

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO
PROVINCIA DI VARESE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS
Progetto per la realizzazione di una nuova
struttura ricettiva per la ristorazione

foglio 9 mappali 703, 704, 2914 e 5514

Proprietà:

ANDREA EDOARDO CORRADO BERNI
Ammiratatore Unico di VERBANO HOTELS srl
Via Massimo Gorki, 10 - MILANO
C.F./P.IVA 02522610126



Progettisti:

MASSIMILIANO SARACINO ARCHITETTO
Via Provinciale, 66/b - 21030 Montegrino V. (VA) - masarch72@gmail.com
pec: massimiliano.saracino@archiworldpec.it - C.F. SRCMSM72H14E882W
Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese - n. 2811



PAOLO LUIGI POLONI ARCHITETTO
Piazza Libertà, 22 - 21016 Luino (VA) - ppoloni@plpstudio.it
C.F. PLNPLG82M23L682Q
Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese - n. 2544



PIANO ATTUATIVO

L.R. 12/2005 art.14

REV	DATA	OGGETTO
01	17.05.2021	Protocollo richiesta

RELAZIONE TECNICA

SCALA

RIF.	ELAB.
13/18/RT	
FILE	
Resca_RT	

RT

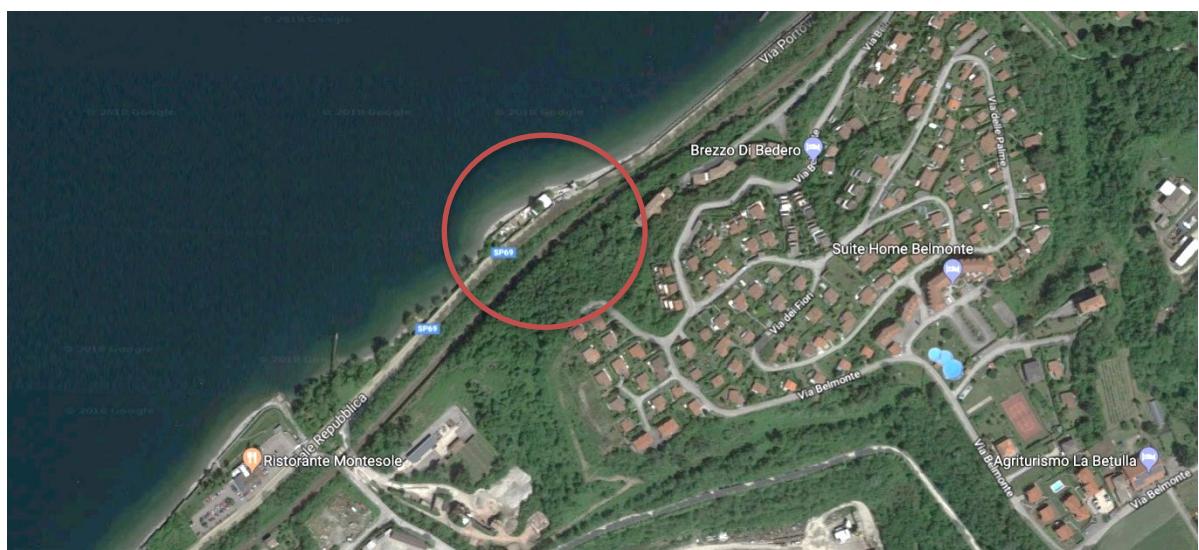
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Brezzo di Bedero si affaccia sulla sponda orientale del lago Maggiore, a nord della provincia di Varese, a quasi 30 km dal capoluogo provinciale, in un'area caratterizzata da importanti rilievi collinari e montuosi con dislivelli superiori a 1.000 m. L'intera estensione comunale, con D.M. della Pubblica Istruzione del 14.02.1969, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 29 giugno 1939 n. 1497 e quindi ricadente completamente in **vincolo paesaggistico** (D.lgs 42/04).

Il sito in oggetto è anche sottoposto al vincolo specifico relativo alla fascia di rispetto lago (entro i 300m) e alla linea di delimitazione della fascia della linea di costa art. 8 RR 3/2006.

Per quanto riguarda la struttura del paesaggio, individuata dal PTCP provinciale, il comune di Brezzo di Bedero è compreso nella **fascia prealpina**, comprendente i “paesaggi dei laghi insubrici” (Verbano e Ceresio), i “paesaggi della montagna e delle dorsali” (Malcantone, Campo dei Fiori, Monte Generoso, ecc.), i “paesaggi delle valli principali” (Valcuvia e Valganna). In particolare l’ambito cui afferisce Brezzo di Bedero è l’**Ambito n. 6 – “Ambito Valcuvia-Valtravaglia Lago Maggiore”**. In tale ambito le superfici urbanizzate si concentrano nel fondovalle, proprio come l’area oggetto del presente progetto, anche se posta ai margini delle aree boscate poste più a monte. L’edilizia qui presente, a destinazione prevalentemente residenziale, è di tipo rado con alloggi di taglio medio grande (4 e + stanze).

Il sito in oggetto si trova ai margini del tessuto urbanizzato, e anche ai margini del territorio comunale sul confine con il Comune di Porto Valtravaglia, ma in una posizione molto delicata dal punto di vista paesaggistico perché è lambita dalle sponde del Lago Maggiore. L'area è stretta tra la strada Provinciale SP69 e le sponde del lago in un ambito molto particolare, quasi isolato dal resto del territorio per la presenza del tracciato ferroviario che corre in parallelo alla strada. Ne risulta un sito molto



particolare a vocazione turistica, per il contatto diretto con le acque del lago. Anche per questo il PGT intende rafforzare il ruolo turistico con la creazione di attrezzature e servizi lacuali.

L'area è censita nel Catasto Terreni del Comune di Brezzo di Bedero al foglio 9 mappali 703, 704, 2914 e 5514. Nel PGT l'area è identificata come "**AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS**", regolamentato da una scheda del Documento di Piano dove si stabiliscono le potenzialità edificatorie in 250.00 mq di slp a destinazione turistico-ricettivo.

Estratto PGT - Piano delle Regole - scala 1:2000



Estratto PGT - Sensibilità paesistica - scala 1:4000



Nella carta della sensibilità dei luoghi del PGT il sito in oggetto è inserito in un contesto a sensibilità paesistica "**molto elevata**".

Si tratta di un'area che presenta, ad oggi, una situazione di forte degrado, a causa del fatto che viene utilizzata come attività stagionale, ma è inserita in un contesto paesaggistico di elevata naturalità. Oltre alla presenza del lago l'area è in relazione con un tratto collinare che la separa di fatto dal contesto urbanizzato di questo ambito periferico del paese. Ha una doppia valenza paesaggistica; una riguarda la visibilità del lago dalla strada provinciale e dagli altri punti di vista importanti, e l'altra attiene al rapporto diretto con il lago stesso. La conformazione delle sponde, che si compone di naturalità e costruito, determina i caratteri paesaggistici del lago stesso, la sua fruibilità e le peculiarità della sua bellezza.

L'area è strettamente connessa al sito confinante, ricadente nel comune di Port Valtravaglia, facente capo allo stesso soggetto proprietario e di fatto alla stessa attività ricettiva. Nel progetto tale area non viene presa in considerazione perché non sarà oggetto di ristrutturazioni rilevanti: farà parte dello stesso comparto di servizi per il turismo, conserverà lo stato attuale di area esterna attrezzata a servizio del nuovo ristorante.

2. LO STATO DI FATTO

Il sito si trova alle pendici di un'altura boschiva che si riversa nelle acque del lago; un rapporto visivo che si caratterizza per la presenza della strada provinciale che crea una rottura spaziale tra l'area naturalistica e il lago stesso. Le sponde del lago in questo tratto, si prestano bene alla balneazione, per la presenza di lunghi tratti di "spiaggia" che ne determinano la vocazione turistica. L'area in oggetto realizza la mediazione spaziale tra l'asse viario e le sponde del lago; definisce un punto di contatto, di fruizione, che ha però un carattere prettamente stagionale. L'attività turistica-ricettiva infatti, viene aperta solo per tre/quattro mesi l'anno, e anche le strutture che la compongono assumono un forte carattere di precarietà che, se da un lato definiscono le peculiarità formali dell'attività stessa, dall'altro fanno assumere al sito un aspetto abbastanza degradato, soprattutto durante i mesi invernali.



L'intervento ha lo scopo, così come rimarcato anche nel PGT, di eliminare la condizione di precarietà del sito e della sua funzione stagionale e quindi di determinare un carattere formale, nonché permanente, che dialoghi con le peculiarità naturalistiche del luogo e le strutture viarie presenti. Le foto dello stato di fatto riportate nel presente progetto sono state riprese proprio nei periodi di "abbandono" dell'area, pertanto evidenziano uno stato di degrado che deturpa i luoghi, in un tratto di paesaggio poco contaminato da costruzioni e caratterizzato da forti connotati naturalistici.

Il sito si caratterizza per la presenza di una serie di elementi fissi e altri mobili, smontabili, che in parte vengono rimossi a fine stagione estiva. L'attività ricettiva si svolge su un livello intermedio tra la quota della strada e la linea di battigia della sponda del lago. Tale piattaforma è sorretta da un muro di sostegno che rappresenta l'elemento formale con cui il sito di rapporta con le acque del lago.

Il muro e la sua articolazione in rampe e piccoli volumi di servizio è entrato di fatto all'interno dei caratteri del paesaggio, tanto da diventare il motivo formale che caratterizza anche l'atmosfera del ristorante. Il Resca, infatti, questo il nome dell'attività commerciale di tipo ricettivo che occupa il sito nei mesi estivi, si caratterizza ed è così identificato, per le sue peculiarità formali che rimandano a luoghi di

mare molto "mediterranei", caratterizzati dalla semplicità delle forme dei materiali e dalla costante del colore bianco.

Il luogo ha assunto nel tempo delle forti connotazioni formali, che necessariamente devono essere conservate, perché determinato il rapporto con il contesto, anche se durante i mesi invernali risulta compromesso dalla precarietà delle strutture.

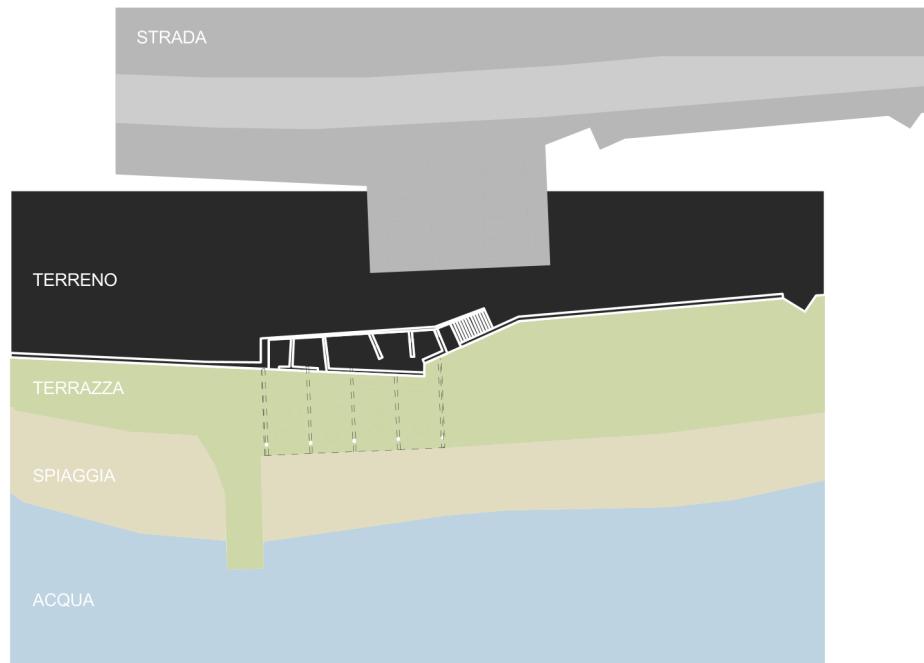


3. IL PROGETTO

L'idea alla base del progetto scaturisce dalla conformazione del sito e dai diversi "livelli" che caratterizzano il paesaggio. La contaminazione dei diversi caratteri del luogo, nonché degli elementi che lo caratterizzano, avviene per strati paralleli; gli elementi si toccano per linee affiancate ma non si intrecciano mai, non si contaminano ma interagiscono tra loro in maniera autonoma secondo flussi paralleli posti a quote differenti.

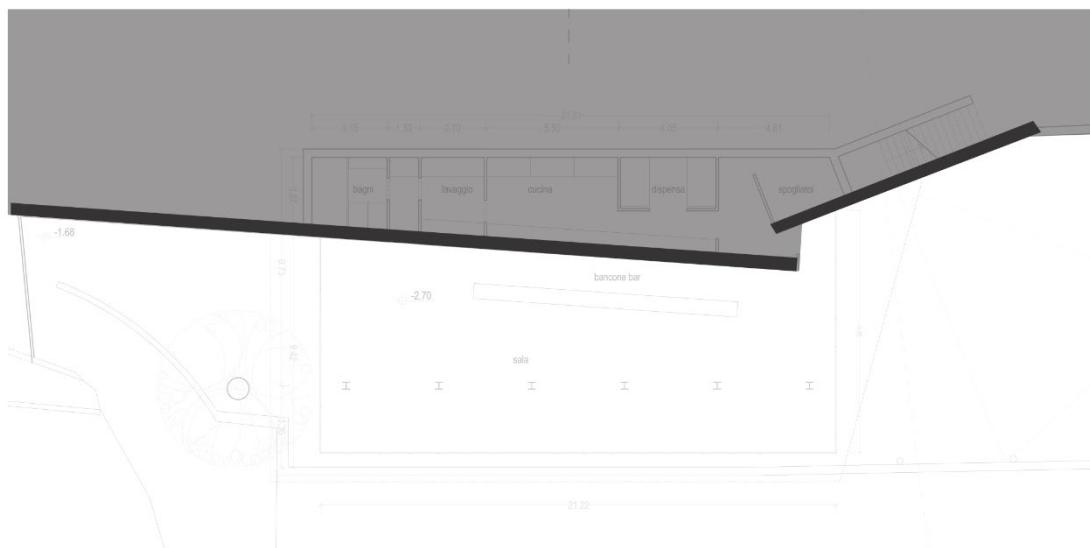
Il bosco, la strada provinciale, la piattaforma ricettiva, la spiaggia e infine il lago. Strati paralleli che dialogano attraverso elementi costruiti o entità naturali, all'interno dei quali abbiamo inserito le nuove componenti del progetto.

L'elemento caratterizzante di tutte queste fasce funzionali è proprio il muro, inteso sia come elemento di contenimento, ma soprattutto come limite tra una funzione e l'altra dove, anche grazie al dislivello che genera di volta in volta, è capace di garantire la qualità e la perfetta convivenza di funzioni che altrimenti non potrebbero convivere così vicine, come strada, spiaggia ed area ristorative.

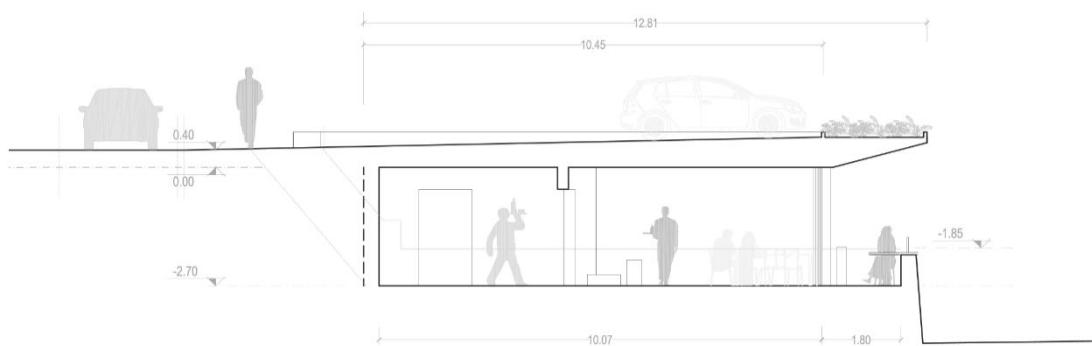


Il progetto si pone l'obiettivo di identificare i diversi livelli che compongono l'insieme, di valorizzarne i singoli caratteri ma allo stesso tempo di ricercare un dialogo formale e funzionale tra essi, che determini un complesso unitario adeguato al contesto e ai caratteri peculiari della struttura ricettiva. Tale approccio consente ad ogni elemento di non contaminare quello adiacente.

L'idea di fondo del progetto è quindi quella di utilizzare l'elemento "muro" come elemento contenitore, dove inserire e nascondere tutti gli spazi funzionali, lasciando che l'area esterna rimanga libera da nuove strutture invasive. Ne scaturisce un intervento che si inserisce nel contesto con un impatto molto limitato senza la necessità di operare ulteriori interventi di mitigazione ambientale per mascherare o schermare.



L'interazione tra i diversi livelli è resa possibile dall'abbassamento della quota del pavimento del ristorante, che continuerà ad avere come protezione il muro esistente di sostegno fronte lago. Tale muro diventerà il parapetto del piano e anche piano di appoggio lungo il fronte lago.



Abbassando la quota del piano è possibile portare i locali di servizio, quali cucine, bagni e locali tecnici, sotto la quota della strada, migliorando e valorizzando l'affaccio panoramico dalla strada verso il lago; l'estradosso della nuova copertura coinciderà con la quota del piano stradale, tale per cui si potrà utilizzare la copertura stessa come area di parcheggio. Questa continuità produce due effetti molto importanti: uno di carattere funzionale per la creazione del parcheggio e l'altro estetico che incide fortemente sulle questioni paesaggistiche, di visibilità e di percezione del paesaggio. La nuova struttura

risulterà completamente interrata dalla strada e quindi libererà una vista sul lago che ad oggi è impedita dalla copertura leggera, seppur stagionale e soprattutto dalla recinzione.

Gli stessi spazi interni scaturiscono dalle tensioni generate dall'interazione degli elementi esistenti posti a quote differenti. Lo spazio interno è definito dalla continuità dei muri di sostegno del piano stradale che penetrando lungo la discesa, che costituisce l'ingresso al locale e verso la scala di servizio, "abbracciano" lo spazio di servizio e definiscono quello della sala, che poi si estende verso il paesaggio del lago.



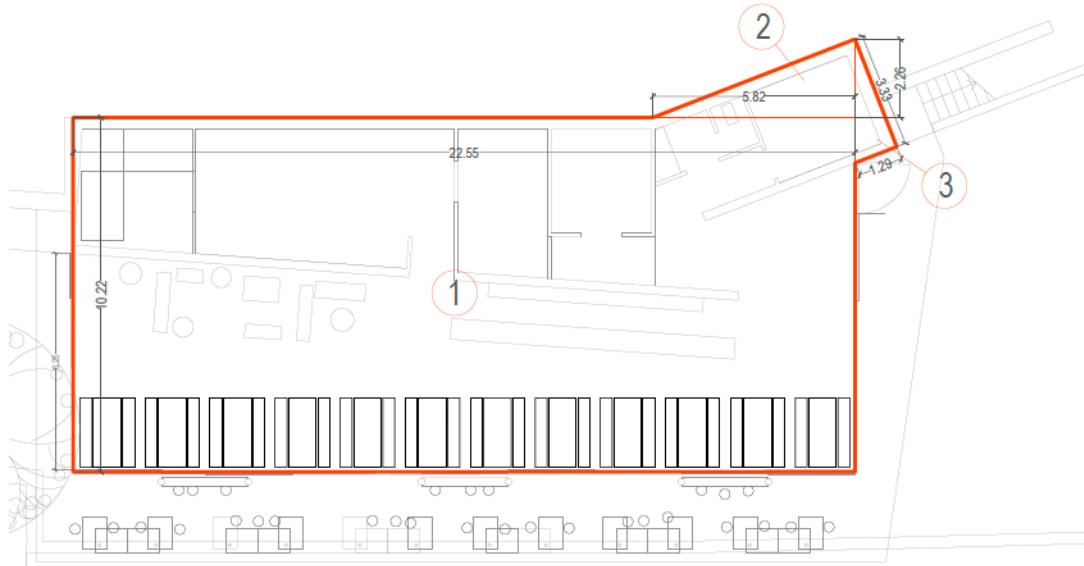
Questa soluzione consente anche di migliorare l'impatto visivo dal lago: la nuova struttura non sarà percepita come un elemento di discontinuità del fronte lago, ma come un volume posto al di sotto del piano stradale, in linea con gli elementi del paesaggio. Per migliorare ancora questo aspetto, e riuscire a non far percepire il nuovo volume come un involucro pieno, è stata arretrata la vetrata di chiusura verso il lago. Questo aspetto è molto importante sia dal punto di vista strutturale perché si accorciano le luci delle travi, sia funzionale perché si creano degli spazi che interagiscono in maniera particolare con l'elemento paesaggio lago, e infine realizzano un gioco di ombre e luci che permette una percezione del volume più plastica.

Il nuovo volume sarà caratterizzato dalla nuova copertura, che avrà una sezione rastremata verso i tre lati aperti, in modo tale da poter essere percepita come un elemento leggero in continuità con il piano stradale. La rastremazione consente anche alla struttura di rapportarsi meglio con il lago ed essere percepita come un volume snello. Il volume quindi avrà su un lato i muri che sottendono gli spazi

di servizio, e verso gli altri tre lati avrà delle ampie vetrature apribili, definiti sul modulo della struttura, che si integrano agli elementi verticali della struttura stessa. I pilastri della struttura e quindi le vetrature sono arretrati rispetto al filo esterno fronte lago della copertura, questo per poter realizzare la rastremazione della struttura stessa verso tale fronte. Questa soluzione consente di definire uno spazio aperto, tra il muro di sostegno fronte lago e la vetrata che insieme ai pilastri costituisce la chiusura del nuovo volume del ristorante. Uno spazio aperto che può essere concepito come una "veranda" coperta, un luogo che diventa estensione della sala quando nella bella stagione si possono aprire tutte le vetrature, comunque uno spazio che dà profondità al volume, crea delle zone di ombra che fanno percepire la nuova copertura come un piano e non come un solido impattante.

Per il presente progetto è stata rilasciata **Autorizzazione Paesaggistica n. 86/2018 del 07.01.2019 Prot. 2714**, con prescrizioni relative alla tipologia dei vetri – le prescrizioni sono state recepite nel progetto

La proposta progettuale esprime la seguente SLP, che risulta minore di quella consentita dalla scheda di Piano:



CALCOLO SLP					
	largh	lungh	area		
1	22.55	10.22	230.46	mq	
	base	altezza	area		
2	2.26	5.82	6.58	mq	
3	1.29	3.33	2.15	mq	
		TOTALE	239.19	mq	< 250.00
					mq

La scheda di Piano non prevede altre prescrizioni o verifiche urbanistiche, oltre la SLP e l'altezza massima che non deve superare un unico piano funzionale, a cui il progetto si è attenuto

La scheda d'ambito prevede le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- *per gli interventi da realizzare sulle sponde fare riferimento alla sentenza n. 5620/2012 che ha affrontato il tema dell'applicazione dell'art. 96 del regio Decreto n. 523 del 1904 “testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie” recante l'elenco dei lavori e degli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese;*
- *per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola Pdr 03 – “Carta della sensibilità paesistica” e quanto indicato nelle norme tecniche all'art. 2.11. “Norme di valenza paesistica;*
- *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 dell'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.*
- *Il progetto dovrà essere integrato con uno studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 69;*
- *Considerato che l'intervento concerne un ambito di trasformazione con attività ricreative e pubblici esercizi 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 art.5) del 8/3/2002, 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;*
- *Considerato l'attuale apparato scenografico delle rive lacustri, sono consentite esclusivamente inserimenti edilizia in scale adeguate all'esistente e gli interventi dovranno essere verificati in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio;*
- *L'intervento dovrà assicurare la preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il sistema lacuale, evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri, e salvaguardando i caratteri compositivi tanto delle architetture quanto dei giardini che caratterizzano il lungo lago.*

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle disposizioni sulle costruzioni da realizzare sulle sponde dei corsi d'acqua, in ragione del rischio indotto dalla presenza del Lago Maggiore, preso atto di quanto riportato nella relazione Geologica allegata al progetto, e tenuto conto del fatto che l'esondazione di un lago ha tempi molto più gestibili di una esondazione di un corso d'acqua propriamente detto, tra gli adempimenti in convenzione è stato inserito il seguente piano di gestione e anche di realizzazione delle opere.

Vista la Relazione geologica firmata dal Dott. Geol. Fabrizio Salina, in ottemperanza alla sentenza n. 5620/2012 che ha affrontato il tema dell'applicazione dell'art. 96 del regio Decreto n. 523

del 1904 “testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie” recante l’elenco dei lavori e degli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, la proprietà si obbliga a non mantenere una presenza permanente di persone residenti all’interno della nuova struttura ricettiva. Assicura altresì la presenza di personale addetto alle attività di ristorazione durante i periodi e gli orari di apertura al pubblico del ristorante che saranno definiti periodicamente, con una chiusura temporanea nei mesi invernali e nei periodi in cui si prevedono rialzamenti del livello del lago.

Inoltre la proprietà si obbliga ad eseguire:

- L’installazione degli elementi tecnici e tecnologici maggiormente sensibili o danneggiabili dalle acque di esondazione (quadri elettrici, centraline di controllo, climatizzatori, gruppi frigo, etc) nelle porzioni più rilevate della struttura in progetto e del sito in trattazione;
- La posa delle reti tecnologiche ed elettriche nella porzione alta delle pareti dei locali o a soffitto in maniera da determinare un franco ulteriore di sicurezza e di difesa nel caso di ingressione delle acque di esondazione lacustre;
- Un piano di gestione del sito in caso di eventi esondativi che contempli quanto sopra indicato e sia posto a conoscenza di tutto il personale che opererà all’interno del sito in trattazione
- Sistema, automatizzato o manuale, di rilevazione dei livelli idrici del bacino lacustre che permetta la definizione di alcune soglie di sicurezza e di allarme nel caso di eventi meteorici particolarmente intensi o prolungati che possano determinare un innalzamento del livello lacustre.

A titolo indicativo si potrebbero definire le seguenti soglie e conseguenti misure di cautela e protezione:

livello 1:

- quota 193,65 m slm,
- livello di attenzione bassa,
- nessuna problematica a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile,
- rimozione delle attrezzature presenti nella zona di spiaggia.

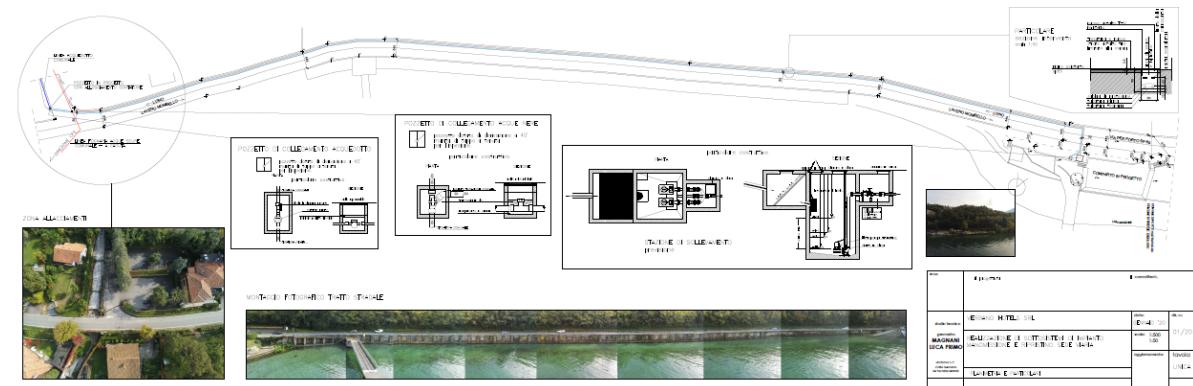
livello 2:

- quota 195,00 m slm,
- livello di attenzione media,
- nessuna problematica a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile
- attivazione di un monitoraggio dell’innalzamento del livello lacustre maggiormente serrato,
- attivazione delle procedure di organizzazione e di pianificazione per la messa in sicurezza del sito e delle attrezzature.

livello 3:

- quota 195,60 m slm,
- livello di attenzione alta,
- possibili problematiche a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile,
- attivazione di un monitoraggio dell'innalzamento del livello lacustre continuo,
- messa in sicurezza del sito e delle attrezzature, evacuazione del sito con allontanamento del personale e di eventuali visitatori

Per quanto riguarda i sottoservizi indispensabili alla funzionalità della struttura ricettiva e cioè l'approvvigionamento di acqua potabile e lo scarico in fogna, è stata autorizzata dalla Provincia di Varese la posa di tubazione nel sottosuolo in corrispondenza della SP 69 per poter consentire l'allaccio alla fognatura pubblica e all'acquedotto presso il più vicino recapito comunale, posto in corrispondenza dell'incrocio della stessa strada provinciale con la via Belmonte. Si allegano progetto e relazione, a firma del geom. Luca Magnani, e Decreto n. 131 del 31.07.2020 emesso dall'Area Tecnica – Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia di Varese.



Come già descritto in precedenza la copertura della nuova struttura ricettiva diventerà un'area di parcheggio, per un numero tot. di 9 posteggi, tanti quanti ne richiede la normativa. Per poter gestire l'intersezione con la strada provinciale sono stati modificati gli accessi carri e pedonali attualmente in essere. Il nuovo assetto viabilistico e di sosta, nonché le modalità di accesso e la posizione dei passi carri e pedonali, sono stati oggetto di approvazione da parte della Provincia di Varese. Il nuovo assetto è riportato nelle tavole di progetto. Si allegano anche le tavole relative alla richiesta formulata alla Provincia, per cui è stato emesso atto autorizzativo n. **736 del 03.05.2021**.

Prima dell'emissione di detto atto, la Provincia ha richiesto un parere preventivo al Comune di Brezzo di Bedero, il quale con comunicazione del 06.07.2020 prot. 2323 ha espresso parere favorevole al nuovo assetto, con le seguenti prescrizioni, che sono state recepite nel progetto:

1. l'esclusione dei posti auto 10, 11 e 12, con l'esecuzione dell'aiuola riportata già nel progetto approvato dalla soprintendenza (si veda la tav. 03);

2. Posa di idonea segnaletica orizzontale e verticale, al fine di favorire la percezione dell'intersezione;
3. Posa in opera di idoneo sistema di illuminazione, utile anche a segnalare la struttura.

La struttura è conforme alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; l'edificio in questione avrà la caratteristica di **ACCESSIBILITÀ** per quanto contemplato dalla legge n. 13 del 09/01/1989. Uno dei parcheggi sarà riservato, sulla scala sarà installato un servoscala per l'accesso al piano inferiore, anche se potrebbe essere utilizzata la rampa di accesso dall'ingresso pedonale (attuale passo carraio) e i servizi igienici saranno attrezzati per essere utilizzati da persone con ridotte o impeditte capacità motorie. All'interno del piano funzionale non ci sono altri ostacoli.

In sede di richiesta del Permesso di Costruire saranno depositati i seguenti elaborati in ottemperanza alle relative prescrizioni di legge:

- Deposito sismico e studio geologico-geotecnico;
- Studio sulle emissioni del rumore della nuova struttura ricettiva;
- Dichiarazione di esclusione dalla legge relativa al risparmio energetico – la struttura ricettiva rimarrà chiusa nei mesi invernali.

4. OBIETTIVI E CONCLUSIONI

L'intervento rispetto alla situazione attuale migliora la percezione del lago dalla strada; si aprono degli scorci prospettici che attualmente sono schermati dagli elementi che costituiscono la recinzione del sito e dalle coperture metalliche. L'intervento in generale risulta migliorativo dal punto di vista paesaggistico rispetto alla situazione attuale. Il progetto è stato concepito proprio per mitigare l'impatto e inserirsi al meglio all'interno del contesto. Non si rendono necessarie opere di mitigazione, tranne che per una linea di verde da inserire sul perimetro a lago della copertura per poter mascherare le auto (presenti tra l'altro solo in ristretti periodi della giornata) parcheggiate sulla nuova copertura.

