

COMUNE DI VILLA GUARDIA

PROVINCIA DI COMO

COMMITTENTE: SOCIETA' FIORI BIANCHI SRL
VIA FIRENZE 15
VILLA GUARDIA

UBICAZIONE: **CASCINA BRUGO**
VIA FIRENZE, 15
VILLA GUARDIA

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
RELAZIONE PAESISTICA
RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
PER REALIZZAZIONE NUOVA AREA A
PARCHEGGIO**

DATA:

FIRMA E TIMBRO:

PROGETTISTA:
ARCH. ANTONIO FERRENTINO
VIA DELLA PAGE N.27
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
COMO N.1825
TEL.02/96778464

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è situata a EST del territorio comunale di Villa Guardia, in posizione periferica all'interno di una zona che oggi risulta un'area agricola lambita da fabbricati industriali ad ovest e a nord.

Trattasi di un immobile storico denominato "Cascina Brugo", il quale rappresenta il simbolo di una tradizione contadina ed agricola che un tempo faceva parte del territorio.

La tipologia edilizia del complesso immobiliare risulta tipica delle cascine lombarde e ad oggi risulta ancora intatto il proprio valore storico e culturale, non essendo stata intaccata da interventi che ne avrebbero snaturato la propria identità.

La cascina risulta accessibile dalla via comunale Via Firenze che lambisce il fabbricato a sud della corte dove è situato il tipico androne di ingresso. Perimetralmente all'area di pertinenza sono presenti le strade consortili che un tempo venivano utilizzate per l'accesso agli appezzamenti agricoli. La stessa via Firenze risulta una evoluzione di una antica via consortile.

a sud- ovest del lotto è presente il polo industriale del comune di Villa Guardia;

a nord è presente il polo industriale del comune di Montano Lucino – Grandate;

ad est ed a sud è presente la nuova tangenziale di Como;

tra queste aree è presente una porzione di territorio non ancora urbanizzata, ed al centro di questa area è presente la cascina.

L'intera corte ha mantenuto le originarie destinazioni d'uso che sono residenze con tipici porzioni di edifici a ringhiera e la villa padronale; affiancate a porzioni di fabbricato a destinazione agricola come i fienili, stalle e depositi.

La corte appartiene per la gran parte (oltre i $\frac{3}{4}$) a una persona fisica (Attilio Tettamanti); questa porzione dei fabbricati è oggetto dei progetti di riqualificazione edilizia.

Dall'analisi storica degli elaborati del vecchio PRG del 1976 emerge che il fabbricato aveva la struttura che si rinviene tutt'oggi sin dai primi anni del 1900.

L'obiettivo progettuale è stato quello di donare al fabbricato una funzione contemporanea che sia compatibile con la conservazione degli stili storici presenti nella corte. Questo obiettivo è stato inizialmente pianificato in diversi lotti di intervento che sono serviti a rientrare degli investimenti effettuati con l'inizio delle nuove attività progettate.

NORMATIVA TECNICA PGT

L'intero comparto formato dal fabbricato con porzione dell'area di pertinenza ricade nel vigente PGT in zona "NAF – NUCLEI ANTICA FORMAZIONE". Le rimanenti aree di pertinenza risultano in zona agricola, verde privato e area boscata.

All'interno della disciplina specifica per i nuclei di antica formazione presente nel PGT, l'elaborato 3B (MODALITÀ D'INTERVENTO) del PGT vigente, al quadro 15 analizza l'intero comparto di "Cascina Brugo", identificando i diversi edifici che lo compongono, sui quali sono ammessi interventi di diverso livello:

- sulla porzione principale del comparto è ammesso un Grado di intervento di Livello 2 (GL2): <Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri

compositivi e tipologici dei prospetti>;

.- sulla porzione residua della “Cascina Brugo” è consentito un maggiore Grado di intervento di Livello 3 (GL3): <Ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell’edificio>.

Gli interventi di cui sopra, nella “Normativa tecnica” del PGT sono disciplinati dall’art. 20 “NAF – CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE”, punto 3 “Modalità di intervento”, punti c. (GL2) e d. (GL3).

In rif. alle modalità di intervento la suddetta normativa tecnica del Piano delle Regole al comma 4 dell’art 20 “Prescrizioni Particolari” lettera b. punti 2 e 3 cita che su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

RIFERIMENTI PROGETTUALI

L’intervento di riqualificazione complessiva del fabbricato è stato suddiviso in diversi lotti funzionali per diverse motivazioni:

- la corte risulta formata da diversi corpi di fabbrica tra loro collegati ma ben distinti i quali hanno assunto una diversa funzione progettuale.
- La suddivisione in diversi interventi permette di rientrare delle spese di intervento e uniformarle in un periodo di tempo più ampio
- Man mano che gli interventi venivano realizzati il progetto si evolveva, si sviluppava e trasformava nei vari lotti di intervento.

La suddivisione ha portato alla caratterizzazione di 3 lotti così rinominati: Villa, Fienile (Ulteriormente diviso in Rimessa e Fienile) e Edificio a Ringhiera Basso (Successivamente suddiviso in: Edificio a Ringhiera Basso, Edificio a Ringhiera Alto e Appartamento Unità Piano Terra Ingresso).

A seguito della presentazione dei progetti parziali, sulle suddette porzioni di fabbricato che formano la corte, emergevano sviluppi e modifiche da un punto di vista progettuale e funzionale, che interessavano i lotti già oggetto di lavori ed interessavano altresì NUOVI lotti all’interno della corte.

Per tale motivo si è concordato con l’A.C. di Villa Guardia di UNIRE tutti i lotti funzionali in un unico progetto unitario che interessa nella Sua totalità tutto il fabbricato, comprensivo delle aree esterne di pertinenza.

Tenuto conto dei tempi per la definizione del suddetto progetto generale, le opere edilizie, dettate dai tempi tecnici del cantiere, proseguivano; per tale motivo si è reso necessario suddividere il progetto generale in due categorie e due fasi identificate, ovvero:

1. opere già realizzate ma ancora da approvare;
2. opere da realizzare.

Il primo passaggio avviene con la presentazione di una SCIA in sanatoria art. 37 T.U.E. per opere effettuate in assenza di SCIA.

Il secondo risulta attualmente in corso di realizzazione che riguarda il lotto tetto alto con PDC 4385/2021 del 20/02/2023.

Risulta essere stata recentemente acquistata l’ultima porzione della cascina che risultava di altra proprietà; portando così la completezza ad unica proprietà dell’intera cascina.

In via generale fin dal primo lotto, l’intento della proprietà e quindi del progettista è stato quello di conservare l’immagine ed il fascino storico della corte.

Tale intento è stato perseguito:

- sia da un punto di vista progettuale, conservando le partizioni e limitando il più possibile le modifiche distributive;
- sia da un punto di vista delle funzioni, inserendo funzioni compatibili con la tipologia storica presente che possano ridare nuova vita al fabbricato, tenuto conto che l'originaria funzione risulta ormai passata;
- sia da un punto di vista della conservazione vera e propria dei materiali.

Tale intento è stato un filo conduttore per tutti i lotti di progetto che hanno riguardato nella maggior parte dei casi delle opere di manutenzione straordinaria. (Si rimanda agli elaborati ed alle relazioni già approvate ed allegate ai diversi progetti).

Il progetto, che abbraccia la quasi totalità della corte, si prefigura quindi come un intervento di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

L'intervento di conservazione e restauro prende inoltre in considerazione l'ampia corte interna ed in generale gli spazi esterni a servizio degli edifici, fulcro del complesso ed elementi che uniscono tutti i lotti.

SCIA PER ATTIVITA' COMMERCIALE

Definiti i progetti edilizi in sanatoria e il Pdc per le nuove opere con cambio di destinazione d'uso di porzione del PT da residenziale ad attività commerciale di somministrazione; si è potuto presentare la SCIA per integrazione di attività commerciale Turistico Ricettiva con Case ed Appartamenti per vacanze (lotto edificio a ringhiera "tetto basso") ad integrazione della già avviata attività di Foresteria Lombarda (lotto Villa).

Parallelamente viene inserita la nuova attività di somministrazione per Bar/Ristorante (piano terra lotto Fienile/Rimessa)

Le attività commerciali risultano gestite dal punto di vista imprenditoriale attività Turistico ricettiva dalla società **FIORI BIANCHI S.R.L. in qualità CONDUTTRICE** di parte dei subalterni presenti nel compendio immobiliare di Cascina Brugo tra cui l'area esterna di pertinenza oggetto del presente PROGETTO distinta al F. 2 mapp. 488 **che vede come AMMINISTRATORE UNICO** Il signor **Attilio TETTAMANTI**.

LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO

A seguito della presentazione dei progetti parziali, sulle suddette porzioni di fabbricato che formano la corte, emergevano sviluppi e modifiche da un punto di vista progettuale e funzionale, che interessavano i lotti già oggetto di lavori ed interessavano altresì NUOVI lotti all'interno della corte.

Parallelamente ed in contemporanea alla redazione dei progetti edilizi ed ai relativi interventi di riqualificazione la società **Fiori Bianchi srl** ha iniziato un'attività commerciale con utilizzo turistico-ricettivo di porzione dell'immobile.

Tale attività è stata ampliata nel corso degli anni ed a seguito degli interventi di riqualificazione.

L'attività risulta ancora in fase di sviluppo con la prosecuzione degli interventi edilizi.

Per tale motivazione viene redatto il progetto di variante SUAP.

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

Il presente progetto prende in esame l'area destinata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP" posta a SUD del fabbricato in posizione contigua alla via Firenze ed identificata al mapp. al F. 2 mapp. 488

L'intero comparto ha una superficie catastale complessiva di 20.890 mq, di cui 15.370 mq a prato naturale e bosco, 3.320 mq a parco interno e 2.200 mq di fabbricati e corte interna.

Negli edifici che compongono il complesso casolare sono inserite le seguenti funzioni:

- Bar e ristorante per un totale di 465 mq
- Attività ricettiva non alberghiera per un totale di 362 mq
- Attività ricettiva non alberghiera foresteria lombarda per un totale di 1.058 mq
- Residenza per un totale di 202 mq
- Locali tecnici per un totale di 104 mq
- Ex fienile per un totale di 232 mq

Il mix di funzioni che si sono inserite in questo luogo ricco di fascino e tipico della tradizione lombarda hanno decretato il successo del progetto Cascina Brugo. La visione della proprietà è stata quella di recuperare un complesso edilizio in fase di abbandono con un insieme sistematico di opere volte a dare nuovo lustro ai luoghi e agli ambienti della cascina inserendo al tempo stesso attività diverse e compatibili tra loro. Questa concezione ha portato ad nuova vivacità in questa parte del territorio comunale: i luoghi della cascina registrano presenze lungo tutto l'arco della giornata e della settimana, sia da coloro che ci vivono, sia da coloro che si fermano per un ristoro di breve o lungo periodo e sia, non da ultimi, da coloro che ci lavorano. Infatti, le attività che si sono insediate con il progetto della Cascina Brugo hanno contribuito a creare nuovi posti di lavoro in una parte del territorio che altrimenti sarebbe in stato di abbandono.

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è posta a SUD OVEST dell'intero comparto e risulta destinata a prato, quale elemento accessorio della corte e della originaria funzione agricola del comparto.

Dall'analisi redatta dalla dott.ssa Agronoma ANNA BORGHI (per la quale si rimanda alla relazione allegata alla documentazione del progetto) emerge

L'area di indagine è costituita da un'area a prato, delimitata da una siepe di lauroceraso lungo il margine sud-est e da una fascia boscata mista lungo i margini nord ed ovest, costituita prevalentemente da robinia, ciliegio, betulla e nocciolo; sono inoltre presenti alcuni individui di castagno.

L'area è gestita a prato da sfalcio non irriguo, non presentando specifiche sistemazioni agrarie né un sistema irriguo.

La fascia boscata (Fotografia 1 e Fotografia 2) costituisce la porzione meridionale dell'area forestale pertinenziale alla cascina Brugo, ascritta dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

La fascia arborata sul margine occidentale (Fotografia 3), costituita dalle medesime specie rinvenute lungo quello settentrionale, appare rivestire un ruolo ecosistemico e di filtro residuale

IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato a servizio del fabbricato ed a servizio dell'attività imprenditoriale presente.

L'area risulta ideale per la funzione di servizio per la sua posizione, accessibilità, e dimensioni

Il progetto prevede altresì per l'area oggetto di intervento il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a:

ART. 28 TC - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria

Per attuare il cambio d'uso così come da REGOLAMENTO del comune di Villa Guardia si dovrà corrispondere il CONTRIBUTO STRAORDINARIO, e si prevede a scomputo di tale pagamento la realizzazione di opere pubbliche di RISOLUZIONE/RIDUZIONE PROBLEMATICHE DI RISTAGNO ACQUE METEORICHE LUNGO VIA FIRENZE con progetto a firma del GEOL. FRATI STEFANO di Villa Guardia e dell'ING. TURCATTI DANIELE di Lurate Caccivio (CO), per le quali opere si rimanda al progetto ed alla relativa relazione specifica.

Nel dettaglio progettuale in linea con l'intento conservativo della progettazione del fabbricato anche per il parcheggio l'obiettivo è quello di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto ovvero far riconoscere la natura agricola del luogo.

Con questo input le opere saranno quelle minime per rendere accessibile alle auto l'area.

Le essenze arboree saranno mantenute come da esistente

Verrà preliminarmente livellato il terreno e creato un cassonetto stradale con materiale naturale infine la pavimentazione sarà in ghiaia naturale delimitata da cordature minime in legno.

Verranno rispettate altresì nei limiti del solo livellamento le quote altimetriche esistenti.

Tenuto conto dello spazio sarà privato si eviterà di porre delle delimitazioni fisiche ai posti auto.

Una illuminazione bassa completerà le opere.

Il numero di posti auto sarà di 47 suddivisi in 4 file a spina di pesce paralleli alla via Firenze, con circolazione interna a senso unico di marcia.

L'accesso delle auto avverrà dall'esistente punto posto a sud dell'area, unica zona a doppio senso di marcia per entrata ed uscita dall'area.

Il collegamento pedonale con il fabbricato avverrà al limite nord dell'area stessa in posizione contigua e all'androne della corte ed all'accesso al parco.

CONCLUSIONI

In riferimento alle predette norme di PGT, il progetto risulta conforme alla DISCIPLINA SUI NAF

In merito al cambio d'uso il progetto risulta VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE TRAMITE SPORTELLINO SUAP;

Il progetto risulta conforme altresì al REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Dal punto di vista paesaggistico come da conclusioni della relazione della dott.ssa Borghi:
dal punto di vista della sensibilità paesistica, le componenti proprie del paesaggio agrario

storico sono scarsamente leggibili per la frammentazione delle patches e l'interposizione di elementi costruiti

propri delle attività industriali, nonché una scarsa rilevanza del percorso al transito pedonale e di scarso interesse vedutistico locale.

Nel complesso, l'area risulta pertanto di limitata rilevanza dal punto di vista agrario in quanto la copertura erbacea non la rende di interesse pabulatorio, né dal punto di vista ambientale (...)

Tutto ciò esposto il sottoscritto progettista ritiene nel suo insieme l'intervento conforme all'attuale normativa di PGT.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici del progetto.

Il progettista

ARCH. ANTONIO FERRENTINO