

**Studio di Architettura PADOAN**

***Dott. Arch. EMANUELE ANTONIO PADOAN***

*Via Friuli n° 15 – 20039 Varedo (MI)*

---

**Piano Attuativo Area di Trasformazione B7**

**VAREDO – Via Vittorio Emanuele II**

**Rif. Documento di Piano del PGT**

## **RELAZIONE TECNICA**

**allegata alla Richiesta di Piano Attuativo**

### **Note introduttive**

In data 13/10/2010 veniva presentata Richiesta di Parere Preventivo avente ad oggetto l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel PGT vigente con riferimento alle Aree di Trasformazione individuate nel Documento di Piano quali "Area B7 – Villa Bagatti-Valsecchi" e "Area P1 – Area a parcheggio e sede del mercato settimanale", entrambe di proprietà della società Loco Varadeo srl.

La suddetta richiesta veniva sottoposta al parere della Commissione Paesaggio nella seduta del 25/10/2010 e della Commissione Risorse Territoriali nella seduta del 03/11/2010.

In relazione a quanto emerso durante le sedute di Commissione sopra indicate e considerato il successivo confronto con gli Assessori di competenza, la Proprietà si rendeva disponibile a rivedere l'ipotesi di progetto iniziale, proponendo una nuova soluzione che sviluppasse la sola volumetria esistente delle ex serre. La nuova proposta veniva protocollata in data 18/11/2010 e sottoposta all'attenzione della Commissione Risorse Territoriali nella seduta del 23/11/2010 e della Commissione per il Paesaggio nella seduta del 29/11/2010.

La presente richiesta di Piano Attuativo ripropone la soluzione progettuale già condivisa in sede di Parere Preliminare e sopra richiamata, con specifico rimando a quanto riportato nella Delibera di Giunta Comunale n. 145 del 30/11/2010 di approvazione della proposta preliminare stessa.

In particolare, con specifico riferimento ai contenuti della DGC sopra richiamata, si precisa quanto segue:

- l'Area di Trasformazione P1 e l'area di soprasuolo del mappale 85 (parte) del foglio 13, inizialmente inserite nella Proposta Preliminare di Piano Attuativo, sono state oggetto di separata proposta di Atto di Cessione protocollata in data 18/11/2010. Tale bozza d'Atto è stata approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/11/2010 con Delibera n. 45. Tuttavia, così come correttamente indicato nella Delibera di Giunta Comunale n. 145, "Dato atto che l'indicazione dell'area in cessione nel comparto ex SNIA è da considerarsi congiuntamente alla proposta di cessione aree prot. 15473 presentata da Loco Varadeo srl e da Arbo spa ..." sopra richiamata, le tavole di progetto allegare alla presente richiesta

di Piano Attuativo riportano sia l'area di trasformazione P1 che l'area di soprasuolo del mappale 85 (parte) del foglio 13, poiché si ritiene opportuno che resti evidenziato il quadro complessivo dell'accordo generale tra le Parti in causa (Loco Varadeo S.r.l./ Arbo S.p.A. e Comune di Varedo).

- L'intervento di trasformazione edilizia resta subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali, poiché buona parte dell'Area B7 è attualmente sottoposta a vincolo di cui alla legge 1° giugno 1939 n. 1089 (oggi D.Lvo n. 42 del 22/01/2004), reiterato con provvedimento del competente Ministero in data 24 giugno 1964. A tale riguardo si fa presente che, per quanto riguarda l'area di concentrazione edilizia, è stata presentata alla *Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesistici* e alla *Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Lombardia*, in data 15 luglio 2010, specifica richiesta di stralcio dal Decreto di Vincolo sopra citato. Va infatti considerato che l'area in questione non è caratterizzata da alcuna presenza architettonica significativa, né da un punto di vista storico né sotto il profilo più strettamente tipologico-materico: le serre oggi presenti, oltre ad essere in uno stato di degrado avanzato, sono infatti di epoca successiva rispetto all'impianto originario (l'ultima radicale trasformazione è avvenuta intorno alla metà degli anni '60) e non presentano una particolare valenza architettonica trattandosi di strutture a profili metallici semplici chiuse da vetri singoli.
- Con riferimento alla superficie a standard da cedere – 263,16 mq – la proposta prevede la cessione del soprasuolo di un'area catastalmente identificata nelle vigenti mappe al foglio 13 mappale 85 (parte), di proprietà della società ARBO S.p.A. (che controfirma pertanto la presente proposta per accettazione). Tale area è adiacente al confine nord del perimetro che individua l'Area di Trasformazione B6 (ex Snia) e per questo risulta di particolare interesse pubblico nell'ipotesi di ridefinizione dell'ambito antistante il principale fronte nord degli edifici produttivi ex Snia (verso Via Umberto I), congiuntamente alla cessione di soprasuolo di un'altra porzione del mappale 85 di cui alla bozza d'Atto approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/11/2010.

## 1. Descrizione delle aree

### AREA B7

L'area in oggetto è situata al margine est del centro storico della Città di Varedo ed è costituita da tre ambiti tra loro interconnessi ma con caratteristiche proprie diverse.

- a) Un primo ambito è quello identificato nella scheda del Documento di Piano quale area di concentrazione edilizia ed è costituito – come già detto nelle note introduttive – dal cortile e dal sedime di fabbricati esistenti già destinati a serre, oggi in stato di degrado avanzato e sostanziale abbandono. Tale ambito è catastalmente identificato al foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 99.
- b) Un secondo ambito è catastalmente identificato al foglio 15, mappale 168 e corrisponde alla porzione più a nord-est del Parco del complesso denominato “Villa Bagatti-Valsecchi”, area destinata un tempo a galoppatoio. Questa porzione nasce con un disegno formale compiuto, distinto dal resto del Parco, rispetto al quale è stata pensata per svolgere una funzione sua propria. Questa sua particolare ubicazione e destinazione è stata peraltro evidenziata e rimarcata anche in occasione della definizione della perimetrazione del PLIS Grugnotorto-Villoresi, laddove è stato inserito all'interno del PLIS il Parco della Villa Bagatti-Valsecchi solo fino al limite della dimora nobiliare, escludendo il galoppatoio. Questo ambito conserva ancora oggi – seppur in uno stato di conservazione precario e con necessità di interventi fitosanitari – il doppio filare di carpini che delimitava il percorso delle carrozze: per il suo valore storico-ambientale, pur rimanendo nella disponibilità del Proponente, non verrà interessato dagli interventi di trasformazione previsti nel presente Piano Attuativo.
- c) Un terzo ambito è costituito da una porzione dell'area esterna al muro di cinta lato est dei due ambiti sopra descritti, con accesso dalla Via Vittorio Emanuele II e catastalmente identificata al foglio 16 mappali 319 e 322. Questo spazio – caratterizzato verso il confine est dalla presenza di un filare di platani che verrà mantenuto – resterà nella disponibilità del Proponente quale area di interposizione tra i due ambiti precedentemente descritti e la nuova area mercatale di prossima realizzazione pubblica. Non sono pertanto previsti interventi di trasformazione edilizia, se non la manutenzione del manto esistente in asfalto

e la realizzazione, a carico dell'Amministrazione Comunale, di una "recinzione" a delimitazione dell'area, lungo i confini est e sud con l'area P1 prevista in cessione secondo quanto riportato nella bozza d'Atto di Cessione più volte sopra richiamata e approvata con DCC n. 45 del 30/11/2010 (le caratteristiche di tale recinzione saranno oggetto di accordo tra le Parti, tenuto conto dell'esigenza e del diritto del Proponente di avere una delimitazione fisica della proprietà e della necessità pubblica che la stessa si relazioni coerentemente con il progetto della nuova area mercatale).

#### AREA A STANDARD

Come già descritto nelle premesse, l'area in oggetto è catastalmente identificata al foglio 13 mappale 85 (parte). Per la sua specifica ubicazione – adiacente al confine nord del perimetro che individua l'Area di Trasformazione B6 (ex Snia) – risulta di particolare interesse pubblico e va considerata congiuntamente alla cessione di altra porzione del mappale 85 per effetto di quanto riportato nella bozza d'Atto di Cessione più volte sopra richiamata e approvata con DCC n. 45 del 30/11/2010.

L'intera area in cessione, attualmente destinata a verde privato e parcheggio privato, sarà parzialmente interessata dalla prossima realizzazione di un'autorimessa interrata, intervento che prevede comunque il mantenimento dei quattro cedri del Libano oggi presenti e il ripristino di quanto oggi insistente a quota zero. La porzione di soprasuolo del mappale 85 prevista in cessione è chiaramente indicata nella Tav. 2 di 2: come evidenziato, si prevede il mantenimento in proprietà privata solo di quanto funzionale all'autorimessa interrata di prossima realizzazione e dell'area a parcheggio esistente in soprasuolo (poiché strettamente correlata ad interventi edilizi autorizzati negli anni '90).

## 2. Destinazione Urbanistica

#### AREA B7

L'area è individuata nel Documento di Piano del PGT vigente quale *Area di Trasformazione B7*, con relativo rimando a specifica scheda di cui all'elaborato A24 (Schede Aree di

Trasformazione), in cui sono riportati la Descrizione dell'Area, l'Obiettivo dell'Intervento e le Prescrizioni Specifiche, nonché gli Indici e le Destinazioni d'Uso ammesse.

Nello specifico, è consentita la realizzazione massima di mq 1.200,00 di SLP e sono ammesse le destinazioni d'uso terziaria e residenziale. Sulla scorta di quanto indicato nell'integrazione al Parere Preliminare protocollata in data 18/11/2010, il proponente prevede di sviluppare la sola SLP convenzionale delle serre (mq 744,22), riservandosi di poter trasferire la SLP residua secondo le modalità vigenti al momento della richiesta (nel qual caso dovrà essere reperita proporzionale area a standard in relazione alla destinazione d'uso che tale SLP andrà ad assumere). La SLP in progetto dovrà essere collocata all'interno del perimetro di concentrazione edilizia, individuato con apposito perimetro nero nello schema riportato nella Scheda dell'Area di Trasformazione B7.

Per quanto non espressamente qui indicato si rimanda alla scheda sopra citata, riportata integralmente nella Tav. 1 di 2.

#### AREA A STANDARD

L'area è individuata nel Piano dei Servizi del PGT vigente quale area per Servizi di Iniziativa Privata, coerentemente con parte della destinazione attuale a parcheggio privato.

### **3. Criteri progettuali**

La proposta progettuale allegata alla presente Richiesta di Piano Attuativo riprende puntualmente i contenuti dell'integrazione al Parere Preventivo protocollata in data 18/11/2010 e ampiamente condivisa sia dalla Commissione per il Paesaggio (cfr parere espresso nella seduta del 29/11/2010), sia dalla Commissione Risorse Territoriali (cfr parere espresso nella seduta del 18/11/2010). Di seguito si riprendono pertanto le considerazioni già espresse in sede di Parere Preventivo.

Come già accennato nella Richiesta di Parere Preventivo suindicata, l'ambito di concentrazione edilizia corrisponde al cortile e al sedime di fabbricati esistenti già destinati a

serre. La documentazione fotografica riportata nella Tav. 2 di 2, oltre a mettere in evidenza lo stato di degrado avanzato e di sostanziale abbandono in cui versano i fabbricati in questione e, più in generale, l'area nel suo insieme, conferma quanto già indicato nella relazione allegata alla Parere Preliminare e cioè che l'area in oggetto non è caratterizzata da alcuna presenza architettonica significativa, né da un punto di vista storico né sotto il profilo più strettamente tipologico-materico: le serre oggi presenti, oltre ad essere in uno stato di degrado avanzato, sono infatti di epoca successiva rispetto all'impianto originario e non presentano una particolare valenza architettonica, trattandosi di strutture a profili metallici semplici chiuse da vetri singoli. L'indicazione del PGT di limitare l'intervento di trasformazione nell'ambito sopra descritto appare pertanto del tutto coerente con quanto oggi caratterizza tale contesto e consente di perseguire l'obiettivo di non compromettere l'impianto storico di Villa Bagatti-Valsecchi, il sistema ambientale e gli elementi di pregio storico artistico che caratterizzano il complesso.

Entrando nel merito del progetto edilizio, occorre precisare che l'ipotesi progettuale rappresentata nella Tav. 2 di 2 riveste necessariamente – in questa fase – carattere non definitivo, pur sviluppandosi a partire da una analisi della conformazione dell'area, del tessuto edificato al contorno e con riferimento al riscontro positivo emerso durante le sedute di Commissione citate in premessa.

In generale, l'approccio nella definizione di questa proposta progettuale – relativa comunque ad un'area situata in un contesto architettonico-ambientale di così particolare rilevanza – è stato quello di non prevedere una riproposizione delle architetture che ne caratterizzano il contesto al contorno, quanto piuttosto di ipotizzare un intervento che si discostasse – sia in termini materici che tipologici – dai fabbricati storici più prossimi e fosse pertanto immediatamente riconoscibile quale nuova edificazione (pur ricercandone un corretto inserimento ambientale).

Questa ipotesi progettuale – come citato in premessa – sviluppa la sola volumetria esistente, con una significativa riduzione del carico urbanistico precedentemente ipotizzato in attuazione delle previsioni di Piano. Il progetto prevede quindi la demolizione delle strutture fatiscenti oggi esistenti (ex serre) e la riproposizione del volume che esse esprimono attraverso un nuovo impianto plano volumetrico articolato in due fabbricati tra loro collegati da una passerella coperta: un primo fabbricato a pianta sostanzialmente quadrata e con patio

interno, in cui sono state previste le funzioni principali a carattere abitativo e un secondo fabbricato a pianta rettangolare sempre a destinazione residenziale.

Entrambi i fabbricati sono stati ipotizzati con copertura sostanzialmente piana (leggermente inclinata al fine di consentire un corretto displuvio delle acque meteoriche) ed un'altezza massima pari a metri 5,50. Ciò consente di perseguire un corretto rapporto altimetrico con i fabbricati di impianto storico più prossimi: l'altezza dell'imposta di gronda degli ex fienili è infatti di circa 5,60 metri, mentre l'edificio più a nord fronte strada (destinato a case comunali) ha un'altezza sotto gronda pari a circa 7,30 metri. Quanto in progetto mantiene pertanto un impatto visivo decisamente contenuto e si relaziona correttamente con le altezze dei fabbricati esistenti al contorno. Quanto sopra è più chiaramente riscontrabile nelle sezioni tipo riportate sulla Tav. 2 di 2.

L'ipotesi progettuale prevede poi che i due fabbricati siano posizionati ad una certa distanza del contesto storico-architettonico di riferimento – circa 10 metri – riproponendo poi la medesima distanza anche tra di essi: come può evincersi dalla lettura di quanto riportato sulla Tav. 2 di 2, l'impianto piano volumetrico così definito evidenzia una corretta ed equilibrata relazione tra dimensioni del lotto e dimensioni dei fabbricati, nonché tra altezza e distanza tra gli stessi e con gli edifici esistenti ad ovest (ex fienili e case comunali).

Considerato infine il contesto in cui si svilupperà il progetto, si è pensato di confermare l'adozione di una soluzione materica che consenta da una lato di alleggerire notevolmente la massa e dall'altro di esprimere in qualche misura una sorta di reinterpretazione dell'edificio-serra. Si è pertanto ipotizzato di realizzare la chiusura dei lati sud e di parte dei lati est e ovest di entrambi i fabbricati con moduli completamente vetrati e struttura in acciaio, mentre il lato nord e la prima parte dei fronti est-ovest con pareti in muratura (laterizio intonacato o cemento armato colore grigio chiaro, entrambi debitamente isolati). La copertura delle porzioni vetrate è stata pensata anch'essa in elementi vetrati, al fine di perseguire l'obiettivo di reinterpretazione dell'edificio-serra, mentre il manto di copertura delle porzioni in muratura è stato ipotizzato in rame ossidato verde.

Il progetto prevede infine la realizzazione di una quinta arborea lungo i confini nord ed ovest, con essenze che potranno trovare successiva definizione dal confronto con la stessa Soprintendenza.



#### **4. N.T.A. 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.

- *Finiture tamponamenti esterni dei fabbricati*

Si rimanda a quanto già descritto nel paragrafo 3 (Criteri progettuali) e ai rendering allegati alla Relazione Paesistica.

- *Serramenti*

Considerata la tipologia delle chiusure laterali vetrate, si cercherà di riprenderne il linguaggio anche per quel che riguarda i serramenti previsti nelle porzioni in muratura.

- *Tetti*

I tetti avranno tipologia a falda pressoché piana, con materiali e colori così come descritti nel paragrafo 3 (Criteri progettuali).

- *Lattoneria*

La lattoneria è prevista in rame e si uniformerà, in ogni caso, alla scelta del materiale di copertura.

#### **Nota a margine**

Il successivo approfondimento progettuale perseguirà, tra gli altri, l'obiettivo di realizzare dei fabbricati con elevate prestazioni energetiche. E' pertanto verosimile che si arriverà ad una riduzione dell'EPH limite previsto dalla normativa di oltre il 10%: ci si riserva pertanto la possibilità di applicare, in materia di calcolo delle volumetrie, quanto riportato all'art. 2 della LR 26 del 20/04/1995 (comma 1 ter), così come modificato dall'art. 12 della LR 33/2007, nonché quanto riportato all'art. 11 del D.Lgs. 115/2008 in materia di deroga delle distanze.

**Varedo, li 06/12/2010**

**PADOAN arch. Emanuele Antonio**

---