbrica adibito a foresteria.

L'elaborato che segue mette in evidenza le aree così come disgiuntamente analizzate

C – Valenze ambientali dell'area.

Il compendio risulta funzionalmente azionato nel P.R.G. vigente in zona "F" per servizi di interesse generale, ma di fatto possiamo considerare l'area all'interno di un ambito omogeneo caratterizzato da residenza rada con tipologia a villa mono/bifamiliare.

Dal punto di vista urbanistico il P.R.G. vigente non attribuisce all'ambito una specifica valenza ambientale e lo ricomprendeva all'interno della zona omogenea "A2" con I_f 0,30 mc./mq. con R.C. massimo pari al 15% di S.F..

Gli allegati che seguono mettono in evidenza le caratteristiche orografiche del compendio e le essenze arboree presenti.

Dalla verifica delle carte tematiche ambientali allegata al P.T.C.P. di recente approvazione, non emergono elementi di rilievo tali da influenzare le modalità utilizzative del compendio, in particolare le verifiche condotte riguardano:

- All. 1) il sistema del paesaggio, nel quale non si riscontrano influenze;
- All. 2) il sistema ecologico che individua un varco in adiacenza NORD dell'area, senza individuazione di CORE AREA e/o aree filtro;
- All. 3) la criticità dei versanti, rispetto a fenomeni di dissesto, che non individua elementi negativi per il versante di appartenenza dell'area;
- All. 4) la carta idrogeologia che individua per l'area un ipotetico bacino freatico di sola proposta nel piano.

Per i rimanenti tematismi non si riscontrano elementi da considerare.

Per una corretta definizione delle modalità di utilizzazione, ai fini edificatori del compendio appare quindi opportuno valutare e considerare i seguenti fattori:

- il fronte panoramico che si estende lungo l'asse SUD- OVEST/NORD-EST;
- la percezione visiva che si può cogliere dall'esterno dell'area risulta pressoché nulla dalle immediate vicinanze, mentre risulta parzialmente visibile il corpo principale solo da punti di osservazione molto lontani dal contesto;
- l'edificazione presente nell'area non ha rilevanza rispetto al tracciato autostradale di EST;
- l'edificazione presente nell'area adiacente, posta a SUD, già nell'attuale situazione subisce interferenza negativa dal pianoro edificato posto nel compendio, in quanto l'intervento edificatorio a suo tempo eseguito ha il pianoro verso il confine OVEST ponendo lo stesso a più tre metri rispetto alla quota media dell'edificio;
- l'edificazione presente nell'area adiacente, posta a NORD, subisce una interferenza negativa per quanto attiene il mancato soleggiamento di SUD ed in parte positiva in quanto il pianoro edificato costituisce in parte barriera alle influenze negative generate dal tracciato autostradale.

INDICATORI PROGETTUALI

Rispetto all'analisi preliminare sopra svolta si possono quindi individuare sistemi di utilizzazione dell'area, distinti secondo i seguenti indicatori:

- indice di utilizzazione volumetrica;
- indice di permeabilità/rapporto di copertura;
- individuazione dei sedimi di utilizzazione ai fini edificatori, in sotto suolo/sopra suolo;
- limiti di scorrimento verticali;
- essenze arboree da preservare

a) **Indice di utilizzazione volumetrica**

L'attuale normativa ha correttamente individuato l'area all'interno della zona omogenea "F" che individua le aree cosiddette standard, attribuendo

all'area l'indice edificatorio pari al 60% di SC e un'altezza massima pari a mt. 10.

Se ipotizziamo la trasformazione dell'area secondo gli indici attuali, potremmo arrivare ad un'edificazione pari a 14.670 mq. di s.l.p. (attualmente sono 1619,92 mq.) per un volume complessivo pari a mc. 48.900 (attualmente sono 4901,65 mc.)

Se dividiamo i mc. possibili sull'area fondiaria a disposizione ricaviamo un indice edificatorio pari a 6 mc./mq.

Considerando che l'area si trova, per conformazione e caratteristiche, all'interno di un ambito omogeneo caratterizzato da un indice edificatorio attribuito pari a 0,30 mc./mq. con possibilità massima di copertura pari al 15%, ci rendiamo subito conto della necessità di apportare dei limiti a contenimento sulla trasformazione edilizia.

Ne consegue che per non squilibrare eccessivamente lo stato dei luoghi si ritiene necessario limitare l'indice volumetrico a 2,5 mc./mq. differenziando all'interno delle superfici coperte l'altezza massima fuori terra.

b) Indice di copertura

Per quanto riguarda la possibilità di edificazione fuori terra, valgono le considerazioni esposte al sub. a) limitando l'indice di copertura sino ad un massimo del 30%, in considerazione delle funzioni localizzabili sull'area, potendo eventualmente scindere quanto realizzabile in soprasuolo e quanto in sottosuolo;

c) Individuazione dei sedimenti

In considerazione della situazione orografica dell'area e delle presenze arboree considerabili di pregio, appare opportuno individuare dove è possibile attuare trasformazioni, ovvero quali siano i profili di massimo scorrimento planimetrici.

Si rende quindi necessario integrare la scheda ricompresa nel Piano dei Servizi con gli elaborati planimetrici che indichino i sedimenti di possibile trasformazione concentrati nel pianoro e nella parte in declivio

prospiciente il corpo principale, lasciando inalterate le fasce laterali dell'area a parco e la fascia corrispondente al rispetto autostradale.

d) Limiti di scorrimento verticale

La situazione altimetrica dell'area, rispetto alle adiacenze, mette in evidenza che gli attuali profili fuori terra non apportano negatività sia sotto il profilo visuale che sotto gli aspetti di ombreggiamento; anche la visuale ad ampia scala non evidenzia criticità paesistiche.

L'attuale situazione dei profili edificati può subire variazioni in altezza sia per il corpo principale sia per quello secondario.

Eventuali elevazioni dei limiti di scorrimento verticale potrebbero essere concessi in sede di approfondimento progettuale secondo le procedure previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.e i.

e) Essenze arboree da preservare

Le verifiche compiute mettono in evidenza le essenze arboree che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali; pertanto in analogia a quanto esposto al punto precedente viene prodotto un elaborato planimetrico con indicate le essenze ad alto fusto che potrebbero eventualmente essere limitate.

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle risultanze sopra esposte si riconferma quindi la necessità di introdurre aspetti limitativi, dal punto di vista tecnico-edilizio, rispetto alla normativa generale vigente.

L'introduzione delle limitazioni edificatorie risulta ampiamente giustificata dalle caratteristiche orografiche ed ambientali dell'area.

Le limitazioni che verranno introdotte inciderà quindi esclusivamente sulle modalità utilizzative date per l'area dal vigente Piano dei Servizi, procedendo quindi esclusivamente ad una variante puntuale allo stesso ai sensi art. 25 L.R. 12/2005 e s.m.e i.

Le modalità di trasformazione dell'area dovranno quindi uniformarsi alle seguenti prescrizioni e/o limitazioni:

- RC rapporto di copertura limitato al 30;
- indicazione di limiti di massimo scorrimento planimetrici come indicati nella scheda integrativa al P.dei S.;
- limiti di massimo scorrimento verticale differenziati in funzione del posizionamento sull'area dei corpi di fabbrica, introducendo altezza massima per alcuni corpi pari a mt. 5,00 in luogo dell'ammessa pari a mt. 10, come indicato nella scheda integrativa al P.dei S.;
- rispettare l'ipotesi di massima realizzazione di S.l.p. con limitazioni volumetriche all'area, ammettendo un parametro indicativo pari a 2,5 mc/mq rispetto all'ipotesi massima di 6 mc/mq. come ricavabile dall'applicazione dell'art. 18 delle N.T. di A;
- obbligo al mantenimento delle essenze arboree come indicato nella scheda integrativa al Piano dei Servizi.

I contenuti delle variazioni apportate sono esplicitati, oltre che nella presente nelle elaborazioni costituenti la variante puntuale consistenti in:

Allegato A/1 - Relazione tecnico-giustificativa, modificata a seguito accoglimento osservazioni.

Allegato C1/1 – Piano dei Servizi “schede modificative ed integrative alla scheda A relativa ad area per servizi di interesse generale sita in Via XXV Aprile, 90, modificato a seguito accoglimento osservazioni.

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Giuseppe Pasolini