



Comune di Besozzo - Varese  
Via G. Mazzini, 4 - 21023 Besozzo (VA)

## VARIANTE URBANISTICA ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e art. 97 della L.R. n. 12/05

Intervento di Nuova Costruzione di Fabbricato ad uso ricovero per mezzi agricoli

**Pratica:** Permesso di Costruire (ai sensi dell'Art. 10 comma 1, lettera a) per interventi di nuova costruzione, del DPR 380/01): Intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli.

**Proprietà:** **MARTIGNONI SRL** – 03692630126  
Via Lago n. 41 - 21023 Besozzo (VA)  
Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BO, Foglio 3, Mappale 757, Sub. 0.  
Catasto Terreni: Sez. B, Foglio 9, Mappali 757 e 1704.

**Progettista:** **Arch. Bergamo Marco** – BRGMRC83P16C751P  
Via L. Da Vinci n. 8 - 21023 Besozzo (VA)

### RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



**STUDIO TECNICO BERGAMO**  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

**Pratica:** Permesso di Costruire (ai sensi dell'Art. 10 comma 1, lettera a) per interventi di nuova costruzione, del DPR 380/01): Intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli.

**Proprietà:** **MARTIGNONI SRL – 03692630126**  
Via Lago n. 41 - 21023 Besozzo (VA)  
Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BO, Foglio 3, Mappale 757, Sub. 0.  
Catasto Terreni: Sez. B, Foglio 9, Mappali 757 e 1704.

**INDICE**

1. Inquadramento territoriale;
2. Accessibilità all'area e viabilità;
3. Identificazione Catastale;
4. Inquadramento Urbanistico - Ambiti e aree;
5. Proposta di Variante al PGT vigente presentata in data 27 marzo 2024
6. Vincoli paesaggistici – area di intervento per la riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Piazza XX Settembre e via Sottocampagna
7. Il Contesto;
  - 7.1 Caratteristiche del Lotto;
  - 7.2 Descrizione preliminare dell'intervento;
  - 7.3 Parametri di riferimento IRP come da Osservazione n.21 prot. 9472 del 13.05.2022;
  - 7.4 Verifiche urbanistiche e calcoli di progetto;
8. Il Progetto compositivo architettonico;
  - 8.1 Caratteristiche tecnico-esecutive del progetto - materiali;
9. Scarico rete di prima pioggia e Invarianza Idraulica;
10. Sistema del verde e delle aree esterne;
11. Conclusioni.

**STUDIO TECNICO BERGAMO**  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

**DOCUMENTI ALLEGATI:**

- Delega per la Presentazione Telematica della Richiesta di Permesso di Costruire.
- Documento d'Identità del legale rappresentante della Società Martignoni SRL.
- Documento d'Identità del Tecnico Incaricato.
- Elaborati Grafici:
  - Tavola 1
    - Planimetria Generale, Dettaglio Costruttivo e Fotoinserti della proposta di riqualificazione percorso pedonale di collegamento da Piazza XX Settembre a Via Sottocampagna.
  - Tavola 2
    - Inquadramento Territoriale.
  - Tavola 3
    - Planimetria Generale con Triangolazioni e Rilevo.
  - Tavola 4
    - Planimetria Generale in Stato di Fatto, in Confronto e in Progetto;
    - Sezione A:A' in Confronto con Scavi e Riporti e in Progetto.
  - Tavola 5
    - Planivolumetrico in progetto, prospetti n progetto, viste fotografiche 3D, riferimenti progetto.
  - Tavola 6
    - Planivolumetrico in progetto, prospetti n progetto, viste fotorealistiche in progetto, particolare vista ovest.

Besozzo, lì 13 Novembre 2024

In Fede  
Arch. Marco Bergamo

STUDIO TECNICO BERGAMO  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

**Pratica:** Permesso di Costruire (ai sensi dell'Art. 10 comma 1, lettera a) per interventi di nuova costruzione, del DPR 380/01): Intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli.

**Proprietà:** MARTIGNONI SRL – 03692630126  
Via Lago n. 41 - 21023 Besozzo (VA)  
Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BO, Foglio 3, Mappale 757, Sub. 0.  
Catasto Terreni: Sez. B, Foglio 9, Mappali 757 e 1704.

# RELAZIONE TECNICA

## DESCRITTIVA

# STUDIO TECNICO BERGAMO

## Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

**Pratica:** Permesso di Costruire (ai sensi dell'Art. 10 comma 1, lettera a) per interventi di nuova costruzione, del DPR 380/01): Intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli.

**Proprietà:** **MARTIGNONI SRL – 03692630126**  
Via Lago n. 41 - 21023 Besozzo (VA)  
Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BO, Foglio 3, Mappale 757, Sub. 0.  
Catasto Terreni: Sez. B, Foglio 9, Mappali 757 e 1704.

**Oggetto:** “ RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA”

### Inquadramento territoriale

Il Comune di Besozzo (VA) si colloca nell'area delle colline moreniche del Basso

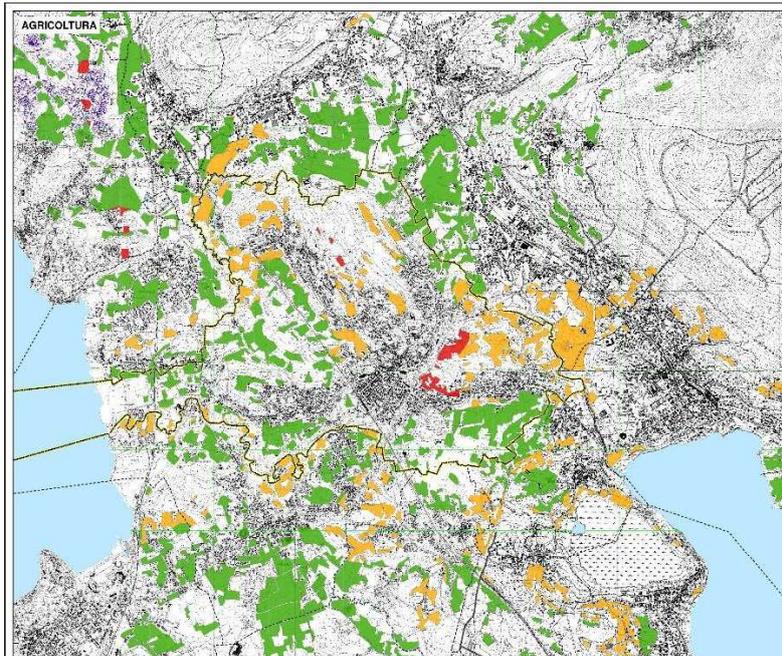
Verbano, è attraversato dal fiume Bardello e ha accesso al Lago Maggiore dalla località Bozza della frazione di Bogno.

Il territorio si estende per un'area di 13,95 km<sup>2</sup> ed è caratterizzato da un lato da elementi di notevole valenza paesaggistica e naturalistica e dall'altro lato da una forte presenza di infrastrutture di diversa scala, ciò è dovuto alla sua posizione storicamente strategica, Besozzo possiede una stazione ferroviaria facente parte della ferrovia Luino-Milano, è servito dalla linea N20 delle Autolinee Varesine sulla tratta Varese-Sesto Calende, inoltre è presente la SS 629 del Lago di Monate (tronco Vergiate – Besozzo) che permette di raggiungere il tratto autostradale A8/A26. Nel 2020 sono stati registrati 8.800 abitanti, per una densità abitativa complessiva di 630,82 ab/km<sup>2</sup>.

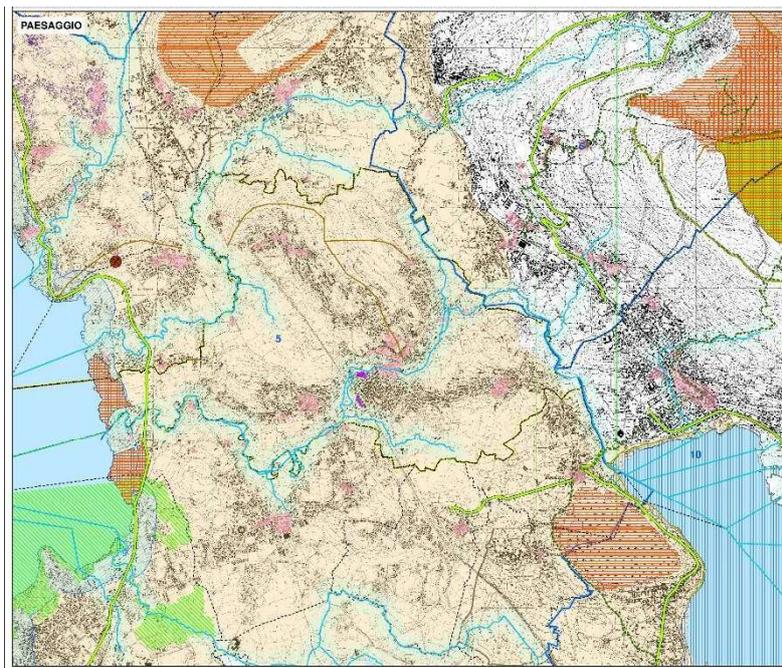
# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

L'area in oggetto, è ubicata in Via Lago 41; a Bogno, frazione del Comune di Besozzo posta ad Ovest rispetto al centro urbano, nucleo abitato di antica origine che un tempo godeva di propria autonomia comunale.



Ddp 03.a – I TEMI DEL PTCP - Agricoltura



Ddp 03.a – I TEMI DEL PTCP - Paesaggio

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

## Inquadramento

-  Comune di Besozzo
-  Specchi d'acqua

## Agricoltura

### Ambiti agricoli del PTCP

-  Fertile - F
-  Moderatamente fertile - MF
-  Poco fertile - PF

## Paesaggio

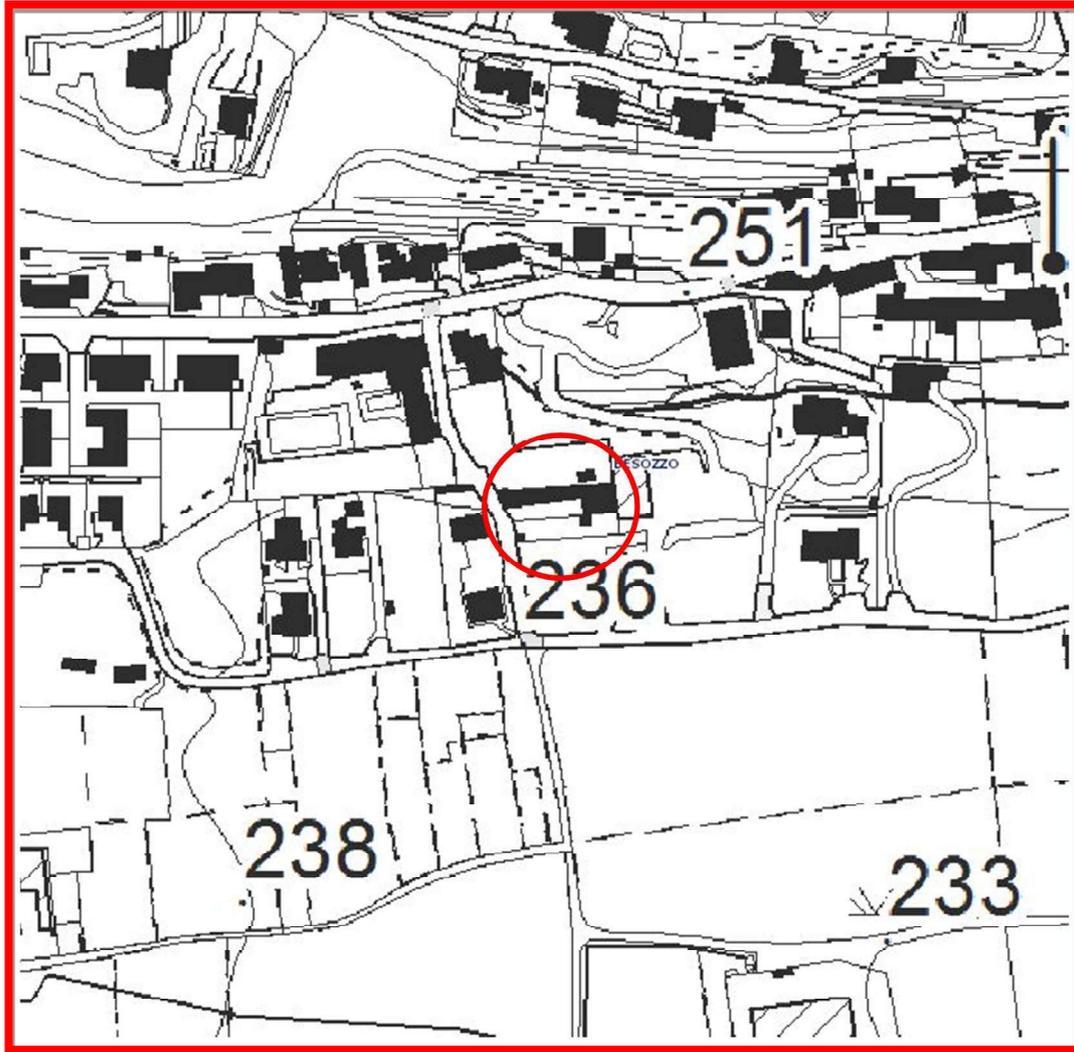
### Ambiti paesaggistici

-  Ambito 5: Basso Verbano, laghi Maggiore, Comabbio e Monate
-  Aree di elevata naturalità - art. 17 PTPR
-  I parchi istituiti - art. 142 lett. f) - Parco Campo dei Fiori
-  I Plis istituiti - "Parco del Golfo della Quassa"
-  Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n. 86)

### Rilevanze della percezione e fruibilità

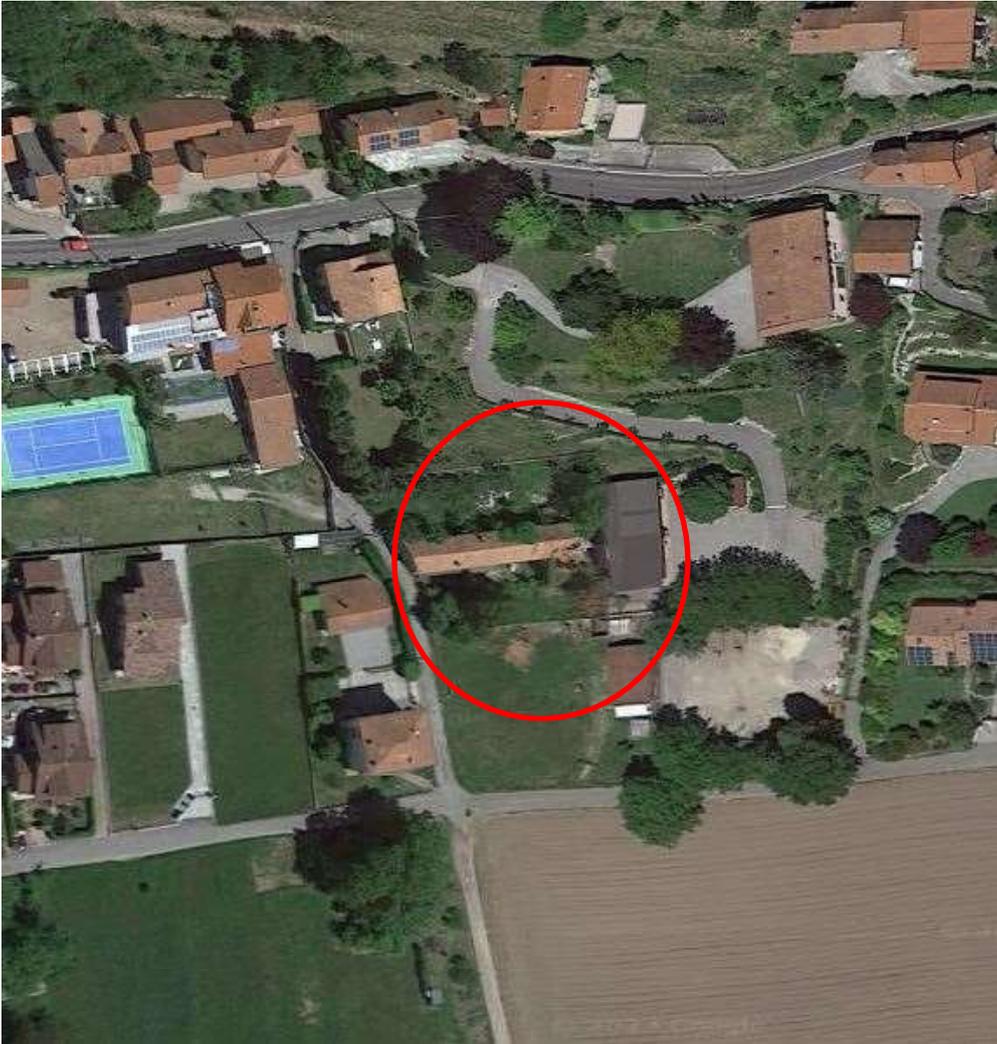
-  Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche
-  Sentieri
-  Punti panoramici
-  Nuclei storici (Prima Levata tavole I.G.M. 1:25.000)
-  Luoghi d'identità
-  Monumenti naturali riconosciuti (L.R. 86/83)
-  Cime con quote superiori ai 500 m
-  Cime con quote inferiori ai 500 m
-  Selle
-  Crinali principali
-  Zone archeologiche
-  Ordito agrario
- Criticità**
-  Aree produttive dismesse
-  Cave cessate in stato di degrado, recuperabili ai fini della rinaturalizzazione
- Vincoli ambientali come da D.Lgs. 42/04**
-  Corsi d'acqua vincolati - art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui corsi d'acqua, 150 m dalle sponde - art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui laghi, 300 m dalla linea di battigia - art. 142 lett. b)
-  Zone di protezione speciale - ZPS
-  Siti di interesse comunitario
-  Le aree gravate da usi civici - art. 142 lett. h)

## Ddp 03.a – I TEMI DEL PTCP - LEGENDA



1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Portale Cartografico di Regione Lombardia

STUDIO TECNICO BERGAMO  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo



2- FOTO AEREA – area d'intervento

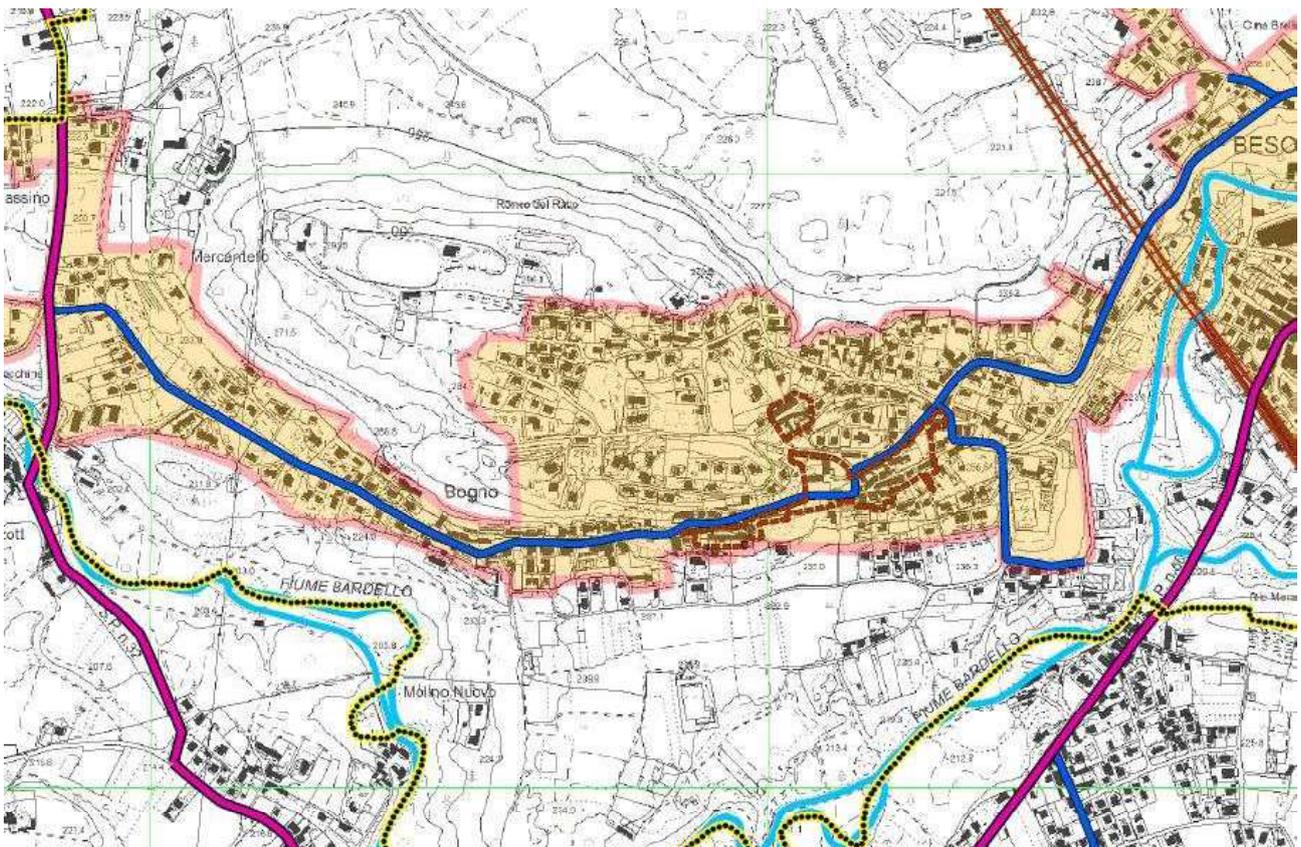
# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

## Accessibilità all'area e viabilità

Il sito di progetto, è inserito all'interno del perimetro del centro abitato (art.4D.L. 30/04/92n.285) della frazione Bogno, nel tessuto urbano consolidato.

L'accessibilità all'area, come evidenziato nell'estratto cartografico n. 3, è garantita dalla viabilità esistente, costituita dalla rete infrastrutturale, composta dalle strade urbane a livello locale, in particolare dalla strada denominata Via Lago, arteria principale che si innesta sulla Provinciale, SP 32 delle Due Pievi (Km 14+332) nelle immediate vicinanze.

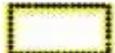


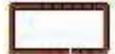
### 3 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

## LEGENDA

### Inquadramento

----- Confine comunale

 Comune di Besozzo

 Perimetro dei Centri storici

 Fiumi

 Specchi d'acqua

 Perimetro del Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30/04/1992 n. 285

### Ferrovie

 Ferrovie Nord Milano

 Ferrovie dello Stato

### Rete stradale principale

 Autostrade

 Strade statali

 Strade regionali

 Strade provinciali

 Strade comunali

 SP 1 di progetto

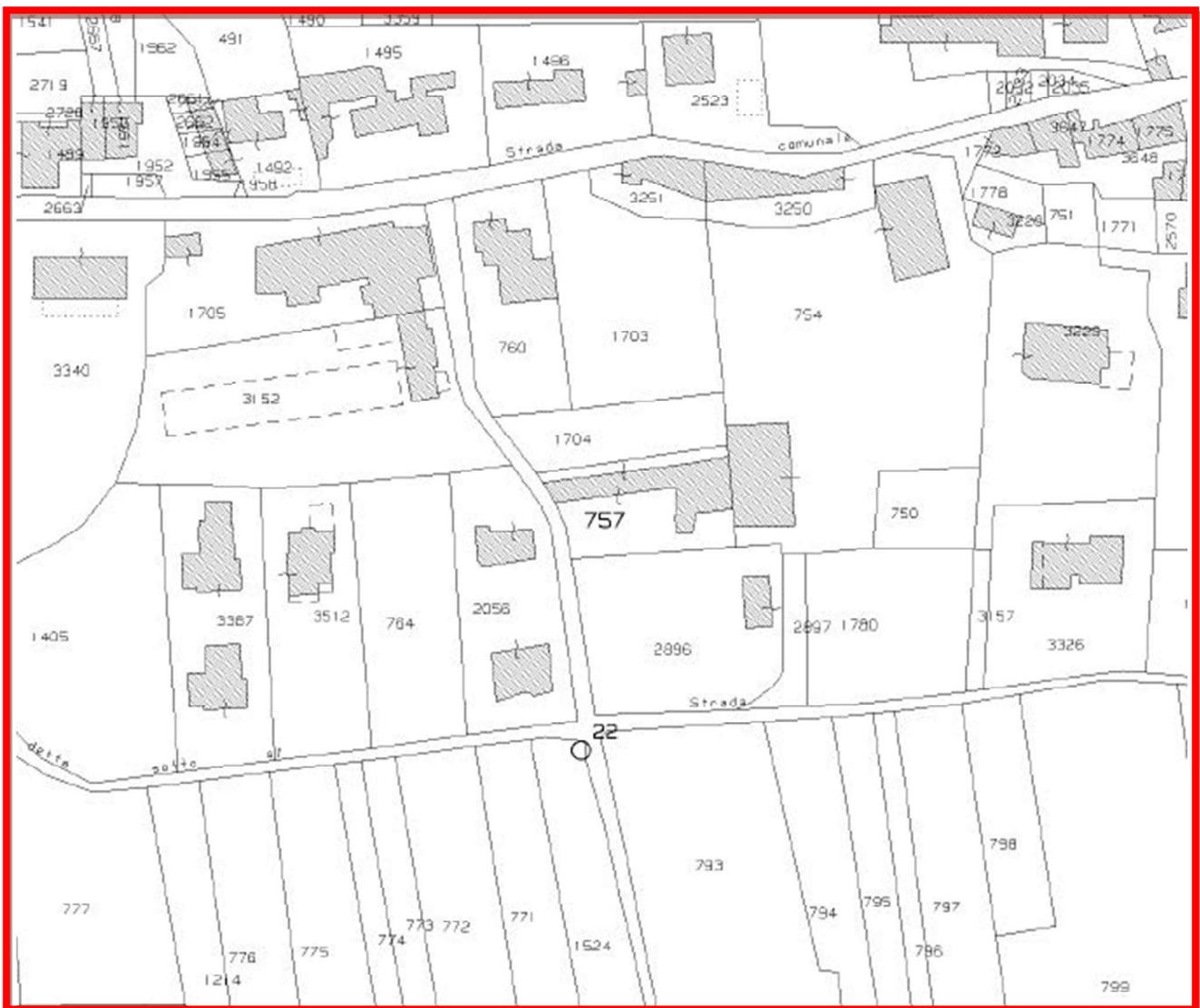
## 3.1 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' - LEGENDA

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

## Identificazione Catastale

L'area oggetto d'intervento, di proprietà della Società denominata "Martignoni srl" è situata nel comune di Besozzo, in Via Lago n. 41 - Besozzo (VA), 21023, la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BO Foglio 5, Mappale 757 Sub. 0, nella mappa del Catasto Terreni: Sez. B Foglio 9 Mappali 757 e 1704.

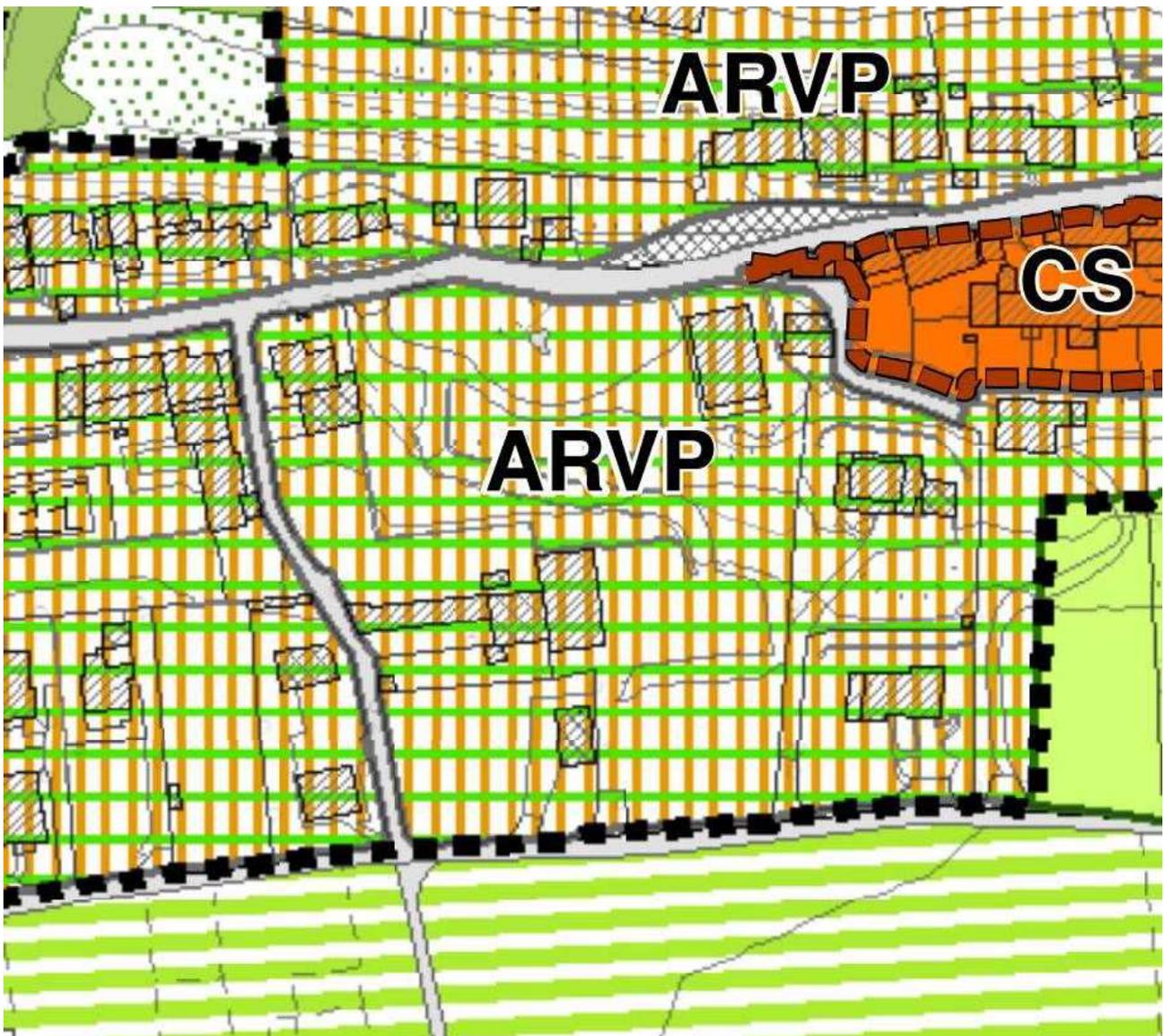


4 - ESTRATTO MAPPA WEGIS Scala 1:2000

STUDIO TECNICO BERGAMO  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Inquadramento Urbanistico – Ambiti e aree

Il Sito in esame è inserito nel Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio vigente al Capo III, Disciplina urbanistico edilizia degli ambiti del tessuto urbano consolidato, art. 30.1, pag. 82 delle NTA, Ambiti urbani residenziali di rilevanza paesaggistica (ARVP).



5 - PGT-PDR- individuazione ambiti e aree

## Inquadramento



Confine comunale



Tessuto Urbano Consolidato



Perimetro dei Centri storici

## Il Tessuto Urbano Consolidato

### *Insedimenti a prevalente destinazione residenziale*



CS - Tessuto urbano dei centri storici (art. 15)



NAF - Insediamenti / edifici di matrice storica (art. 28)



IVS - Insediamenti delle ville storiche in ambito urbano (art. 29.1)



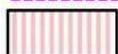
IRV - Insediamenti delle ville nel verde (art. 29.2)



ACP - Ambiti urbani polifunzionali del centro cittadino (art. 31)



Perimetro degli insediamenti di rispetto morfologico (art. 31.2)



AR1 - Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale (art. 30.2)



ARVP - Ambiti urbani residenziali di valenza paesistica (art. 30.1)

### 5.1 - PGT-PDR- individuazione ambiti e aree – LEGENDA

# STUDIO TECNICO BERGAMO

## Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo



Comune di Besozzo

### ART. 30.1 - AMBITI URBANI RESIDENZIALI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA (ARVP)

Costituiscono gli ambiti insediativi delle aree più periferiche del tessuto urbano, che interessano le zone acclivi dei rilievi morfologici, caratterizzate da una significativa presenza di verde privato ed inseriti in contesti che confinano con aree agricole o boscate. Tali ambiti, con limiti sfrangiati e poco definiti e la presenza di ampie aree libere interne, sono caratterizzati da un'edificazione a bassa densità e da una significativa presenza di verde che permea l'abitato, sia come giardini pertinenziali, che come aree agricole e formazioni boscate che si incuneano nell'abitato. La tipologia prevalente è quella di edifici isolati (case o ville mono e bifamigliari). Le caratteristiche morfologiche del territorio, connotato prevalentemente da rilievi morenici, comportano una particolare attenzione all'inserimento degli edifici e delle infrastrutture di urbanizzazione al fine di conservare la leggibilità dei caratteri morfologici e contenere gli impatti dei volumi edilizi.

In questi ambiti è peraltro importante conservare la significativa presenza di verde sia pertinenziale delle abitazioni che di fasce agricole e di naturalità a margine dell'edificato, per contenere attraverso la vegetazione l'impatto paesaggistico e conservare una buona valenza ecosistemica delle aree.

Il PGT consente modesti interventi edificatori di carattere residenziale, a completamento degli ambiti già urbanizzati, purché adeguatamente inseriti e rispettosi del contesto morfologico e paesaggistico, corredati di una dotazione di verde pertinenziale funzionale a conservare la continuità ecologica e paesaggistica con le aree agricole e naturali confinanti.

Sono inoltre ammessi interventi di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

#### 30.1.1 - PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,15 mq/mq

IC = 25%

IPF = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 60%)

Hm = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 8,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc =  $\frac{1}{4}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Le nuove edificazioni potranno avvenire esclusivamente su lotti liberi di dimensione non inferiore a 800 mq.

#### 30.1.2 - AMPLIAMENTO UNA-TANTUM

Per gli edifici che hanno già saturato la capacità edificatoria del lotto, sono ammessi ampliamenti una-tantum nel limite di cui all'art. 27.

#### 30.1.3 - OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESISTICA

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno degli ambiti ARVP dovranno, preferibilmente, avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni, salvo i casi in cui i criteri di seguito previsti non risultino adeguati a conseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica attesi:

a) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del suolo nel rapporto tra edifici e gli spazi aperti, evitando alterazioni della morfologia del territorio

- Contenere l'alterazione della clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
- conservare i terrazzamenti e la morfologia originaria del suolo evitando significativi interventi di riporto di terra e realizzando opere di contenimento di altezza modesta e solo ove strettamente necessario;
- al fine di ottenere un effettivo beneficio sotto il profilo della interferenza visuale degli edifici accessori rispetto alle visuali paesaggistiche e panoramiche ed in particolare, nel caso in cui l'andamento morfologico del terreno risulti favorevole a tali soluzioni e non sussistano criticità in ordine agli aspetti idrogeologici e di movimentazione del terreno, si ritiene opportuno promuovere la realizzazione entro terra o parzialmente entro terra degli edifici accessori, sfruttando a tal fine l'andamento

## 6 - PDR - SCHEDA D'AMBITO ART. 30.1

**STUDIO TECNICO BERGAMO**  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

**Proposta di Variante al PGT vigente presentata in data 27 marzo 2024**

A seguito di proposta di variante al PGT per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso ricovero per mezzi agricoli mediante demolizione di edificio dismesso ad uso residenziale, si prende atto del parziale accoglimento dell'osservazione da parte del Comune di Besozzo.

Nello specifico la proposta presentata era motivata da esigenze legate all'attività, ma non accoglibile in conformità allo strumento urbanistico vigente. Si procede tramite presentazione di Variante Urbanistica e si chiede pertanto la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge n. 241/90 per l'ottenimento del Permesso di Costruire ex art. 15 del D.P.R. n. 380/01.

Considerando che la proposta di cessione dell'area in prossimità della via pubblica finalizzata alla realizzazione di una pista ciclabile non appare utile all'attuazione del piano dei servizi, si propone la riqualificazione del percorso pedonale che collega piazza XX Settembre a via Sottocampagna.

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Vincoli paesaggistici – area di intervento + area oggetto di riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Piazza XX Settembre e via Sottocampagna

L' area di intervento, come descritto all' interno della tavola dei vincoli esogeni del P.G.T. comunale, non rientra in alcuna zona vincolata e ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: sensibilità paesistica elevata, come da tavola PdR PP.2 – Classi di sensibilità paesaggistica.



## Inquadramento

-  Confine comunale
-  Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetro dei Centri storici

## Classi di sensibilità paesaggistica

-  Classe 1: Sensibilità paesistica molto bassa
-  Classe 2: Sensibilità paesistica bassa
-  Classe 3: Sensibilità paesistica media
-  Classe 4: Sensibilità paesistica elevata
-  Classe 5: Sensibilità paesistica molto elevata

## 8 - PGT - PDR - TAV. PP.2 – Sensibilità paesistica

# STUDIO TECNICO BERGAMO

## Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

### Il Contesto

Il contesto circostante alla proprietà, risulta parzialmente edificato, con edifici di tipo residenziale, e altre edificazioni sparse ad uso agricolo o ad uso ricovero per mezzi agricoli o da lavoro in genere. Per il resto l'area è dominata dalla presenza dell'ambito agricolo di interesse paesistico (art.40.6) del PGT vigente. Da una prima analisi visiva delle tipologie architettoniche, si evince la presenza di abitazioni, realizzate a tra gli anni '60 del '900, sino a tipologie residenziali più moderne realizzate nei giorni nostri, che comprendono abitazioni monofamiliari ma anche edifici plurifamiliari di medie dimensioni.

### Caratteristiche del Lotto

Il Lotto, prevalentemente di proprietà del Comune, ha accesso pedonale da piazza XX Settembre e carraio dalla Via Sottocampagna.

L'area oggetto di riqualifica, ha una conformazione plano altimetrica irregolare, che declina lievemente procedendo verso Sud.

Il lotto è delimitato a Nord dalla sopracitata piazza XX Settembre, dove si colloca la Scuola Materna di Besozzo, a Sud dalla via Sottocampagna, a est ed ovest da aree verdi di altre proprietà.

Uno degli obiettivi cardinali del progetto è quello di ripristinare il percorso pedonale esistente attraverso interventi di potatura delle specie arboree presenti, unitamente alla realizzazione di una pavimentazione drenante e l'inserimento di punti luce lungo il percorso.

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

A completamento del progetto, verranno inseriti elementi di arredo urbano quali rastrelliere porta bici, e si provvederà, previo accordo tra il Comune e l'attuale proprietà, alla realizzazione di parcheggio per auto collocato alla fine del percorso, in corrispondenza di via Sottocampagna.

Il progetto ha anche il compito di legarsi ai diversi sistemi ambientali presenti, ponendosi come momento di ricucitura tra le aree, come punto di gradiente e di mediazione tra la natura e l'urbanità. Si intende instaurare una continuità ed una connessione tra aree differenti. La volontà è quella di riqualificare una porzione di territorio che ad oggi risulta non fruibile dalla comunità.

## Descrizione preliminare dell'intervento

La richiesta di variante allo strumento urbanistico vigente, prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso ricovero per mezzi agricoli, costituito da un unico corpo di fabbrica compatto di forma rettangolare.

Per la realizzazione del fabbricato è prevista una struttura in cemento armato per la costruzione della platea di fondazione e dei pilastri in elevazione. Le pareti perimetrali di tamponamento saranno realizzate in laterizio rettificato per murature portanti o in c.a. se necessario, specialmente lungo il lato Sud a monte della proprietà.

## STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

È prevista la posa di un rivestimento di facciata in listelli di legno termo-trattato, retroilluminati, per la posa su facciate verticali. La copertura a due falde inclinate, sarà di tipo metallico, con sottostruttura portante formata da travi reticolari, sulle quali saranno posate le lastre del manto di copertura costituite da pannelli di tipo sandwich in alluminio e poliuretano con nervature.

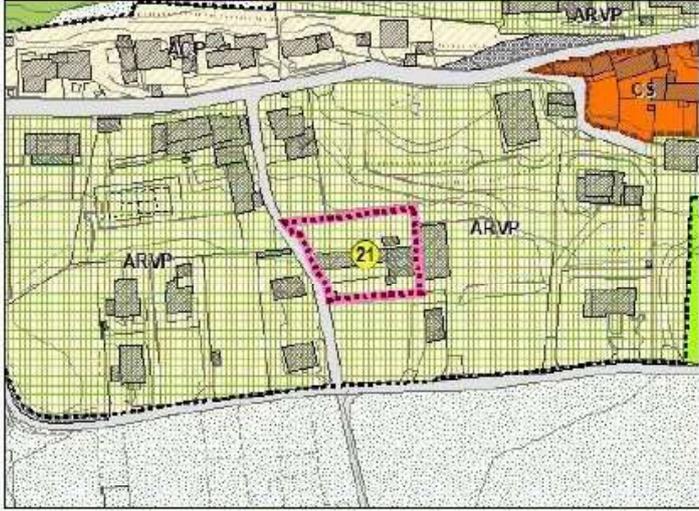
Le dotazioni impiantistiche tecnologiche necessarie alle attività della società Martignoni srl saranno conformi alle più recenti normative di settore.

L'edificio risulterà parzialmente incassato nel terreno e si svilupperà non oltre l'altezza dell'edificio esistente oggetto di demolizione, per ridurre al massimo l'impatto visivo del nuovo volume sullo skyline esistente e per preservare la percentuale maggior possibile di suolo da destinare alle aree verdi.

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Parametri di riferimento per il progetto: si utilizzano i parametri della zona IRP come da indicazioni pervenute in seguito a Istruttoria

Osservazione n°	Protocollo n°	Data	Proponente	Indirizzo
21	9427	13.05.2022	Martignoni Ivano, per conto di Martignoni Srl	Bogno (B), via Lago n. 41
Dati catastali	Foglio n°: BO/5	Mappali n° 757, 1704		
Individuazione cartografica sulla tavola del Piano delle Regole adottata				
Contenuto sintetico	<p>La proprietà dell'osservante è classificata dalla Variante in ambito residenziale ARVP. I fabbricati qui esistenti sono utilizzati dalla società per il ricovero dei macchinari e dei mezzi d'opera. L'osservante richiede che la Variante riconosca per l'area di proprietà la destinazione artigianale con possibilità di edificare un capannone in aderenza al fabbricato esistente a servizio dell'attività lavorativa della società.</p>			
Istruttoria tecnica	<p>Il PGT ha classificato come ambito ARVP la fascia di insediamenti nella zona di Bogno compresa tra via Lago e via Sottocampagna, in relazione alle caratteristiche di un tessuto edificato costituito da ville con giardino a bassa densità che si inseriscono in una fascia di territorio acclive, che dalla sommità del rilievo si cui sorge l'abitato della frazione digrada fino ad incontrare il fondovalle fluviale. Non si ritiene coerente con tale contesto destinare una parte di questo tessuto ad insediamenti di natura produttiva.</p> <p>Il PGT riconosce comunque, per gli insediamenti preesistenti presenti nei contesti residenziali, la possibilità di mantenere le attività in essere, purché non particolarmente impattanti sul contesto abitativo circostante e compatibili con i principi generali di tutela ambientale e paesaggistica, consentendo limitati ampliamenti degli edifici funzionali all'attività.</p> <p>Non si ritiene opportuno modificare la classificazione dell'area, in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela paesaggistica e del tessuto insediativo riconosciuto per i contesti connotati da questi particolari aspetti morfologici e paesaggistici con una prevalenza di un tessuto abitativo. Al fine di agevolare la permanenza di attività economiche nel contesto comunale, si ritiene però ammissibile, rivedere le disposizioni di cui all'art. 33 delle NdA del PdR "insediamenti produttivi in aree residenziali - IPR" assegnando agli interventi di ampliamento, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, una percentuale del 10% riferita alla Superficie coperta e non più alla S.L., consentendo quindi che gli interventi di ampliamento comportino anche la modifica della sagoma dell'edificio, e non siano solo limitati al recupero di superfici interne all'edificio come previsto nella norma adottata. Si ritiene comunque opportuno che tali ampliamenti, che comportano un incremento del peso insediativo delle attività, partecipino alla dotazione di servizi complessiva del contesto insediativo attraverso</p>			
Proposta di controdeduzione	<p>l'acquisizione di diritti edificatori, funzionali all'attuazione del piano dei Servizi. La modalità di attuazione di tali interventi sarà il permesso di costruire convenzionato.</p>			
Determinazione del Consiglio Comunale	<p>L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, nel rispetto della proposta di modifica alle norme tecniche formulata nell'istruttoria tecnica.</p> <p> <input type="checkbox"/> Accolta                 <input type="checkbox"/> Non accolta                 <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta             </p>			
Modifiche agli elaborati				
Documento di Piano:				
Piano delle Regole: NdA art. 33				
Piano dei Servizi:				

Via L. Da Vinci n. 8, 21023 Besozzo (VA)

Tel. 0332.772803, e-mail:geombergamo@libero.it - archbergamo@libero.it

website:www.studiobergamo.com

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Verifiche urbanistiche e calcoli di progetto

Osservazione n. 21 prot. 9472 del 13/05/2022 - Prescrizioni di intervento IPR	
Indice di edificabilità territoriale - <b>It</b>	pari all'esistente
Indice di copertura - <b>IC</b>	40%
Indice di Permeabilità - <b>IPF</b>	40%
Altezza massima - <b>Hm</b>	7,50 m (linea di gronda orizzontale); 10,00 m (copertura a falde)
Distanza da confine - <b>Dc</b>	minimo 5,00 m

Verifiche Urbanistiche in Stato di Fatto		
Superficie Fondiaria Lotto	mq	1291,60
Sup. Lorda di Pavimento Esistente (edificio da demolire)	mq	478,98
Sup. Coperta Edificio Esistente	mq	521,86
Verde Traspirante Esistente	mq	769,74

Verifica Urbanistica - Massimale realizzabile		
Indice di edificabilità territoriale - <b>It</b>	mq	478,98
Indice di copertura - <b>IC</b>	mq	516,64
Indice di Permeabilità - <b>IPF</b> (minima)	mq	516,64
Altezza massima - <b>Hm</b>	7,50 m (linea di gronda orizzontale); 10,00 m (copertura a falde)	
Distanza da confine - <b>Dc</b>	minimo 5,00 m	

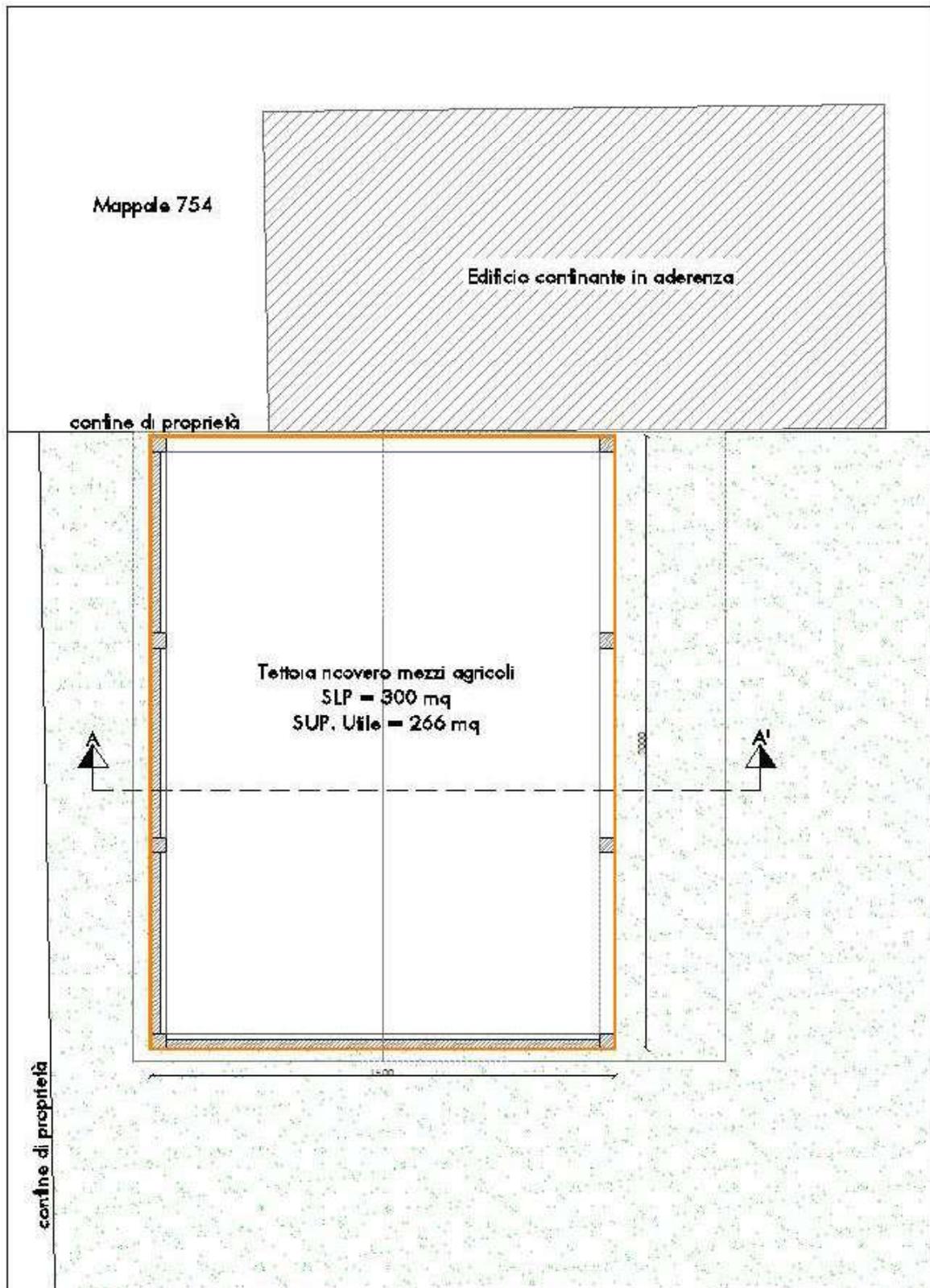
Verifiche Urbanistiche in Progetto		
Superficie Fondiaria Lotto	mq	1291,60
Sup. Lorda di Pavimento (It)	mq	300,00
Sup. Coperta Edificio (IC)	mq	394,56
Verde Traspirante (IPF)	mq	897,04
Altezza copertura a falde in progetto	m	6,50

Verifica Urbanistica - Verifiche del Progetto		
Indice di edificabilità territoriale - <b>It</b>	mq	300,00 <-- 478,98 - <b>VERIFICATO</b>
Indice di copertura - <b>IC</b>	mq	394,56 <-- 516,64 - <b>VERIFICATO</b>
Indice di Permeabilità - <b>IPF</b> (minima)	mq	897,04 --> 516,64 - <b>VERIFICATO</b>
Altezza massima - <b>Hm</b>	m	6,50 <-- 10,00 - <b>VERIFICATO</b>
Distanza da confine - <b>Dc</b>	Superiore di 5,00 m dal Confine - <b>VERIFICATO</b>	

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Pianta Tettoia ricovero per mezzi agricoli in progetto



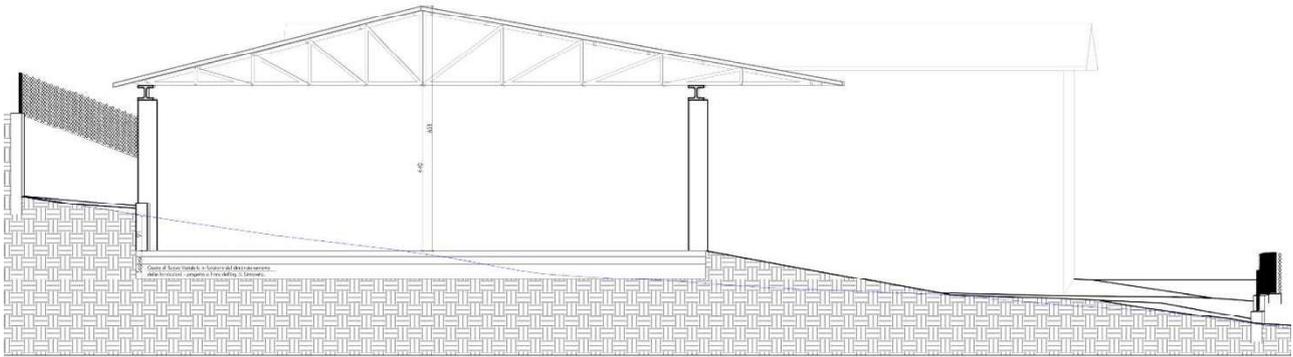
Via L. Da Vinci n. 8, 21023 Besozzo (VA)

Tel. 0332.772803, e-mail: [geombergamo@libero.it](mailto:geombergamo@libero.it) - [archbergamo@libero.it](mailto:archbergamo@libero.it)

website: [www.studiobergamo.com](http://www.studiobergamo.com)

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo



## Il Progetto compositivo architettonico

L'uso dei materiali in questo caso rappresenterà una rilettura di quelli della nostra tradizione, così ampiamente e storicamente utilizzati: legno, laterizio, cemento, intonaci di colore chiaro nella gamma delle terre, profili metallici e vetro extra chiaro. In questo caso però ricorderanno la tradizione ma si caricheranno dell'innovazione, diventando semplici pelli di una facciata composita.



PROSPETTO OVEST – in progetto

# STUDIO TECNICO BERGAMO

Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo



PARTICOLARE VISTA OVEST

## Caratteristiche tecnico-esecutive del progetto - materiali



RENDER DI PROGETTO – Fotoinserimento – Vista dell'edificio dal lato Ovest

STUDIO TECNICO BERGAMO  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo



# STUDIO TECNICO BERGAMO

## Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

### Scarico rete di prima pioggia e Invarianza Idraulica

L'intervento prevederà la verifica e la progettazione delle relative opere di Invarianza idraulica.

L'idea preliminare è quella di realizzare un sistema di deflusso che faccia transitare, tramite pozzetto separatore, l'acqua meteorica attraverso una vasca di prima pioggia, che permetta la sedimentazione delle sostanze reflue, da convogliare al collettore fognario.

Le acque di seconda pioggia verranno fatte defluire in un pozzo a tenuta per poter essere riutilizzate per l'irrigazione dell'area verde.

Si rimanda alla futura relazione di progetto particolareggiata del sistema di smaltimento idrico.

### Sistema del verde e delle aree esterne

Uno degli obiettivi fondamentali del progetto, come già descritto nei paragrafi precedenti, è quello di riqualificare l'area di pertinenza per convertirla ad area verde, principalmente a prato saranno inoltre messe a dimora nuove specie arboree autoctone, quali alberi e arbusti, per un arricchimento e miglioramento dell'arredo vegetale dell'area oggetto d'intervento. Lo studio del verde verterà su una scelta coerente delle essenze compatibili e non infestanti con l'ambiente circostante di riferimento, come stabilito dalle norme di piano vigenti.

Le pavimentazioni esterne dovranno dimostrare l'indice di permeabilità con riferimento alla tipologia del materiale, come documentato nelle relative schede tecniche di fabbricazione. La pavimentazione dell'accesso carraio e dell'area di manovra sarà realizzata con materiali che consentano di raggiungere indici di drenaggio fino anche al 100% delle acque piovane.

STUDIO TECNICO BERGAMO  
Arch. Marco Bergamo & Geom. Antonio Bergamo

Conclusioni

In generale, considerando la proposta progettuale in oggetto, il seguente elaborato è da ritenersi un modello tipo preliminare e non deve essere inteso come esaustivo dell'argomento, allo scopo tutte le informazioni necessarie saranno contenute nelle tavole grafiche esecutive che verranno redatte propedeutiche alla realizzazione del manufatto.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici e tecnici di piano allegati alla presente.

Besozzo, lì 13 Novembre 2024

In Fede  
Arch. Marco Bergamo