

# Comune di Angera

Provincia di Varese

Area Tecnica – Urbanistica ed Edilizia Privata

## “PROGETTO PER INSERIMENTO NELL’URBANO” AI SENSI ART. 12 N.T.A VARIANTE P.G.T. APPROVATO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

### **Premesso che:**

Ai sensi dell’articolo 12 delle N.T.A. allegate alla Prima Variante Generale del P.G.T. approvata con Delibera C.C. n. 64 del 29/11/2016 al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale delle aree non edificate ubicate nel “Tessuto Storico”.

### **Ciò premesso:**

I sottoscritti BUSCHINI BRIGIDA, ONDOLI GIORDANA DELFINA LUIGIA, ONDOLI ANGELO CARLO, ONDOLI MARIO ERMELINDO in qualità di proprietari delle aree censite al Catasto Terreni (NCEU) come segue:

Comune e Sezione Censuaria di Angera Fg. 9 mappale n. 3069 - 8745, presentano la seguente richiesta “Progetto per l’Inserimento dell’Urbano” con le finalità e gli obiettivi indicati nel seguito e meglio specificati dagli allegati tecnici.

### **Presentazione:**

Il “Progetto per l’Inserimento nell’Urbano” denominato “ Via M. Greppi 107 “ ha come oggetto di intervento le aree di proprietà censite al Catasto Terreni di Angera foglio logico n. 9, mappali n. 3069 – 8745, meglio identificate dagli estratti mappa catastale, l’immagine aerofotogrammetria e dall’estratto di P.G.T. con l’individuazione puntuale dell’area e del contesto d’intervento.

Le aree sono destinate dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale di Angera in zona “Tessuto Storico” edificabili a seguito di Permesso di Costruire Convenzionato” previa proposta per di “Progetto per l’Inserimento nell’Urbano” da sottoporre preventivamente all’esame della Commissione per il Paesaggio e di ulteriori adempimenti finalizzati a valutarne l’inserimento nel contesto.

Tale aree sono state oggetto di intervenuta edificazione in epoca remota per manufatti accessori ad uso serra e tettoie di proprietà ed in epoca più recente è stata rilasciata autorizzazione Paesaggistico – Ambientale per il recupero dei suddetti manufatti e per la formazione di un nuovo ingresso carraio.

La finalità della presente istanza di “Progetto Urbano” è relativa alla costruzione di un edificio ad uso abitazione, con monetizzazione degli standards per le motivazioni di seguito esposte e come meglio indicato al punto “2” - finalità del “Progetto Urbano”.

### **1 – Stato del comparto**

- La proprietà delle aree risulta essere dei Sigg. :
- **ONDOLI GIORDANA DELFINA LUIGIA** nata ad Angera (VA) il 13/03/1958 C.F.: NDL GDN 58C53 A290C per la rispettiva quota di 1/3;
- **ONDOLI ANGELO CARLO** nato ad Angera (VA) il 19/05/1949 C.F.: NDL NLC 49E19 A290G per la rispettiva quota di 1/3;  
residenti in Angera (VA) Via Marinoni n. 6
- **ONDOLI MARIO ERMELINDO** nato ad Angera (VA) il 27/03/1953 C.F.: NDL MRM 53C27 A290K per la rispettiva quota di 1/3, residente in Angera (VA) Via Caduti Angeresi n. 12

#### **Descrizione dello stato di fatto:**

L'area è parzialmente edificata lungo i lati di confine nord est e sud-est con manufatti di carattere accessorio in quanto trattasi di serra vetrata e porticato ad uso ripostiglio – deposito, il tutto con dimensioni limitate, l'accesso alla proprietà avviene dalla Via Mario Greppi al civ. 107 mediante ingresso carraio con cancello in metallo costituito da una struttura in muratura con arco in pietra intonacata e copertura con manto di tegole in laterizio, caratterizzante le tipologie esistenti nel Nucleo Antico, sempre lungo la Via Mario Greppi la proprietà risulta delimitata da muratura in pietra intonacata edificata presumibilmente all'inizio del secolo.

Lungo il lato ovest la proprietà confina un'area con edificio ad uso industriale e risulta delimitata da recinzione e rete metallica plastificata su muretto in calcestruzzo, sul lato ovest esiste edificio ad uso residenziale edificato lungo la linea di confine per circa due terzi della proprietà, per il resto esiste muratura in mattoni di laterizio così come lungo tutto il lato sud.

L'area ha forma rettangolare con andamento nord-sud ed è leggermente digradante verso sud; sempre sul confine sud ed est insistono edifici ad uso abitazione edificati nella prima metà del secolo scorso; attualmente insistono sull'area un edificio ad uso accessorio (tettoia-porticato) con superficie di mq. 35,46 con spazi privi di valenza) e resti di una struttura ad uso serra con dimensioni di mq. 50,00, in un contesto urbanistico caratterizzato da presenza di fabbricati ad uso abitazione di tipo villa con giardini di pertinenza o corte comune nella parte est della città mentre nella parte ovest, a confine con la proprietà è ubicato edificio ad uso artigianale; in particolare la zona più vicina all'area d'intervento è caratterizzata dalla presenza di alcune ville con parchi.

#### **Valutazione dello stato di fatto:**

L'area si presta ad un intervento edificatorio stante la presenza di sottoservizi posizionati lungo la Via Mario Greppi, in particolare delle opere di urbanizzazione consistenti in: fognatura acque chiare e scure, energia elettrica, linea gas metano e telefonica ed acqua potabile, la proprietà risulta già collegata alla linea acquedotto e dispone della predisposizione al collegamento fognario; sono altresì presenti infrastrutture viabilistiche quali strada provinciale, vicinanza all'autostrada Milano – Laghi e linee di navigazione Lago Maggiore nonché linea autobus per Varese e stazione ferroviaria dello Stato a Sesto Calende

## 2 – Finalità del Progetto e risultati attesi

La finalità del Progetto è la costruzione di un edificio ad uso abitazione con qualificazione urbanistica delle aree di proprietà, con formazione di migliona ambientale per quanto attiene l'area consistente nella pulizia delle piantumazioni spontanee esistenti e nella messa a dimora di nuove essenze arboree consone al contesto urbanistico, e successivamente prevedere il recupero dei manufatti esistenti quali porticati e serra preesistenti, in maniera da caratterizzare l'area con interventi compatibili con quanto esistente nel nucleo antico sia come tipologia che come finiture.

Per quanto attiene eventuali cessioni di aree a standards, si precisa che in relazione alle caratteristiche dell'area ma soprattutto relativamente alla parte prospettante sugli spazi pubblici, non si prevedono cessioni di aree in quanto si andrebbe ad alterare l'immagine storico ambientale del comparto che è caratterizzato dalla continuità delle murature di recinzione e dai fabbricati esistenti e comunque, anche in considerazione della dimensione del fronte lungo strada, eventuali arretramenti non comporterebbero vantaggi in quanto si dovrebbe comunque garantire l'accesso alla proprietà con conseguente riduzione degli spazi disponibili, mentre per quanto attiene l'aspetto relativo alle opere di urbanizzazione, i richiedenti, premesso che nella zona sono già presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria si impegnano alla realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione in accordo con l'Amministrazione Comunale; in particolare tali opere possono essere ricomprese in lavori per la realizzazione di nuovi marciapiedi, aree verdi, tratti di fognatura asfaltature e in caso ove previsto, anche di piste ciclabili, per l'importo economico come di seguito evidenziato.

Gli interventi previsti in progetto consistono sostanzialmente in:  
costruzione di fabbricato ad uso abitazione con caratteristiche tipologiche ed estetiche in conformità a quanto esistente nel Tessuto Storico e dalle Norme tecniche di P.G.T. ai previo "Progetto per l'Inserimento dell'Urbano" ai sensi dell'art. 12 della N.T.A. precisando che si procederà alla valorizzazione sia della muratura lungo strada e degli elementi esistenti quali il cancello d'ingresso esistente attualmente realizzato in metallo, da sostituire con portone in legno con foggia di tipo classico e delle pietre di sostegno dell'arcata soprastante nonché della copertura, mentre per quanto attiene la muratura, la stessa sarà ripristinata con il criterio del restauro conservativo verificando se le caratteristiche ne consentono il recupero mediante scrostatura e sigillatura delle pietre oppure in alternativa, si procederà al rifacimento dell'intonaco con caratteristiche similari a quanto preesistente sia come tipologia di materiali che come modalità applicative .

Tali interventi, come già descritto non abbisognano di opere di urbanizzazione che, come evidenziato nelle tavole di progetto sono già presenti in loco, pertanto si procederà solamente al collegamento dell'immobile in progetto ai servizi esistenti.

Trattandosi di intervento convenzionato, i proponenti si impegnano a realizzare opere di carattere pubblico a favore dell'Amministrazione a propria cura e spese da concordare preventivamente e realizzare mediante convenzionamento come sopradescritto, pertanto i benefici complessivi a favore dell'Amministrazione Comunale sono costituiti da esecuzione di opere di monetizzazione delle aree a parcheggio per un importo di €. 11.088,00 e dall'esecuzione di opere di urbanizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

### 3- Previsioni urbanistiche

La proposta progettuale del Progetto Urbano riguarda le aree di cui ai mappali foglio logico n. 9, mappali n. 3069 – 8745 del Catasto Terreni di Angera, classificate nell’Azzonamento della Variante al Piano Regolatore Generale come segue:

Tessuto Storico – Intervento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato previo “Progetto per l’inserimento nell’Urbano”

### 4 - Dati Urbanistici ed edilizi

Il P.G.T. vigente prevede per l’area in oggetto ai sensi dell’art. 26 c. 17 delle N.T.A. vigenti la possibilità di Nuova Edificazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato previa procedura di Progetto per l’Inserimento nell’Urbano”.

### 5 - Proposta progettuale: contenuti ed elementi qualitativi e quantitativi del progetto di Permesso di Costruire convenzionato

indicazione opere da realizzare e/o monetizzazione aree (Vedi schema di Convenzione allegato)

Progetto di Permesso di Costruire Convenzionato		
Volume in progetto ( art.2 c. 3 lett. “b”)	mc.	462,40
Dotazione minima per abitante teorico	mq./ab	18,00
Calcolo abitanti teorici: mc. 755,88 : 150 mc./ab.	n. abitanti	3,08
Superficie a Standard per destinazione residenziale: n. 3,08 ab. x 18,00 mq/ab	Mq.	55,44
SUPERFICIE AREE PER STANDARD DA MONETIZZARE	Mq.	55,44
IMPORTO OPERE DA MONETIZZARE/ REALIZZARE: mq. 55,44 x €.200,00.-	€.	11.088,00.-

### 6 - Proposta di progetto: analisi delle compatibilità

Esame paesistico di base (ex D.G.R. 8/11/2002).  
elaborati specifici: ambientazione, con schede valutative.

### 7 - Funzionalità dei servizi, dei sottoservizi e della accessibilità

Per quanto riguarda gli effetti dell’intervento indotti sulla funzionalità dei servizi urbani, dei sottoservizi urbani, si rileva che l’intervento in progetto non modificherebbe la situazione esistente in quanto risulta già dotato di allacciamento idrico e di predisposizione all’allacciamento alla rete fognaria esistente; considerato che il progetto di Programma Integrato di Intervento prevede un totale di n. 5,04 abitanti equivalenti , si ritiene che per quanto attiene le opere di urbanizzazioni esistenti, le stesse siano già sufficienti per asservire l’intervento edilizio in progetto in quanto l’incremento del peso insediativo non altera in modo sostanziale la funzionalità dei sottoservizi.

Per quanto attiene al tema della accessibilità si evidenzia che l'area in oggetto dispone di accesso carraiο comodamente accessibile dalla Via M. Greppi pertanto non si prevede modifica dello stato dei luoghi per la modifica dell'ingresso.

Per le opere di urbanizzazione considerato che sono già esistenti, si rimanda agli elaborati di progetto ove risultano evidenziate.

## **8 - Valutazione qualitative e conclusioni**

In conclusione, per quanto riguarda gli effetti dell'intervento sull'assetto paesistico ed ambientale, sulle integrazioni funzionali, sui servizi urbani, e per quanto attiene l'aspetto ambientale dei luoghi, si evidenzia che l'intervento in progetto non modifica sostanzialmente il quadro urbanistico ambientale esistente, in quanto non si procede a modifiche dello stato dei luoghi se non per procedere al recupero funzionale ed urbanistico sia dei manufatti preesistenti (serra e ripostiglio) e del giardino che, in ogni caso, come evidenziato nella relazione paesistico ambientale dell'area non viene percepito da alcun punto visuale in quanto contenuto all'interno della proprietà e delle delimitazioni esistenti sia di degli edifici confinanti che delle recinzioni, si tenga conto inoltre che attualmente l'area è incolta e richiede continua manutenzione per evitare la crescita di essenze che costituirebbero fonte di incuria e che in futuro tale situazione non sarà più sostenibile dalla proprietà e che inoltre il manufatto in progetto assolve a mere esigenze di carattere familiare, ciò si evince dalla tipologia e dalle caratteristiche dimensionali.

L'introdurre un elemento abitativo all'interno del tessuto storico in questo caso non comporta particolari problematiche dal punto di vista dell'impatto sul contesto, infatti in considerazione dell'ampia superficie a disposizione, lo stesso risulta non invasivo per forma e dimensioni ed ubicazione, mentre per quanto attiene l'aspetto estetico si tenga presente che ci si riferisce per quanto attiene forme materiali colori e tipologie costruttive a quanto preesiste nel contesto sia immediato ( con particolare riferimento al sistema copertura, porticati aperture e materiali) ma soprattutto a quanto esistente nell'ambito sia locale che sovra locale.

Inoltre la presenza di un edificio residenziale riduce l'immagine d'insieme dell'opificio esistente lungo il confine ovest, in quanto dall'interno della proprietà oggetto d'intervento lo stesso costituisce un elemento di contrasto di notevole impatto visivo.

*Angera, li 20 Aprile 2018*

*I Richiedenti :*

*Allegati:*

*Relazione con conteggi urbanistici ed edilizi , bozza Convenzione*

*Elaborati: Progetto ( piante – prospetti – Sezioni – Planimetria generale - Calcoli Planivolumetrici – Tavola superamento Barriere Architettoniche).*

*Fascicolo con: Estratti: mappa catastale – PGT – Aerofotogrammetrico –N.T.A.*

*Documentazione fotografica - Inserimento fotografico intervento*

*Valutazione paesistica.*