

Studio di Architettura PADOAN

Dott. Arch. EMANUELE ANTONIO PADOAN

Via Friuli n° 15 – 20039 Varedo (MI)

Piano Attuativo Area di Trasformazione B2

VAREDO – Viale Lombardia

Rif. Documento di Piano del PGT

RELAZIONE PAESISTICA

allegata alla Richiesta di Piano Attuativo

Note introduttive

La presente richiesta di Parere Preventivo riguarda l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel PGT vigente con riferimento all'Area di Trasformazione individuata nel Documento di Piano quale "Area B2 – Residenziale di Via Lombardia", di proprietà dei Sigg. BELLO Pietro e BELLO Clara.

Per la suddetta Area di Trasformazione è stata presentata richiesta di Parere Preliminare in data 14/10/2010 (successivamente integrata in data 03/11/2010), approvata con Delibera di Giunta n. 129 del 08/11/2010: i contenuti di progetto della presente richiesta di Piano Attuativo riprendono pertanto quanto già indicato nei pareri espressi dalla Commissione per il Paesaggio in data 18/10/2010, dal Settore Lavori Pubblici in data 19/10/2010 e dalla Commissione Risorse Territoriali in data 03/11/2010, a cui ha fatto seguito l'approvazione di Giunta sopra citata.

In particolare, sono stati approfonditi con il Settore Lavori Pubblici i contenuti di progetto del parcheggio pubblico su Viale Lombardia, mantenendone l'impostazione come da ipotesi C riportata nell'integrazione al Parere Preliminare protocollata in data 03/11/2010, ma rivedendone gli aspetti di dettaglio tecnico alla luce della normativa di settore. Per quanto riguarda le indicazioni della Commissione per il Paesaggio, la nuova proposta progettuale del 03/11/2010 recepiva già l'indicazione di perseguire un miglior soleggiamento, data la nuova impostazione plano volumetrica con i due fabbricati tra loro più distanti (circa 13 metri) e con altezze più contenute (uniformandone il numero di piani fuori terra). La positività della nuova proposta è peraltro evidenziata anche dalla Delibera di Giunta Comunale in cui si sottolinea come "*... la soluzione progettuale protocollata il 03.11.2010 consente una migliore distribuzione dei fabbricati, un minore impatto in altezza dei fabbricati ed una più agevole distribuzione dello spazio a parcheggio pubblico, ...*".

Alla luce di quanto sopra espresso, la presente proposta di Piano Attuativo riprende la soluzione protocollata in data 03/11/2010 e ne sostanzia ulteriormente i contenuti secondo i termini propri di un Piano Attuativo.

In sintesi, l'ipotesi di progetto in esame prevede, oltre all'ambito di nuova edificazione, la creazione di un'area a standard prospiciente il Viale Lombardia, destinata alla realizzazione di un parcheggio che consenta di potenziare il sistema pubblico dei parcheggi oggi esistente, nonché l'individuazione di un'area significativa posta a sud da dedicare a superficie drenante profonda (di estensione superiore alla quota minima prevista dalla normativa di Piano).

Di seguito si esprimono alcune considerazioni con riferimento alle casistiche di valutazione proposte nella scheda per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti.

PREMESSE

Descrizione delle caratteristiche del sito

L'area in oggetto è situata nella zona nord del quartiere Valera, prospiciente il Viale Lombardia. Di conformazione rettangolare con andamento nord-sud particolarmente accentuato, rappresenta uno spazio residuale interposto tra la scuola dell'infanzia "Andersen" e il tessuto prevalentemente residenziale esistente al contorno.

Nasce quale area a verde di pertinenza dei fabbricati di prop. Bello al fg. 10 mapp. 12 – 13 – 14, prospicienti il Viale Brianza. Risulta oggi coltivata a vigneto ad uso della famiglia.

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO

Tra gli elaborati che costituiscono il PGT è presente anche la Carta di Sensibilità Paesistica, la quale suddivide il territorio del Comune di Varedo in Classi di Sensibilità in relazione alle caratteristiche proprie dei vari ambiti presenti. Tale elaborato è inserito nel Documento di Piano come Tav. A31 e nel Piano delle Regole come Tav. C7.

La Carta di Sensibilità Paesistica assegna, per l'Area di Trasformazione oggetto della presente richiesta, una Classe di Sensibilità Paesistica Media (3)

La valutazione della Sensibilità Paesistica effettuata in sede di predisposizione del PGT è sostanzialmente condivisibile e si ritiene pertanto di poterla confermare.

GIUDIZIO COMPLESSIVO: 3

DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Premessa

Nella determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto si preferisce procedere con una modalità di analisi di tipo descrittivo, poiché ciò consente di meglio evidenziare il percorso progettuale adottato, gli elementi considerati in fase di elaborazione del progetto e l'incidenza che quanto previsto in progetto si ritiene possa avere sull'immagine e sulla qualità del territorio interessato dall'intervento in oggetto.

Valutazione del grado di incidenza: relazione descrittiva delle scelte di progetto

Come già evidenziato nelle note introduttive, la presente richiesta di PL riprende la soluzione progettuale della proposta preliminare così come modificata con l'integrazione del 03/11/2010 e ne sostanzia ulteriormente i contenuti.

Rispetto alla prima ipotesi progettuale protocollata in data 14/10/2010, la soluzione del 03/11/2010 – qui ripresa e sostanziata – si caratterizza per i seguenti aspetti:

- Ampliamento dell'area a standard in cessione;
- Aumento della distanza tra i fabbricati in progetto, così da perseguire un miglior assetto piano volumetrico in relazione alle problematiche di ombreggiamento;

- Conseguente riduzione dell'area a verde posta a sud, che consente comunque di garantire una quota di superficie drenante profonda superiore ai minimi richiesti dalle Norme del PGT (mq 520,67 a fronte di mq 441,06 richiesti);
- Riduzione dell'altezza massima dei fabbricati in progetto, uniformandone il numero di piani fuori terra.

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DI PROGETTO

La conformazione del lotto e la situazione esistente al contorno hanno suggerito una suddivisione dell'area in tre ambiti distinti, ognuno dedicato ad espletare funzioni tra loro diverse, anche se complementari.

E' stato pertanto individuato un primo ambito dedicato a soddisfare la quota di standard pubblico richiesta, prospiciente il Viale Lombardia e destinato al potenziamento del sistema pubblico dei parcheggi.

La proposta progettuale prevede poi di sviluppare l'edificato nella porzione centrale dell'area di trasformazione, dedicando invece la parte terminale a garantire una quota importante di superficie drenante profonda superiore alla quantità minima prevista dalla normativa di Piano. Quest'ultimo ambito, svuotato di ogni ulteriore capacità edificatoria e vincolato a verde, resterà in capo alla proprietà Bello di cui al foglio 10 mapp. 12 – 13 – 14, espletando quindi anche una funzione di filtro e mitigazione rispetto all'edificato esistente posto più a sud.

L'impostazione planimetrica sopra descritta consente di sviluppare la volumetria edificabile evitando che la stessa si concentri in un unico grande fabbricato – soluzione che avrebbe necessariamente comportato un impatto massivo e un effetto visivo particolarmente significativi – articolando il progetto in due fabbricati distinti, di pianta sostanzialmente quadrata, con altezze contenute e coerentemente relazionate con l'edificato esistente al contorno.

Entrando nel merito del progetto edilizio, occorre precisare tuttavia che l'ipotesi progettuale rappresentata nella Tav. 2 di 3 e ancor più specificatamente nei rendering allegati alla presente Relazione Paesistica, riveste necessariamente – in questa fase – carattere ipotetico, pur sviluppandosi a partire da una analisi della conformazione dell'area e del contesto esistente.

Una prima considerazione è stata quella di stabilire un corretto rapporto tra i nuovi fabbricati in progetto e gli ambiti presenti al contorno, alla luce anche delle indicazioni emerse nelle

sedute di Commissione del Paesaggio e Commissione Risorse Territoriali: l'altezza dei nuovi edifici è stata infatti contenuta in tre piani fuori terra e il fabbricato più a nord è stato parzialmente ipotizzato su pilotis al fine di garantire una lettura dell'intero ambito di trasformazione dall'area pubblica in cessione. I fabbricati in progetto sono stati inoltre previsti ad una distanza di circa 13 metri uno dall'altro così da evitare problematiche di ombreggiamento, anche alla luce delle indicazioni emerse nella seduta della Commissione del Paesaggio del 18/10/2010: a tale riguardo si precisa che i due fronti "nord" – con riferimento all'effettiva inclinazione dei punti cardinali – si trovano in realtà esposti a nord-ovest, con conseguente notevole attenuazione della problematica di scarso soleggiamento evidenziata.

Per quanto riguarda le finiture ad oggi ipotizzate, i fabbricati in progetto sono stati pensati con un linguaggio architettonico e materico coerente con il contesto di riferimento (cfr documentazione fotografica allegata), soprattutto in relazione agli edifici di più recente realizzazione: tetto a due falde con manto di copertura in tegole in cotto; lattoneria in rame; copertine, soglie e davanzali in pietra naturale; tinta pastello per la finitura delle facciate (color sabbia); inserti decorativi in mattoncino. Per una lettura più puntuale di quanto sopra si rimanda ai rendering allegati e a quanto indicato nelle NTA del PL (sotto riportate).

Per quanto riguarda l'area a standard, per la definizione progettuale dell'area a parcheggio in cessione è stata mantenuta l'impostazione della soluzione C riportata nell'integrazione al Parere Preliminare protocollata in data 03/11/2010 (indicata quale soluzione condivisa nella seduta della Commissione Risorse Territoriali). Tuttavia, come già indicato nelle note introduttive, tale soluzione è stata rivista negli aspetti di dettaglio alla luce della normativa di settore: gli stalli di sosta sono stati pertanto posti a spina di pesce con spazio di manovra a norma (metri 5,50). Per il resto, il progetto conferma i contenuti della proposta C sopra segnalata, prevedendo il mantenimento in quota del marciapiede – dando quindi priorità alla percorrenza pedonale – la creazione di tre aiuole a verde con messa a dimora di altrettante piante di medio/alto fusto (es. acer platanoides), nonché la realizzazione di 15 posti auto (di cui uno dedicato ai diversamente abili) e di 5 spazi dedicati alla sosta di cicli e motocicli. Le finiture del nuovo parcheggio si relazioneranno con quanto già oggi esistente al contorno: cordoli in cls vibro compresso e autobloccanti in cls fotocatalitici poggiati su sabbia per

quanto riguarda il marciapiede e finitura in asfalto per gli stalli di sosta e lo spazio di manovra del parcheggio.

Quanto sopra è meglio dettagliato nella tavola 3 di 3 a cui si rimanda per una lettura più puntuale dei contenuti di progetto.

NTA del PL

Le indicazioni sotto riportate rivestono carattere indicativo e potranno trovare ulteriore specificazione e/o modificazione in fase di presentazione del relativo Permesso di Costruire (o DIA).

- *Recinzioni*

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in cls a vista sp. cm. 20 altezza cm. 60 e sovrastante cancellata in ferro verniciato di colore ferromicaceo. All'interno delle proprietà potranno essere realizzate siepi in lauro ceraso (o similari).

- *Finiture tamponamenti esterni dei fabbricati*

Nella definizione delle finiture esterne del fabbricato si è valutata l'opportunità di utilizzare quale elemento decorativo il mattoncino faccia a vista: con questo materiale si è così previsto di sottolineare i marcapiano e di contornare finestre e porta-finestre.

I parapetti sono stati pensati parzialmente chiusi, prevedendo nelle porzioni aperte l'utilizzo di ringhiere in ferro verniciato di colore ferromicaceo.

Le porzioni di fabbricato trattate ad intonaco sono previste di color sabbia.

- *Serramenti*

I serramenti di prevedono in legno colore naturale, mentre il sistema di oscuramento è stato ipotizzato con tapparelle colore verde scuro.

- *Tetti*

I tetti sono stati studiati con tipologia a doppia falda e manto di copertura realizzato con tegole in cotto.

- *Lattoneria*

La lattoneria è prevista in rame.

Valutazione grado di incidenza

In considerazione a quanto sopra espresso, si ritiene che quanto previsto in progetto, pur avendo necessariamente un'incidenza rispetto alla attuale configurazione dell'ambito di riferimento, non comporti alterazioni negative della sensibilità paesistica del sito, ma concorra piuttosto a dare una certa definizione al tessuto edilizio esistente.

In sintesi, ripercorrendo le casistiche previste dalla tab. 2 dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti, si esprimono le seguenti valutazioni circa l'incidenza paesistica del progetto:

1. Incidenza morfologico-strutturale: media (3)
2. Incidenza linguistica: media (3)
3. Incidenza visiva: alta (4)
4. Incidenza ambientale: alta (4)
5. Incidenza simbolica: bassa (2)

GIUDIZIO COMPLESSIVO: 3

TAB. 3 – Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

GIUDIZIO COMPLESSIVO: 9

Varedo, li 14/12/2010

PADOAN arch. Emanuele Antonio