

Sistema informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.)

DGR 8/8313 DEL 29/10/08

VIII

COMUNE DI VARESE - DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL QUARTIERE EX CAGNA DI BIUMO INFERIORE

dell'Assessore: DAVIDE BONI

Il Dirigente DARIO FOSSATI

Il Direttore Generale MARIO NOVA

Visti:

il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche e integrazioni;
- il Regolamento, approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge 1497/39, ora ricompresa nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Parte terza, Titolo I;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - TITOLO V - Beni Paesaggistici;

Dato atto della deliberazione, di cui al verbale del 23 novembre 1989, della Commissione Provinciale di Varese per la tutela delle Bellezze Naturali, nominata ai sensi dell'art. 10 della l.r. 57/1985 poi sostituita dalla l.r. 12/2005, con la quale la Commissione suddetta definisce la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Quartiere ex Cagna a Biumo Inferiore in Comune di Varese e ne propone l'inserimento nell'elenco relativo all'art. 1 della legge 1497 del 29 giugno 1939, ora art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per le motivazioni espresse nel suddetto verbale;

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione del verbale 23 novembre 1989 della Commissione Provinciale di Varese per la tutela delle Bellezze Naturali all'albo pretorio del Comune di Varese in data 22 dicembre 1989;

Dato atto della deliberazione, di cui al verbale n.1 dell'11 febbraio 2008, della Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Varese, nominata ai sensi dell'art. 78 l.r. 12/2005, con la quale la suddetta Commissione conferma, ai sensi delle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per il Quartiere ex Cagna a Biumo Inferiore in Comune di Varese, e approva la relativa proposta di disciplina di tutela costituita da specifici criteri di gestione degli interventi;

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione del verbale n. 1 dell'11 febbraio 2008 della Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Varese, all'albo pretorio del Comune di Varese in data 14 aprile 2008;

Rilevato che a seguito di dette pubblicazioni non sono state presentate alla Regione osservazioni da parte di enti o soggetti pubblici e privati;

Ritenuto di condividere le motivazioni espresse dalla suddetta Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici, che riconosce l'isolato in esame, se pur caratterizzato da edifici di diversa epoca, quale ambito di particolare sensibilità paesistica in quanto costituisce un apprezzabile quadro naturale d'insieme con l'ambiente circostante, caratterizzato dal giardino e dalla piccola collina retrostanti e per avere salvaguardato gli elementi originari stilistici, materici e compositivi degli immobili, creando un giusto equilibrio architettonico tra le parti;

Preso atto che la sede dove E' proponibile ricorso giurisdizionale E' il T.A.R. della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero E' ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del presente atto;

Visto il PRS dell'VIII legislatura che individua l'asse 6.5.3 "Le valutazioni ambientali e paesistiche di piani e progetti" nonché il DPEFR 2008-2010;

Ad unanimità' di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di dichiarare di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi delle lettere c) e d) del comma 1 dell'art.136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 e s.m.i, n. 42 Parte terza, Titolo I capo I, con conseguente assoggettamento alle relative norme di tutela, il Quartiere ex Cagna a Biumo Inferiore in Comune di Varese, per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nel punto 1 "Descrizione generale dell'area e motivazioni della tutela" dell'Allegato 1 "Descrizione generale, motivazioni della tutela ed esatta perimetrazione dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico", che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

2. di approvare quale perimetro della suddetta area quello descritto e restituito graficamente nell'Allegato 1 punto 2 - "Esatta perimetrazione dell'ambito oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico", che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

3. di disporre che gli interventi da attuarsi nel predetto ambito assoggettato a dichiarazione di notevole interesse pubblico debbano attenersi alle prescrizioni e ai criteri specificati nell'Allegato 2 "Prescrizioni d'uso e criteri di gestione degli interventi" che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'art. 140 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i;

4. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nonché nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e di trasmettere la stessa al Comune di Varese, per gli adempimenti previsti dall'art. 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

IL SEGRETARIO

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE, MOTIVAZIONI DELLA TUTELA ED ESATTA PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Ambito di tutela paesaggistica del "Quartiere ex Cagna" a Biumo Inferiore in Comune di Varese

PUNTO 1

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Il complesso degli edifici in questione, pur senza raggiungere, dal punto di vista architettonico, valori di rilievo in relazione a taluni elementi che lo compongono, presenta un notevole interesse paesaggistico, costituendo un apprezzabile quadro naturale d'insieme con l'ambiente circostante caratterizzato dal giardino e dalla piccola collina retrostanti.

Il maggior valore storico-architettonico E' attribuito ancora oggi alla chiesa della Madonnina in Prato, vincolata ai sensi della L. 1089/39, adiacente all'edificio di impianto ottocentesco, noto come Villa Cagna.

Nonostante l'area della ex Villa Cagna sia stata interessata da un processo edilizio di trasformazione, ha mantenuto nel complesso le caratteristiche tipologiche, compositive ed architettoniche dei precedenti edifici.

La perimetrazione dell'area sottoposta a tutela definisce un isolato caratterizzato da due porzioni ben distinte, la parte piU' vicina alla chiesa conserva linee compositive e planivolumetriche dell'originario immobile, la parte che si affaccia su via Carcano angolo via Cairoli E' occupata da un complesso edilizio risalente agli anni '60, che non presenta elementi di particolare pregio architettonico ma che interfaccia direttamente con la parte dell'isolato paesisticamente piU' connotata.

Nella porzione ovest dell'isolato, caratterizzata dagli elementi stilistici storici dell'originario immobile, sono ancora presenti gli aspetti tipologici e compositivi del medesimo, sono stati salvaguardati i due corpi edilizi di quattro piani posti verso il parco, interconnessi da un corpo basso di due piani fuori terra prospiciente la via Cairoli, E' stato riproposto il giardino interno che ha in parte conservato, come in origine, un'area verde adibita a giardino, in parte E' stato trasformato a seguito della realizzazione di posti auto sia interrati che fuori terra.

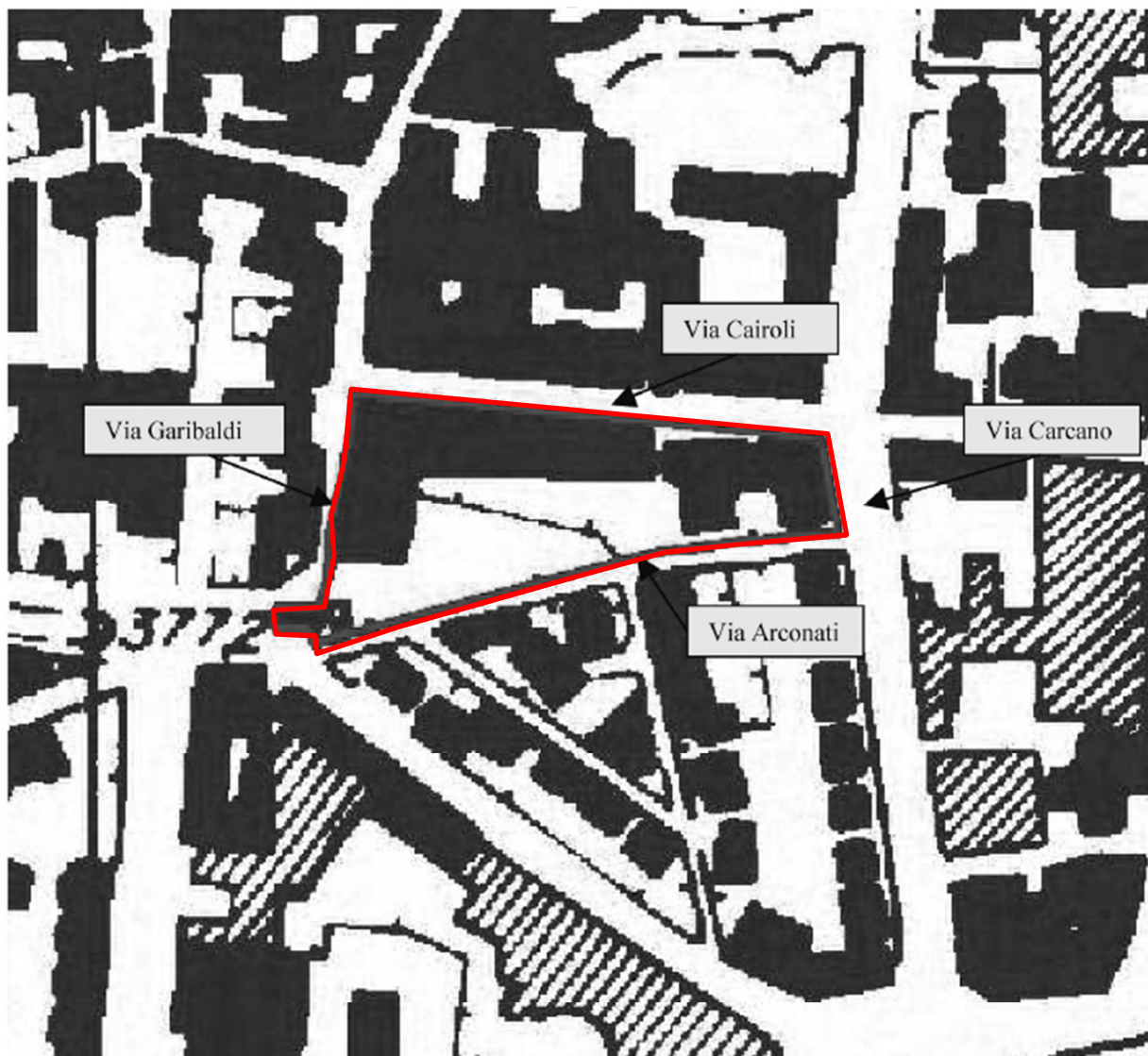
Nel complesso l'isolato si configura quale ambito di particolare sensibilità paesistica, per avere salvaguardato gli elementi originari stilistici, materici e compositivi dell'originario impianto ottocentesco (ex Villa Cagna) e aver creato un giusto equilibrio tra le parti ed un armonioso rapporto tra costruito e spazi verdi.

PUNTO 2

ESATTA PERMETTRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Area compresa tra le vie Cairoli a nord, via Garibaldi e Piazza Madonnina in Prato a ovest, via Arconati a sud e da un edificio realizzato presumibilmente negli anni '60 (via Carcano) e relativa area di pertinenza a est.

I sedimi delle vie citate sono esclusi dall'ambito oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.



 PERIMETRO AMBITO DELLA PROPOSTA DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136 - d.lgs. n. 42/2004

DISCIPLINA

PRESCRIZIONI D'USO E CRITERI DI GESTIONE DEGLI INTERVENTI

Disciplina per l'ambito di tutela paesaggistica del Quartiere ex Cagna a Biumo Inferiore in Comune di Varese, premessa

I presenti criteri evidenziano alcune specifiche cautele da tenere presenti nella gestione delle trasformazioni che riguardano l'ambito in oggetto, tenendo conto dei particolari caratteri e valori paesaggistici che lo connotano. Pongono quindi l'attenzione, sotto il profilo paesaggistico, su alcuni aspetti ed alcune tipologie di intervento considerati particolarmente significativi rispetto alle finalità generali di tutela e valorizzazione nonché alle specificità delle aree oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Si ricorda comunque che:

– gli interventi che riguardano ambiti tutelati anche ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. devono essere autorizzati preventivamente anche ai sensi dell'art. 21 del medesimo D.Lgs. 42/2004 dalle Soprintendenze competenti;

– in materia di cartelli o mezzi pubblicitari si applicano anche i disposti degli artt. 49, 153, 162 e 168 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

– sono comunque da applicarsi i criteri regionali per le funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

Cautele relative agli edifici già sottoposti all'intervento di recupero e restauro

- tutti gli interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi, architettonici e i caratteri stilistici e materici degli edifici stessi, con conseguente scelta coerente di materiali e dei colori di finitura;

- eventuali modifiche di facciata (adeguamenti tecnologici, nuove aperture o modifica di componenti o finiture) devono essere studiate rispetto ad un progetto organico relativo alla sistemazione dell'intera facciata;

- gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti, possono essere realizzati esclusivamente salvaguardando l'immagine complessiva dei fronti dell'edificio sia per quanto riguarda la partizione della forometria, che l'altezza complessiva dei fronti stessi. L'andamento delle coperture non potrà subire alterazioni tipologiche in grado di modificarne l'aspetto esteriore dello stesso;

- qualunque intervento di trasformazione deve comunque tenere in considerazione la composizione discontinua degli elementi alti che caratterizza l'intero isolato;

- dovrà essere comunque tutelata e conservata l'area verde interna all'isolato, che si configura quale polmone verde in un ambito fortemente urbanizzato;

- eventuali strutture a pergolato finalizzate ad incrementare la vivibilità ed il confort del piano terrazza, prospiciente la via Cairoli, dovranno essere realizzate con attrezzature leggere e rimovibili al fine di non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Cautele relative agli interventi sui piani terra relativi al corpo prospiciente la via Cairoli

- gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati sulla base di un progetto generale che riguardi l'intero edificio, tenendo presente i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi, nonché la percepibilità delle facciate dagli spazi di uso pubblico.

- gli interventi che modificano le luci esistenti, dovranno rispettare il rapporto base/altezza delle aperture, i caratteri morfologici e stilistici del piano terra, nonché i materiali di finitura.

- dovrà' essere posta particolare cura nell'installazione di insegne, luci, colori, telecamere e relative strutture, al fine di non alterare negativamente le caratteristiche dell'edificio.

- altrettanta cura dovrà' essere posta nelle operazioni di eventuali rifacimenti della pavimentazione dei percorsi pedonali, della posa di segnaletica sia stradale che pubblicitaria e dell'illuminazione pubblica, al fine di rispettare i caratteri architettonici, materici e compositivi dell'edificio.

Gestione e riqualificazione paesaggistica degli edifici di più' recente edificazione

- per quanto riguarda la trasformazione degli edifici di edilizia più' recente, posti nella porzione est dell'isolato, dovranno essere prese particolari precauzioni come di seguito indicato:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con modifiche di facciata, compresa la installazione di elementi oscuranti, tettoie, adeguamenti tecnologici, nuove aperture o modifica di componenti o finiture, devono essere studiate rispetto ad un progetto organico relativo alla sistemazione dell'intero prospetto, tenendo in attenta considerazione l'organizzazione compositiva dello stesso, vale a dire: partizione, caratteri stilistici, materici e cromatici.

- per quanto riguarda le opere di sistemazione più' significative, dovrà' essere studiato un progetto unitario di riqualificazione complessiva del comparto, le scelte compositive dovranno essere coerenti con lo stile architettonico degli edifici di più' antica formazione, anche in considerazione della stretta relazione con gli stessi.