

COMUNE DI BREBBIA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA SANITARIA ESISTENTE
VIA PETRARCA, 33

RICHIESTA ATTIVAZIONE SUAP CON VARIANTE URBANISTICA

Riferimento: Pratica edilizia 18/2018 del 17/04/2018



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committenti: **Gaetano e Piera Borghi srl**

Via G.Borghi, 36 21025 - Comerio (VA)

C.F. 92006570128

P.IVA 02117680120

Angelo Borghi in qualità di legale rappresentante

UBI LEASING S.P.A.

Via Cefalonia, 74 25124 - Brescia (BS)

P.IVA 04334690163

Progettista: **arch. Ileana Moretti**

Viale S.Antonio,45 21100 - Varese (VA)

C.F. MRT LNI 60C41 D946Z

P.IVA 02859430122

Gaetano e Piera Borghi Srl
Via Petrarca 33, Comune di Brebbia (VA)

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1.INTRODUZIONE

1.1 Breve descrizione dell'oggetto dell'incarico

L'intervento, oggetto del presente incarico, interessa la struttura sanitaria sita nel Comune di Brebbia, in Via Petrarca 33 denominata *Gaetano e Piera Borghi*, costituita dalla Casa di Cura e dal Poliambulatorio, entrambi accreditati e convenzionati con il Servizio Socio Sanitario Nazionale.

Il presente progetto è stato in precedenza presentato in data 17/04/2018 con protocollo numero 3620 e identificato come Pratica Edilizia n. 18/2018 e qualificato come completamento del precedente P.C. n° 011/2009 rilasciato in data 24/02/2011 e delle due successive varianti PC n° 036/2013 del 11/10/2013 e PC n° 068/2014 del 01/10/2015 e CEA N. 82/12 DEL 08/10/2015.

La presente si rende necessaria attraverso attivazione SUAP per variante urbanistica e verifica assoggettabilità VAS al fine di poter procedere con la pratica edilizia per il completamento delle opere, in quanto l'indice di volumetria del vigente PGT non consente tale volumetria in ampliamento e necessita di deroga alle altezze.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

Catasto Urbano Comune di Brebbia, foglio 7, particella 324:
subalterno 505 Categoria D/4

1.2 Inquadramento urbanistico

Come da allegato estratto cartografico l'aera interessata ricade:

- in zona T2 (sistemi insediativi ordinari) del Piano delle Regole;
- aree Se1/rt (aree e servizi di rilevanza territoriale) del Pano dei Servizi;
- area classe di sensibilità II;
- non ricade in zone con elementi rilevanti;
- non ricade in zone di reti ecologiche particolari.

1.3.Situazione autorizzativa pregressa

La struttura è stata costruita e legittimata attraverso le seguenti licenze e pratiche edilizie:

Concessione edilizia n.073/1998	in data 25 ottobre 1999
Concessione edilizia n.064/2000	in data 07 settembre 2001 (variante 1)
DIA n.026/2003 prot. n. 1994	in data 13 marzo 2003 (variante 2)
DIA n.114/2003 prot. n. 7929	in data 05 novembre 2003 completamento opere
DIA n.043/2004 prot. n. 3398	in data 10 maggio 2004 variante opere interne e formazione locale bar interno
Fine lavori	in data 19 luglio 2004
Agibilità	in data 07 ottobre 2004 e successive

Visto il crescente bisogno di spazi da dedicare alla degenza, in data 19 febbraio 2009 è stato presentato un progetto per ampliamento della esistente struttura sanitaria e delle aree a parcheggio pertinenziali, autorizzato con **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 011/2009 in data 16 marzo 2010 e notificato in data 24 febbraio 2011.**

Visto che l'ampliamento era piuttosto articolato e doveva essere eseguito senza compromettere il funzionamento della struttura, si è proceduto per lotti distinti e fasi differenti, come evidenziato nella relazione tecnico/urbanistica.

2.PROGETTO

2.1 Descrizione normativa vigente

L'immobile è autorizzato come da pratiche edilizie di cui sopra. Per procedere con il completamento dell'ampliamento si deve procedere con la presente richiesta di attivazione SUAP con variante urbanistica comprendente la verifica di assoggettabilità a VAS.

L'edificio esistente risulta di interesse pubblico come da Convenzione del 2000.

2.2 Descrizione manufatti esistenti

Il complesso esistente è costituito da un corpo articolato completato da un portico che si conclude nell'area degli accessi al piano terra. L'immobile è sviluppato su vari piani e comprende zone di poliambulatori oltre ad altre di degenza e servizi annessi. L'esterno è caratterizzato da parti intonacate ed altre finite con rivestimento di tipo geopietra e listelli di laterizio.

2.3 Descrizione progetto

Il progetto prevede il completamento dell'ampliamento di un'ala dell'edificio principale già realizzato per i primi due piani. Tale ampliamento viene realizzato in ferro e legno, come la parte sottostante, in modo da contrarre al massimo i tempi di realizzazione e avere meno interferenze con l'attività sanitaria in corso.

Si avranno quindi spessori diversi sia nelle strutture che nei pacchetti di tamponamento al fine di rendere l'involucro più performante dal punto di vista energetico ed acustico.

L'aspetto architettonico viene in parte modificato, infatti pur mantenendo la stessa lettura di vuoti e pieni, nel rispetto della maglia originaria, si vuole conferire maggior leggerezza e sobrietà con un rivestimento ligneo in continuità con il tamponamento perimetrale.

Viene previsto anche il completamento della scala di sicurezza, già autorizzata nel precedente provvedimento, nel rispetto delle distanze dalla strada.

In generale i materiali utilizzati completano quanto già previsto che ben si integra nel disegno dell'esistente.

Non vi è interferenza con visuali particolari, luoghi simbolici o di culto e non si ricade in zone con elementi particolari o reti ecologiche.

Come da scheda dell'esame dell'impatto paesistico del progetto la classe di sensibilità del sito è la 2 e il grado di incidenza del progetto è valutato come 2. L'impatto complessivo è quindi determinato da questi fattori e risulta di valore 4, sotto la soglia di rilevanza (impatto da 1 a 4) e sotto la soglia di tolleranza.

2.4 Spazi a verde e a parcheggio

Gli spazi a verde esterni strettamente pertinenti alla struttura vengono mantenuti come esistenti e non vengono modificati, trattandosi di ampliamento su sedime già costruito.

Tuttavia, vista la necessità di implementare i posti auto esistenti, la Gaetano e Piera Borghi S.r.l. ha acquisito un'area a verde nelle strette vicinanze dell'immobile, con l'intento di adibir-la a parcheggio. In accordo con l'Amministrazione è stato stilato un primo progetto che prevede la realizzazione di 29 parcheggi accessibili direttamente da via Tripoli e da via S.Rocco che consentono una congrua dotazione di posti auto per la struttura sanitaria. Il sedime stradale di categoria F in ambito urbano è così suddiviso: una fascia di rispetto di m 0,50, due carreggiate di m 2,75 e una fascia di sicurezza di m 1,50 a ridosso dei posti auto. Questi ultimi sono dotati di una pendenza dell' 1% verso la carreggiata al fine di evitare ristagni d'acqua nei pressi dei posti auto. Tra questi ultimi e l'area verde è previsto un marciapiede in asfalto drenante che, per ovviare alla naturale pendenza del terreno, è costituito da rampe intervallate ogni 10,00 m circa da un'area piana, affinché sia accessibile anche a persone

diversamente abili. I posti auto sono ben inseriti nel contesto verde, delimitati da bassi cordoli, il cui dislivello viene raccordato con la sola movimentazione del terreno. Nella parte di terreno in declivio viene prevista una piantumazione di arbusti e un filare di piante autoctone. Per agevolare la viabilità si è invece proposta la realizzazione di una piccola rotonda che consenta un accesso corretto alla via Petrarca. Tali opere vengono realizzate dalla proponente a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Varese, 6 maggio 2019