

RELAZIONE PAESAGGISTICA

INQUADRAMENTO GENERALE

Il progetto edile in oggetto interessa un'area di circa 3.530,00 mq. sita nel Comune di Vergiate (VA), attualmente aventi destinazione urbanistica parte in zona D.3, parte in zona B.2: tale area è compresa fra la via per Sempione e la strada consorziale del Campo che collega la via per Sempione ed il sedime dell'Autostrada A8 tra Besnate e Vergiate, ed è distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa n°9, mappali 6590 (in parte e per 1.700,00 mq) – mappale 4347 Ente urbano di mq. 640,00 – mappale 4348 Ente urbano di mq. 65,00 – mappale 5159 di mq. 1125,00 (lotto A).

I mappali 6590- 4347- 4348 – 5159 sono di proprietà della ditta "IRIS COSTRUZIONI S.R.L." ed in base al PRG vigente sono soggetti al vincolo Paesaggistico vigente sulla quasi totalità del territorio comunale in virtù di:

ex art 146, lettere b)c)f)g)m), D.Lgs. 490/99 e dall' dal'01.05.2004 ex art.142, lettere b)c)f)g)m), D.Lgs. 42/04 , mentre non sussistono altri vincoli sulle aree in oggetto (esempio area agricole ex PTCP Provincia di Varese, vincoli idrogeologici azzonamento P.A.I.).

1. PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VALORI PAESAGGISTICI RICONOSCIUTI da STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Si riportano di seguito le indicazioni degli strumenti urbanistici operanti sull'area di intervento, per una verifica preliminare della congruità tra l'intervento in progetto e le prescrizioni vigenti.

Si allegano:

- P.R.G. – Estratto cartografia stralcio azzonamento vigente scala 1:1000
- Estratto cartografia vincoli sovracomunali del S.I.B.A. - scala 1:10.000
-

42.1.1 - Artigianale esistente (D1)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di attività produttive di tipo artigianale e di piccole industrie, quali: locali per la lavorazione e la conservazione delle materie, accessori ed impianti relativi, abitazioni ed uffici di servizio.

Viene inoltre consentito l'insediamento di depositi relativi ad attività commerciali;

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività nocive. Per quelle classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-02-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n°1265).

42.1.2 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8., tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

42.1.3 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

a) fino ad 1/4 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori;

b) fino ad un ulteriore 1/2 per uffici e/o attività commerciali /terziarie

Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.
42.1.4 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

.....”

Piano Territoriale Paesistico Regionale – Regione Lombardia

Appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale

VERGIATE

PROVINCIA: Varese:

PARCHI: Parco Lombardo della valle del Ticino

AMBITI DI CRITICITÀ: Colline del Varesotto

FASCIA: Collina

4.3 FASCIA COLLINARE

Le colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e le ondulazioni moreniche costituiscono un importante benché ristretto ambito del paesaggio lombardo. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità, in quanto sono i primi scenari che appaiono a chi percorra le importanti direttrici, stradali o ferroviarie, pedemontane. Formate da rocce carbonatiche, rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. I loro ammantamenti boschivi sono esigui (ma oggi c'è dappertutto una ripresa del bosco); sono invece occupate, soprattutto nelle pendici esposte a sud, da campi terrazzati, dove si coltiva il vigneto.

Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. A ciò si collegano le case sparse e i borghi situati ai loro piedi. Specie in vicinanza delle città di Bergamo e Brescia il paesaggio collinare appare tutto segnato dal gusto urbano, con orti, giardini, ville della borghesia che si è annessa i territori collinari a partire dalla fine del secolo scorso. Un altro assalto hanno subito negli ultimi decenni, sebbene esso sia stato relativamente ben contenuto, almeno nella collina di Bergamo e Brescia. L'industria si è inserita anche qui, occupando ogni spazio possibile, intorno ai centri abitati, trascinando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano.

Gravi danni ha inferito al paesaggio l'attività estrattiva, che sfrutta le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini sia per l'industria del cemento sia per quella del marmo: grandi cave si aprono sia nelle colline bergamasche sia soprattutto in quelle bresciane, dove ci sono i materiali migliori: esse sono visibili a grande distanza e appaiono come ferite non facili da rimarginare in tempi brevi.

3.1 PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI

Paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Caratteristica è anche la presenza di piccoli laghi rimasti chiusi da sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo.

Va inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi.

Aspetti particolari

Gli insediamenti esistenti

Sono prevalentemente collocati in posizione di grande visibilità e spesso caratterizzati dalla presenza di edifici di notevole qualità architettonica.

Indirizzi di tutela

Gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie locali. Tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità, dall'illuminazione pubblica all'arredo degli spazi pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento.

Descrizione degli ambiti geografici

3.7 VARESOTTO

“Termine geografico probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche, come il Sacro Monte di Varese e il

vicino Campo dei Fiori o come il Sasso del Ferro sopra Laveno. D'altro canto, la celeberrima veduta ottocentesca della Gazzada, alle porte di Varese, identifica e testimonia dell'alto valore paesaggistico di questo territorio. Varese stessa si è connotata nel passato, assieme alle sue 'castellanze', come modello di città giardino, meta ambita dei villeggianti milanesi.

Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e inoltre sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali. L'asse stradale Varese-Laveno, in qualche misura, ne assorbe gli urti. Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalle isola le maggiori emergenze montuose e movimenta i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di brevi spazi. Il caso più eclatante è forse quello della soglia di Ponte Tresa che raggiunta, dopo un angusto percorso vallivo, apre di fronte a sé lo scenario inatteso del Ceresio. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili quali il Luinese e la Val Veddasca, la Valtravaglia e le altre vallate contermini (Val Cuvia, Valganna, Valceresio, Val Marchirolo), l'Anglante (sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese), la Valle Olona e la Valle dell'Arno. Il contenimento degli ambiti di espansione urbana, il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio (basti accennare a Brinzio, Arcumeggia, Castello Cabiaglio, Casalzuigno), la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà, il governo delle aree boschive e un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete (alberghi, impianti di trasporto ecc.) anche in funzione di poli o itinerari culturali possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale.

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:

crinali e versanti prealpini; valli sospese (Valganna, Val Marchirolo, valle di Pralugano, Val Rancina), trovanti (Preia Buia, Sasso Cavallaccio), grotte e cavità (Cunardo, Valganna), emergenze particolari (rupe di Caldé); zona fossilifera di Besano; morene, conche e laghi (Varese, Comabbio, Monate);

Componenti del paesaggio naturale:

zone umide e torbiere (Palude Brabbia e Isolino Virginia, lago di Biandronno...); laghi e zone umide intervallive (Ganna, Ghirla, zona umida di Brinzio, Delio...); boschi e brughiere dei ripiani terrazzati di Tradate, Gallarate, Somma Lombardo, Casorate Sempione, Gornate Olona e Castelseprio...); aree naturalistiche e faunistiche (Campo dei Fiori, fascia collinare intermorenica dei laghi, valle del Ticino, alta Val Veddasca, Monte Sette Termini, Valganna, Monte Orsa...);

Componenti del paesaggio agrario:

dimore rurali del Varesotto a portico e loggiato ('lòbia'), a ballatoio nelle valli del Luinese; terrazzi di coltivazione, prati e coltivi promiscui della collina; 'ghiacciaie' di Cazzago Brabbia; 'alpi' e 'monti' della Veddasca e Dumentina; ambiti del paesaggio agrario o ambiti insediativi particolarmente connotati (prati e coltivi della valle del Lenza, coltivi e antiche attività molitorie della valle del T. Acquanegra, coltivi di terrazzo della Valtravaglia da Nasca a Bedero, conca di Brinzio, praterie umide della Val Cuvia e della Valganna, coltivi e macchie boschive del Campo dei Fiori...)

Componenti del paesaggio storico-culturale:

sistema delle ville e residenze nobiliari della fascia morenica (Azzate, Varese, Gazzada, Besozzo...) e altre residenze nobiliari del Varesotto (Cadegliano, Frascarolo, Bisuschio, Casalzuigno...); abbazie e conventi (Cairate, Rancio Valcuvia, Voltorre, Ganna, Santa Caterina del Sasso, Torba, Sesto Calende...); elementi, tracce, tradizioni della presenza di San Carlo Borromeo nel territorio varesino; edifici religiosi isolati (Castelseprio), oratori campestri, cappelle, 'via crucis', 'sacri monti' (Varese); affreschi murali, orologi solari, nicchie, statue...; sistema delle fortificazioni del territorio varesino (Varese, Angera, Somma Lombardo, Besozzo, Fagnano Olona, Orino, Ispra...); siti archeologici (Castelseprio, Golasecca, Arsago Seprio, Angera, Isolino Virginia, Besano, Torba); archeologia industriale e paleoindustriale delle valli del Ticino, Arno, Olona e dei dintorni di Varese (molini, folle e cartiere della valle dell'Olona, cotonifici del Ticino e del bacino di Gallarate, birrificio di Induno Olona, vetriere di Laveno); impianti collettivi e equipaggiamenti sociali delle aree vetero-industriali (case operaie di Gallarate, Busto, Varano Borghi; ospedali, colonie, scuole, asili, convitti; ex-villaggio Tci al Piombello); sedimenti di reti storiche di trasporto (ferrovia della Valle Olona e Valmorea, funicolare di Varese, 'ipposidra' del Ticino) e loro equipaggiamenti (stazioni e fermate delle ex-tramvie varesine); architetture in stile floreale d'inizio Novecento di Varese e dintorni; architettura romanica del Varesotto (Bedero, Sarigo, Leggiuno, Comerio, Luvinate, Ganna, Arcumeggia, Sesto Calende, Brebbia, Voltorre...); porti, darsene e imbarcaderi del Verbano; cave e miniere di tradizione storica (cave di Saltrio, cave di granito e porfido di Cuasso); tracciati storici (strada mercantile della Val Ganna, 'via Mercatorum' del Ticino), sentieri e selciati dei percorsi di servizio ai centri montani;

Componenti del paesaggio urbano:

centri storici (Busto Arsizio, Gallarate, Luino, Saronno, Varese e ex-castellanze, Gavirate, Sesto Calende, Tradate, Malnate, Porto Ceresio, Cuvia, Casalzuigno, Albizzate, Induno Olona, Ganna, Angera, Arcisate, Arcumeggia, Arsago Seprio, Azzate, Bisuschio, Castiglione Olona, Lonate Pozzolo, Maccagno, Somma Lombardo, Viggiù, Brinzio, Arolo, Bassano, Cadegliano, Caldé, Castello Cabiaglio, Laveno, Brebbia, Due Cossani, Fabiasco, Lavena, Rancio Valcuvia, Viconago...); centri e nuclei storici montani della Val Veddasca (Cadero, Graglio, Armio, Lozzo, Biegno, Curiglia, Monteviasco);

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

belvedere, punti panoramici (Campo dei Fiori, Piombello, Sasso del Ferro, Monte Lema, Monte San Clemente, Sant'Antonio); immagini e vedute dell'iconografia romantica del Varesotto (Gazzada, Campo dei Fiori); altri luoghi dell'identità locale (Giardini Estensi a Varese, Sacro Monte e Campo dei Fiori, Santa Caterina del Sasso, Rocca di Caldé, Castelseprio...)."...

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il contesto entro il quale è inserito il lotto in esame è quello del tessuto edificato in direzione dello svincolo autostradale A8-casello di Vergiate ed il tratto urbano del SS.33., caratterizzato da un edificio di tipo misto (per lo più edifici residenziali risalenti agli anni 50/60 e di recente costruzione oltre a qualche fabbricato a destinazione artigianale o commerciale), dotato delle infrastrutture minime relative ad ogni singolo lotto (quali aree a parcheggio pubblico e viabilità interna), ma non agevolmente collegati alla rete viabile principale (SS 33 del Sempione) a causa di una serie di limitazioni quali: per il Fabbricato approvato all'interno del lotto di intervento con D.I.A. 37/2011 si tratta delle limitate dimensioni dei sovrappassi del fossi di guardia esistenti lungo il lato sud della SS33 del Sempione, mancanza di struttura semaforica o comunque di rallentamento del traffico veicolare sostenuto (e ad alta velocità) lungo gli innesti sul Sempione.

L'intera proprietà dei mappali costituenti il lotto di intervento è quella della società "IRIS COSTRUZIONI S.R.L." che ha edificato il fabbricato artigianale attualmente in uso alla ditta "*Erba e Fiorani di Erba Giovanni Elia, Fiorani Innocente e Fiorani Roberto s.n.c.*" promotrice del presente Progetto edilizio (ditta che ha come oggetto nella sua ragione sociale l'installazione, ampliamento e manutenzione di impianti tecnologici).

Attualmente, la ditta *Erba e Fiorani s.n.c.* ha la sua sede storica in centro a Vergiate in via Pezza, all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale/uffici/magazzino di proprietà dei Titolari dell'Impresa: grazie a favorevoli congiunture economiche, oltre che all'impegno decennale dei titolari, l'attività artigianale ha avuto una notevole espansione e si è resa sempre più contingente la necessità di allargare la propria sede, oltre che localizzare gli uffici e che il magazzino in una zona del territorio comunale meglio servita sia dal punto di vista infrastrutturale (parcheggi clienti/dipendenti, aree di manovra) che dal punto di vista logistico (accessibilità a fornitori, vicinanza con lo svincolo autostradale e visibilità commerciale degli uffici), e dal punto di vista dimensionale (superfici destinate a magazzino di materiale, piccola esposizione, uffici commerciali e direzionali, ecc.). Ed è per questo che la ditta *Erba e Fiorani s.n.c.* si è resa promotrice di questo intervento a carattere urbanistico su terreni di proprietà della società "IRIS COSTRUZIONI SRL" che rispondono a tutte le esigenze sopra individuate.

All'interno del Fabbricato in progetto verranno localizzate le attività aziendali relative all'assistenza/interventi su impianti tecnologici (privati ed industriali): al piano interrato ci sarà il magazzino merci e deposito autovetture, al piano terra sono localizzate gli spogliatoi/bagni per dipendenti, l'area lavorazioni artigianali, gli uffici per l'accettazione merci e di relazione con clienti e fornitori, al piano primo l'archivio e l'ufficio tecnico per la progettazione e la sala formazione personale.

esistente sul lotto, si tratta unicamente del fabbricato a destinazione artigianale sul mapp. 6590 di recente realizzazione (2006). Attualmente, inoltre, è stata approvata la Dia 37/2011 per la demolizione di fabbricati residenziali pre-esistenti e la ricostruzione con accorpamento di un unico volume edilizio a destinazione misto residenziale/uffici.

Si rimanda comunque agli elaborati grafici dello Stato di Fatto/Assentito (tav. da 2 a 8) ed alla documentazione fotografica per una valutazione complessiva della consistenza.

FINALITA' DEL PROGETTO

Il progetto si propone di raggiungere le seguenti finalità:

- Contribuire al miglioramento della riqualificazione/rinnovamento del patrimonio edilizio del tratto di SS.33. interessato dalla presente proposta di Progetto mediante la demolizione di fabbricati di bassa qualità architettonica e il contestuale ampliamento dell'esistente fabbricato artigianale;
- Dotare il lotto a destinazione artigianale di un accesso adeguato al tipo di traffico veicolare che transita nella zona: tramite l'allargamento dell' accesso e del sovrappasso del fosso di guardia esistente ai fabbricati residenziali (come da Parere Anas allegato) eliminando, inoltre, la commistione attualmente in uso tra l'accesso al fabbricato Artigianale e l'edificazione circostante a destinazione residenziale; (**VEDI TAV. 23**)
- L'intervento in progetto prevede una riqualificazione della cortina a confine con la SS.33. con piantumazioni a verde;
- Costituire variante al PRG per la trasformazione delle aree a destinazione residenziale B.2. e D.3 in zone a destinazione D.1.

IL PROGETTO DEL LOTTO PRIVATO

La forma consolidata dei lotti, ha fatto sì di mantenere quasi totalmente la loro forma originaria.

Il lotto in oggetto è posto in "seconda fila" lungo la cortina edilizia del Sempione ed è già interessato da un capannone a destinazione artigianale che verrà mantenuto in essere ed affiancato da un altro fabbricato in cui saranno localizzati gli uffici legati al magazzino l'attività artigianale (ditta installatrice che amplia e fa manutenzione di impianti tecnologici di vario genere es. idraulici, elettrici, antincendio, ecc.). Il progetto prevede lo "spostamento" del volume architettonico approvato con DIA 37/2011 in aderenza al magazzino artigianale esistente e la formazione di un ampio piazzale di manovra e per il parcheggio degli autoveicoli aziendale e fornitori.

La nuova porzione di fabbricato sarà così complementare a quella esistente ospitando gli uffici amministrativi/commerciali.

L'edificabilità prevista in termini quantitativi e di destinazione è riepilogata nella tabella allegata alla Relazione Tecnica.

La tipologia adottata nelle costruzioni in progetto ha tenuto in considerazione sia la preesistenza edificata che delle necessità organizzative.

Lotto di intervento

L'ampliamento del fabbricato sarà realizzato con le medesime finiture del fabbricato esistente:

- struttura portante verticale in pilastri prefabbricati in c.a.;
- struttura portante orizzontale solai prefabbricati con Tegolo a doppia T (tipo solai Travi Varese);

- Tamponamento perimetrale esterno con doppio paramento con isolante interposto in blocchetti splittati di c.a. (tipo Vibrapac) con differenti gradazioni di grigio, la trasmittanza Ut della parete sarà verificata rispetto alle prescrizioni delle legge vigenti;
- La struttura di copertura sarà piana ed accessibile mediante passo d'uomo;

mentre per quanto riguarda le finiture,

- Serramenti in alluminio colore grigio canna di fucile (la trasmittanza in progetto sarà verificata rispetto alle prescrizioni delle legge vigenti);
- parapetti ed opere in ferro colore grigio canna di fucile;
- Soglie e davanzali in lamiera colore grigio come i serramenti.

Tutti gli ambienti di lavoro saranno rispondenti ai limiti previsti per la termocoibentazione degli edifici di civile abitazione. Al di sotto delle pavimentazioni del locale destinato ad autorimessa sarà previsto un vespaio areato in modo da mantenere isolato il terreno dal piano di calpestio.

L'area esterna del Fabbricato sarà in parte asfaltata ed in parte pavimentata con autobloccanti a verde:

Vergiate li 16/11/2011

Arch. Castano Marilisa