

Allegato “F”

Tavole di intervento rigenerativo di Villa Scazza con schede normative in variante delle norme di PGT propedeutiche al rilascio di Permesso di Costruire in deroga

**Piano Attuativo Rigenerativo
“Corte Martignoni – Villa Scazza”
in Comune di Buguggiate**

Ambito AT4 : ex VILLA SCAZZA

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Il complesso edilizio denominato "Villa Scazza", è costituito da una villa padronale costruita negli anni 70 con annessa dépendance, distribuito in due edifici collegati da terrazzi.

Il complesso è inserito in un parco piantumato con accesso da Via XXV Aprile, confinante con il Comune di Varese, strada provinciale e l'autostrada per Varese.

L'intervento proposto prevede la demolizione totale dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio composto da 4 piani fuori terra e uno interrato

La fognatura pubblica esistente è posta a una distanza maggiore di mt. 300



Planimetria Attuale Villa Scazza

Norme Tecniche

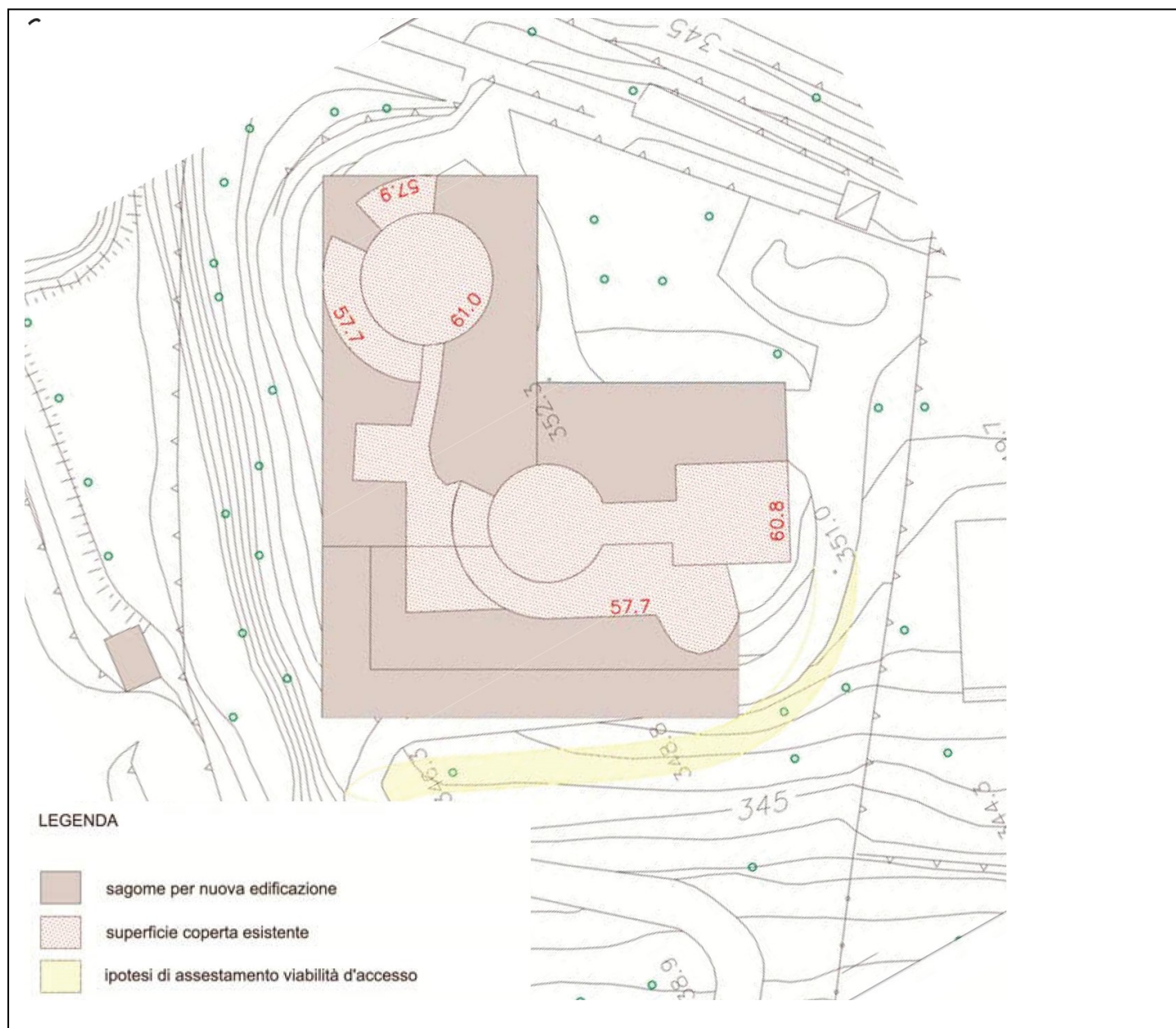
IPOTESI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	NORME EX PGT	NORME DI PROGETTO IN DEROGA
Superficie Territoriale	9.270 mq.	9.270 mq.
Volume esistente da recuperare	4.900 mc.	4.900 mc.
Volume di progetto per destinazione residenziale in ampliamento	1.500 mc.	1.500 mc.
Volume complessivo per destinazione residenziale	6.400 mc.	6.400 mc <i>Calcolo volume ai sensi della L.R. 31/2014 art. 4 comma 2 ter</i> - Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2-bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato e che raggiungono una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20% rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.
Incentivazione	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione residenziale non può essere inferiore a 1300 mq. conformemente a quanto previsto dal Piano dei Servizi; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione residenziale non può essere inferiore a 1300 mq. conformemente a quanto previsto dal Piano dei Servizi; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.
N. abitanti insediabili	43	43
H max	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze massime, come indicate nella successiva scheda "altezze massime realizzabili".	Altezza massima all'intradosso dell'ultimo piano abitabile: mt. 12,50 (quota del cortile esistente – 352,30)
RC rapporti di copertura	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"
Destinazione d'uso principale	Residenziale	Residenziale e/o uffici direzionali
Destinazioni non ammesse	Tutte le altre	Tutte le altre

Prescrizioni e Indicazioni PGT

NORME EX PGT	NORME DI PROGETTO IN DEROGA
L'intervento che comporti la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione turistico-ricettiva e per le funzioni di servizio pubblico, dovrà prevedere il convenzionamento nell'uso pubblico delle sale convegni e degli eventuali spazi per il tempo libero a favore del Comune di Buguggiate o il convenzionamento delle tariffe dei servizi alla persona per i cittadini residenti.	Nessuna prescrizione
Il progetto dovrà essere integrato da un uno studio progettuale relativo alle essenze arboree e agli apparati vegetali del parco, indicando quelle specie che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali.	Il progetto dovrà essere integrato da un uno studio progettuale relativo alle essenze arboree e agli apparati vegetali del parco, indicando quelle specie che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali
Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03 - "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3 - "esame dell'impatto paesistico dei progetti".	Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03 - "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3 - "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03 - "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3 - "esame dell'impatto paesistico dei progetti".	Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03 - "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3 - "esame dell'impatto paesistico dei progetti".

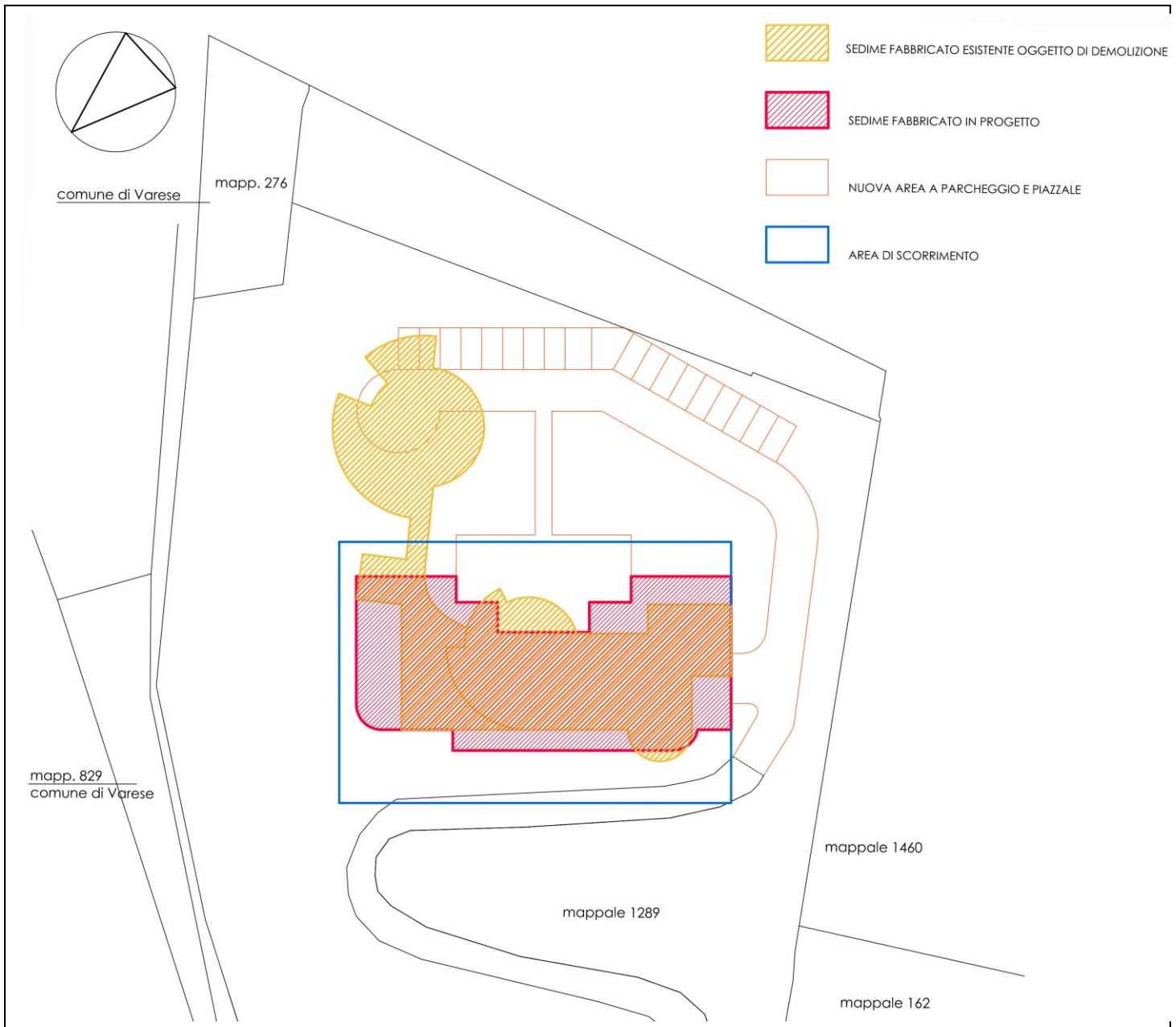
SAGOME PER NUOVA EDIFICAZIONE Norme ex PGT



L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.

Se l'intervento prevede la presenza di attività ricettive ricreative congressuali vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.

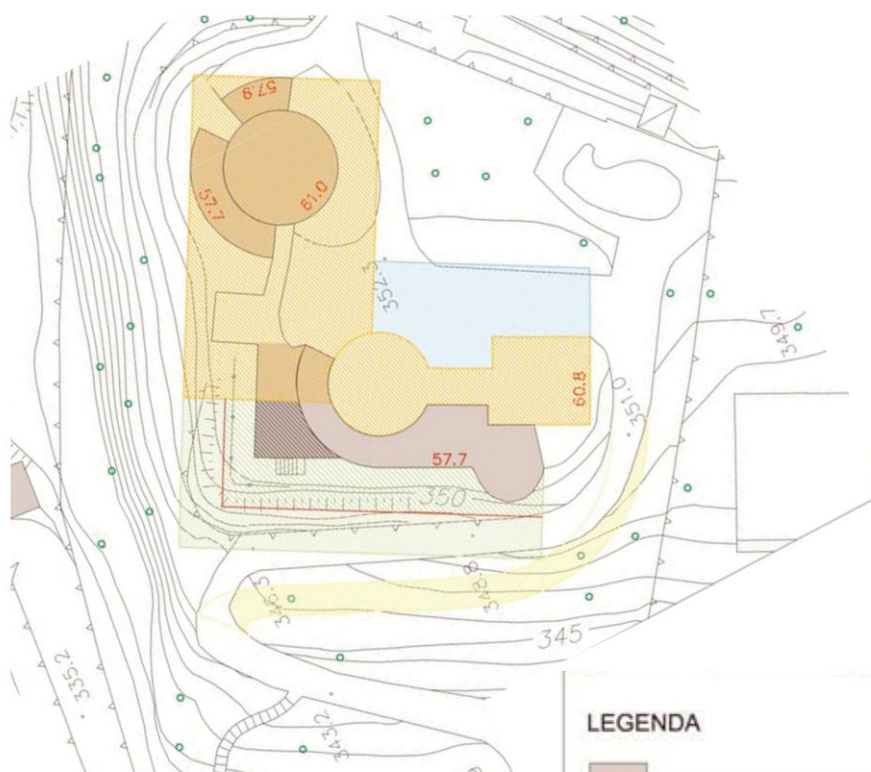
SAGOME PER NUOVA EDIFICAZIONE in Progetto in Deroga



L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.

Se l'intervento prevede la presenza di attività ricettive ricreative congressuali vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.

ALTEZZE MASSIME REALIZZABILI Norme ex PGT



LEGENDA

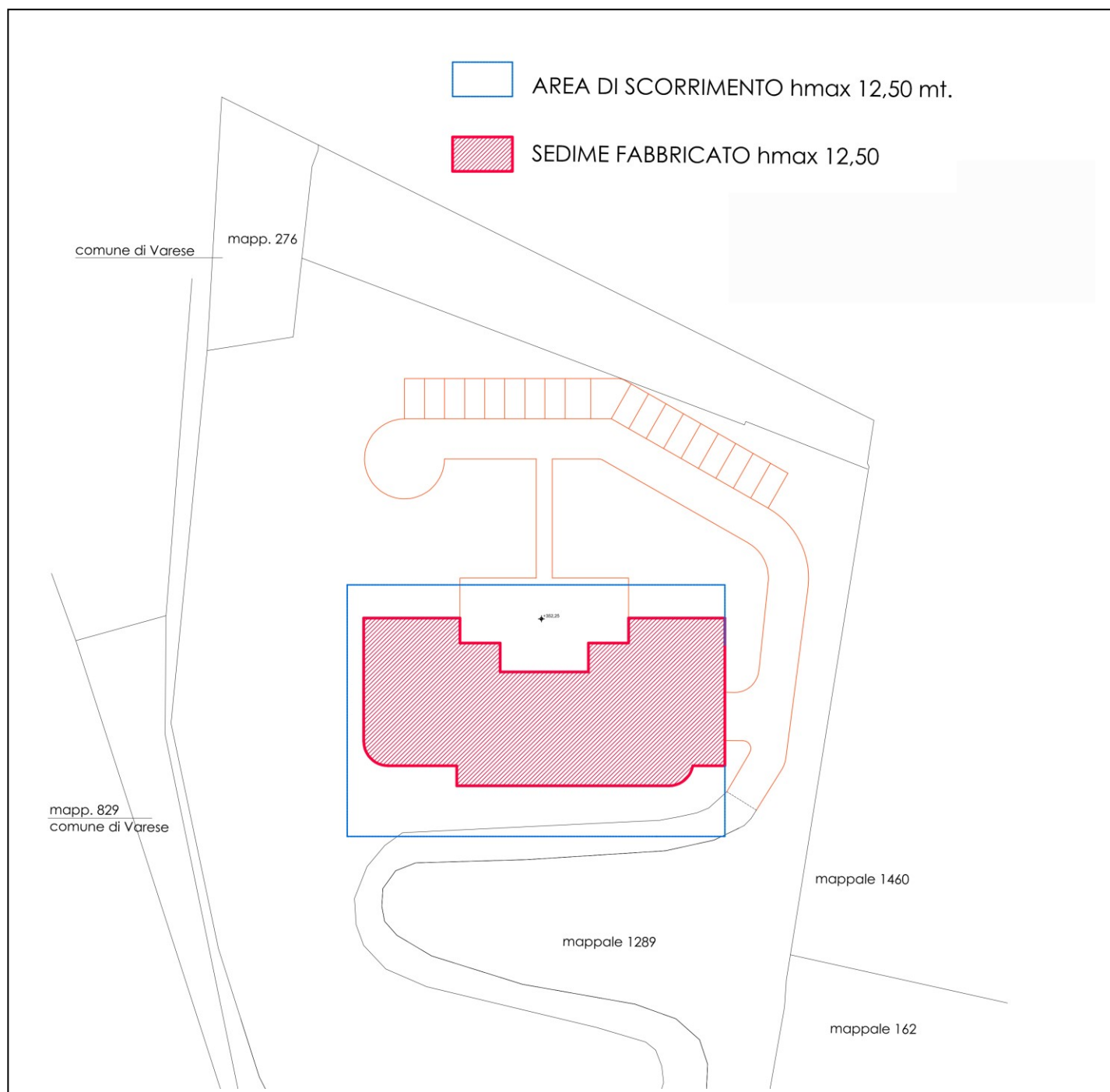
-  sedime esistente da mantenere inalterato
-  nuova edificazione H max 5 mt
-  sedime in sopraelevazione/nuova edificazione H max 10 mt.
-  ipotesi di ampliamento a terrazzamento H max 5 mt. dal sottostante nuovo livello
-  ipotesi di ampliamento a terrazzamento H max 5 mt.
-  sedime esistente con H allineabile all'intistante nuovo livello
-  ipotesi di assestamento viabilità d'accesso

Planimetria Progetto

deroga)

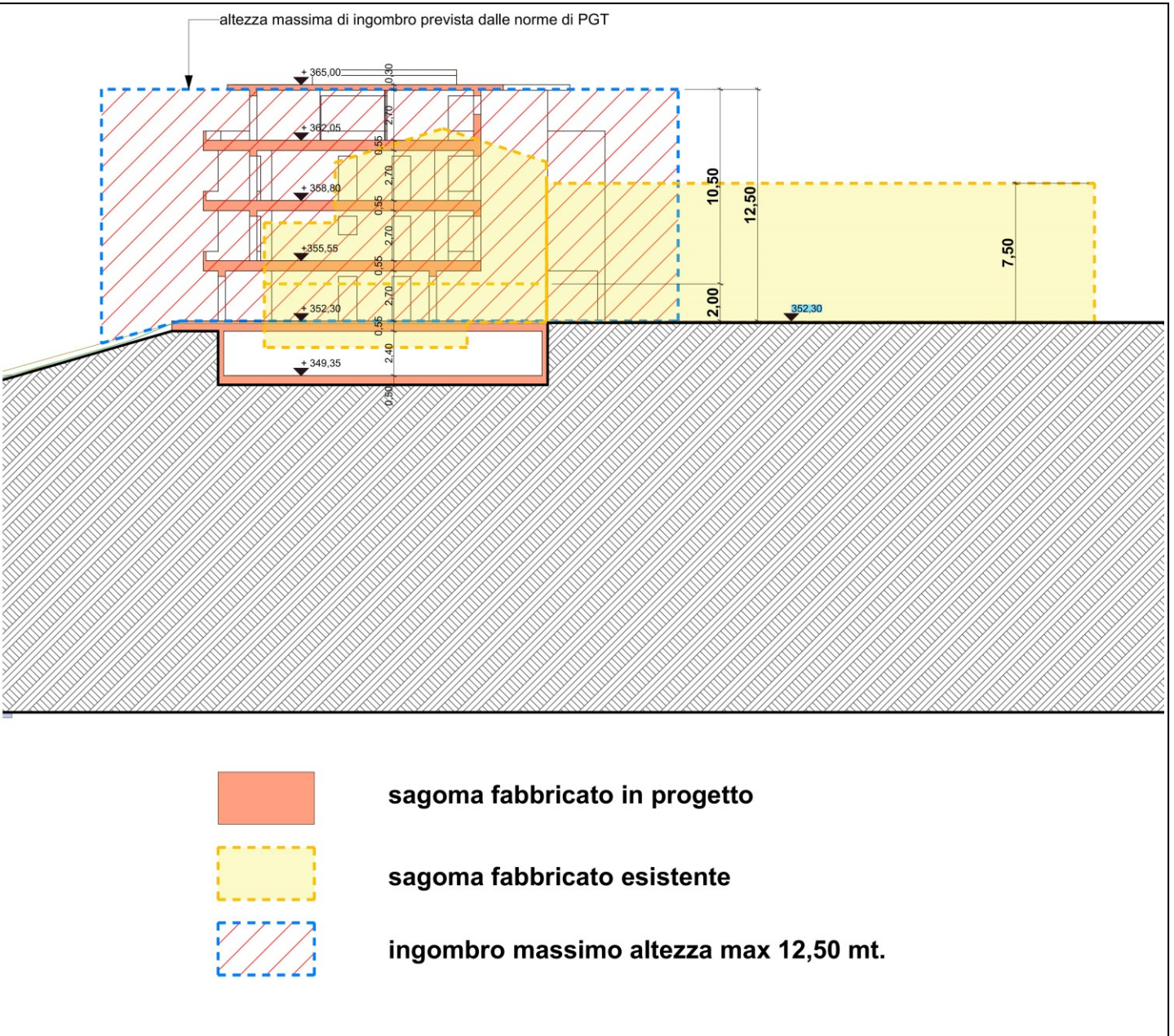


ALTEZZE MASSIME REALIZZABILI in Progetto in Deroga



Planimetria Progetto

SEZIONE PER FABBRICATO in Progetto in Deroga



Sezione Progetto

Norme di PGT e in Progetto in deroga

Prescrizioni della classe geologica IIA

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

Prescrizioni della classe geologica IIIA

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini dovranno prevedere una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e l'analisi di stabilità del versante (SV).

Sulla base delle indicazioni fornite dalle indagini e dai rilievi geotecnici e geomorfologico, dovranno essere progettati e realizzati eventuali interventi di protezione (attiva e/o passiva) e consolidamento del versante.

Sono da prevedere:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE), Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

Compatibilità con il PTCP

Non si segnalano incongruenze

Compatibilità con il PIF

Non ricade in zona boscata

Compatibilità con vincoli

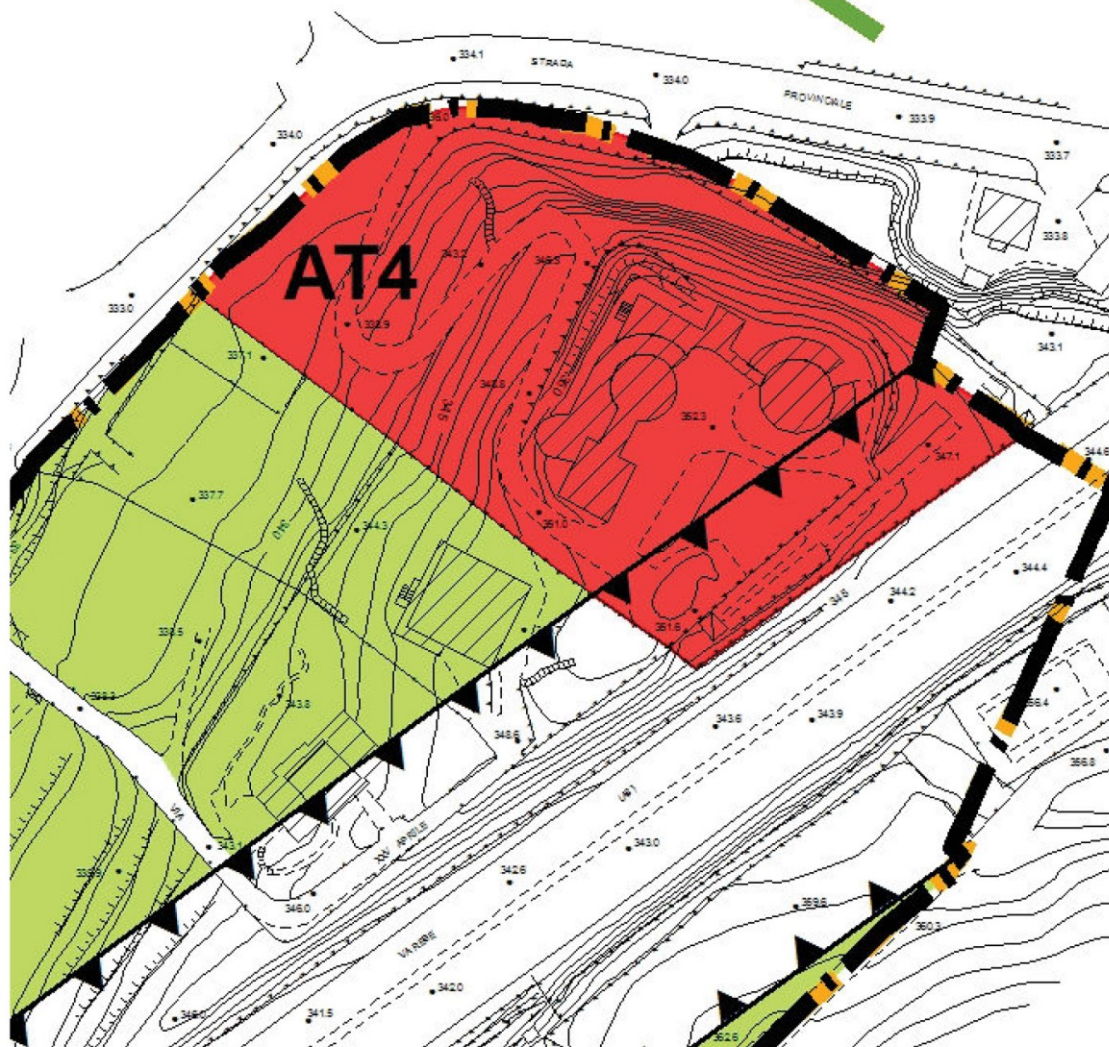
Parte dell'area ricade in ambito interessato da fascia di rispetto stradale

Classificazione geologica e sismica

IIA e IIIA – Z4c, Z5 e Z3a

Compatibilità con la rete ecologica

Non si segnalano incongruenze; l'area si trova in una core area di secondo livello, ma si tratta di un lotto intercluso e non direttamente connesso alla rete ecologica provinciale che individua un corridoio più a nord



Render del possibile intervento

