

RELAZIONE PAESISTICA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SPAZI ESTERNI CIRCOLO ACLI ALL'INTERNO DELLA PARROCCHIA DI S. MARIA REGINA, VIA FAVANA 30 A BUSTO ARSIZIO

Introduzione e Inquadramento del Progetto

La presente relazione paesistica è redatta in riferimento al progetto di ristrutturazione e adeguamento funzionale degli spazi esterni ad uso del Circolo ACLI di Madonna Regina, nel cortile retrostante la chiesa di Santa Maria Regina, da realizzarsi nel comune di Busto Arsizio (VA), in via Favana n. 30. L'intervento proposto mira a riqualificare e rendere fruibile durante tutto l'anno un'area attualmente esterna e precaria, destinandola allo svolgimento delle attività ricreative del circolo. Il progetto prevede la chiusura della tettoia esistente e la modifica dei locali accessori adiacenti al campo di bocce.

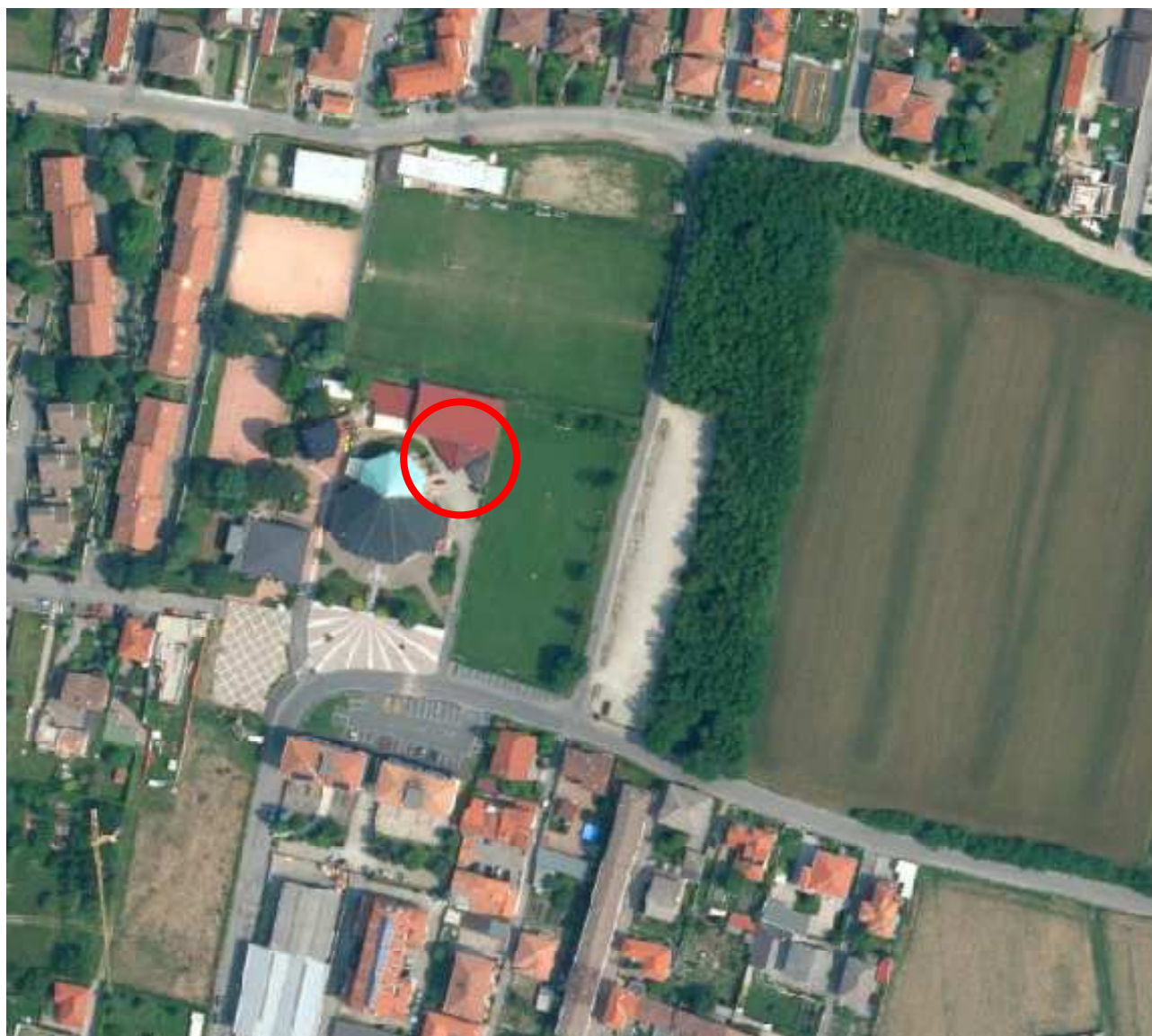
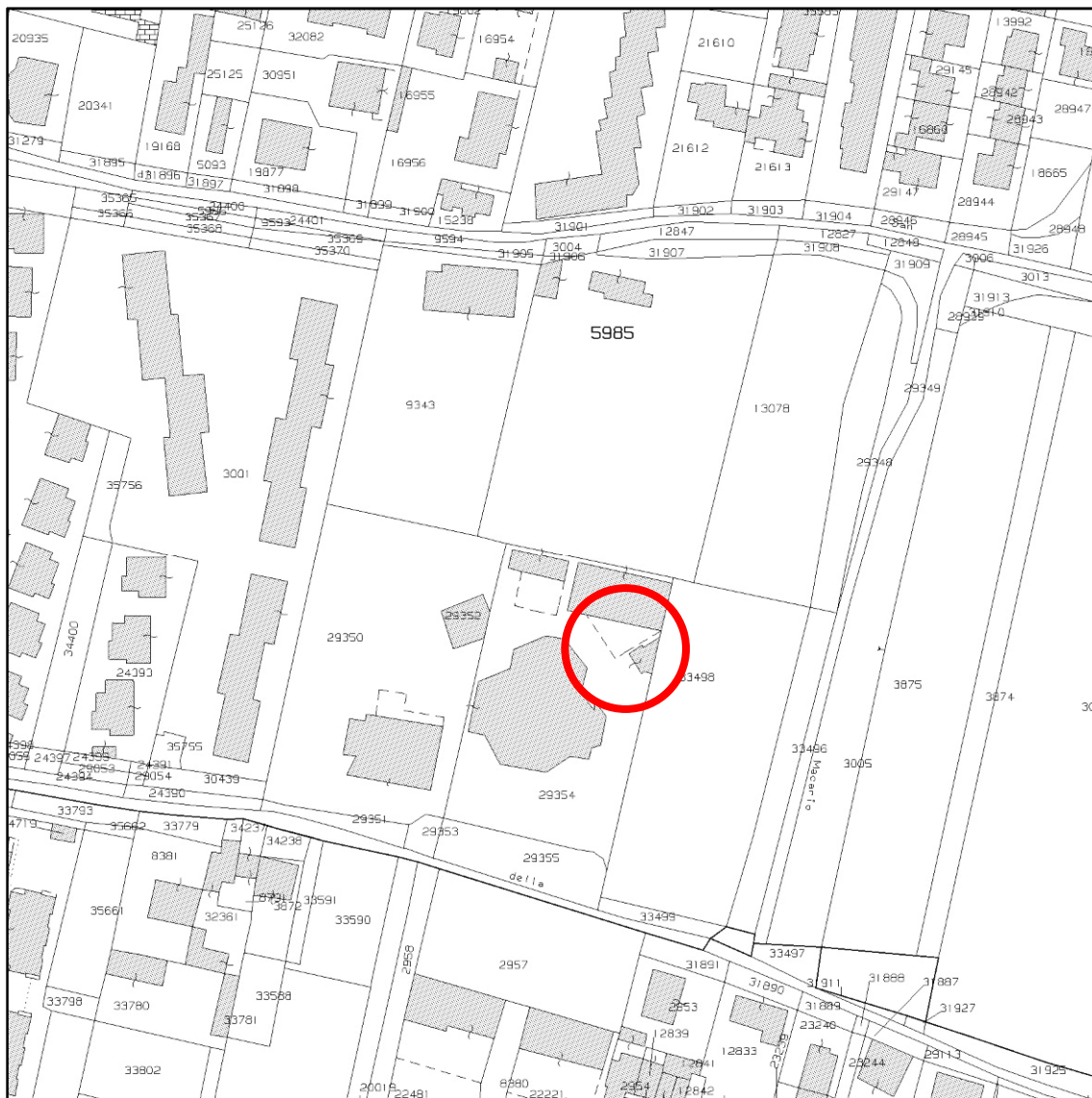


Foto aerea

La Parrocchia di Santa Maria Regina è proprietaria dell'area catastalmente individuata al foglio 14 del catasto terreni, mappali 5985-9343-13078-29348-29349-29350-29354-33496-33498, e in particolare l'area di intervento insiste sul mappale **29354**.



Estratto Catastale Foglio 14 – mappale 29354

La Parrocchia di Santa Maria Regina è proprietaria dell'area identificata dallo strumento urbanistico come "aree a servizi esistenti disciplinate dal Piano dei Servizi" con codice identificativo 7Rc1 e 7Ts1 del Piano dei Servizi.

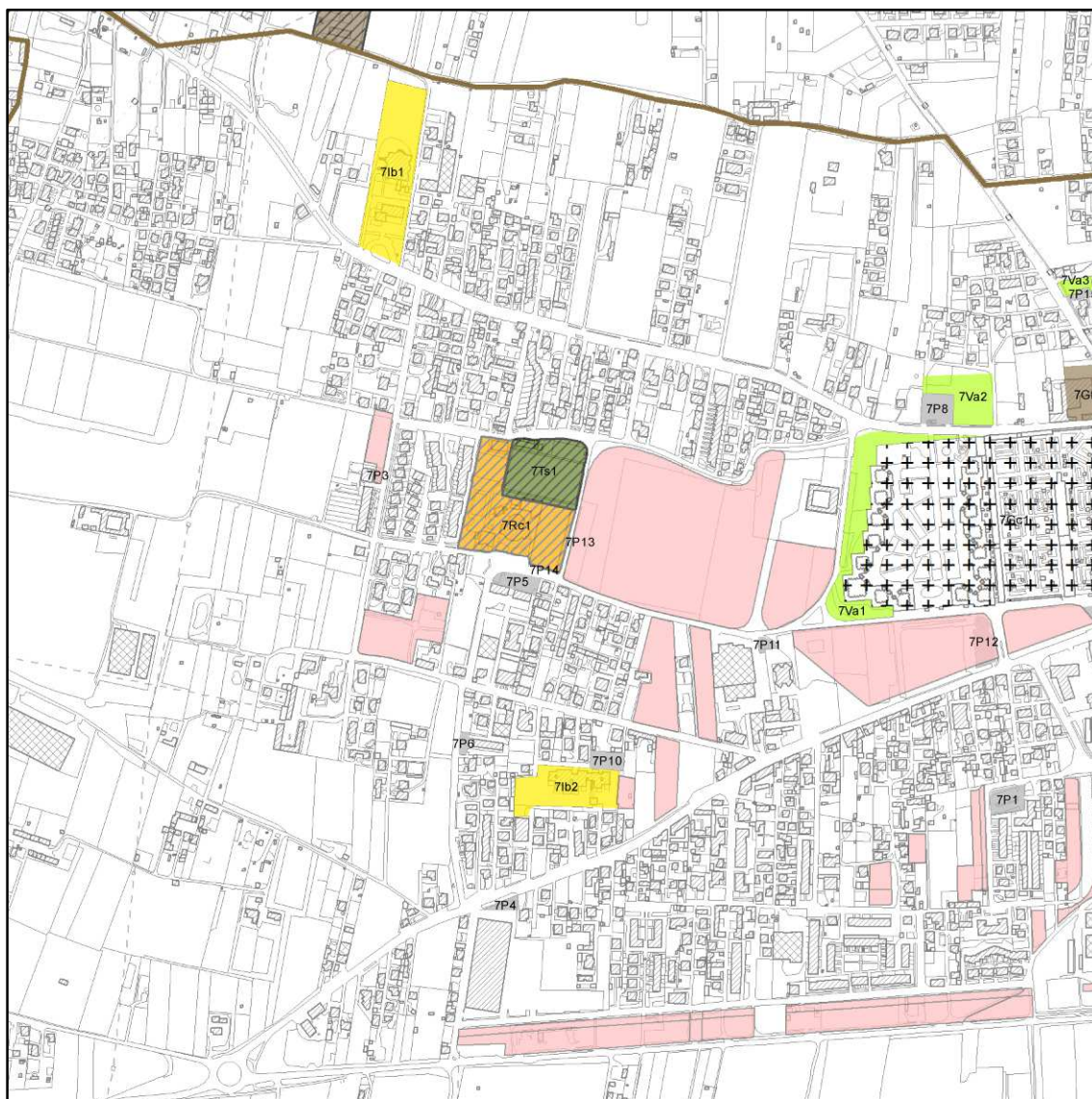
Le aree urbanistiche sono così suddivise:

- Area 7Rc1 (Istituzioni religiose): mappali 9343-29350-**29354**-33496-33498 per un totale di 15.090 mq di superficie del lotto come da scheda dei servizi esistenti del Piano dei Servizi;
- Area 7Ts1 (Servizi culturali, espositivi, sportivi e per il tempo libero): mappali 5985-13078-29348-29349 per un totale di 9.047 mq di superficie del lotto come da scheda dei servizi esistenti del Piano dei Servizi;



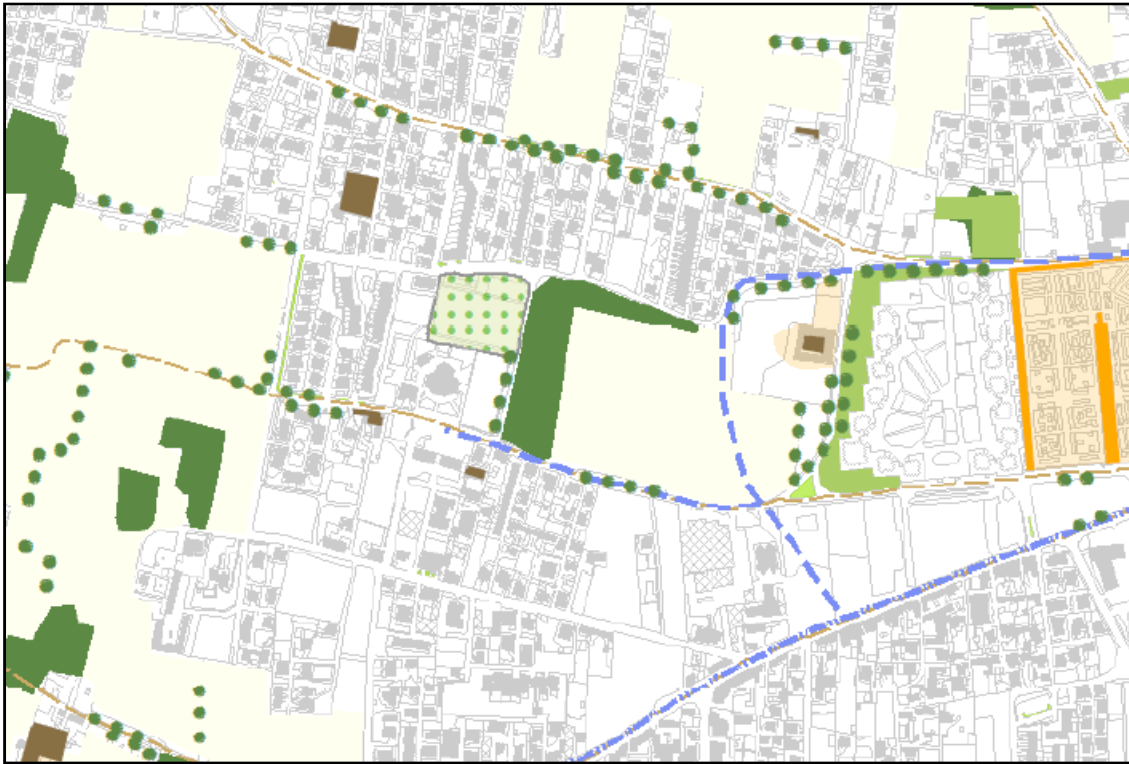
Estratto PGT – PdR – Azzonamento

AREE A SERVIZI ESISTENTI DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI



Estratto PGT - PdS - Aree destinate a servizi: regime di proprietà

ISTITUZIONI RELIGIOSE - SERVIZI ESISTENTI DI PROPRIETA' PRIVATA



Estratto PGT – PdR – Beni costitutivi del paesaggio – piano paesaggistico comunale



Estratto PGT – PdR – Carta di sensibilità paesaggistica

SENSIBILITA' MEDIA – CLASSE 3

Contesto paesaggistico e ambientale

L'area oggetto dell'intervento si colloca in ambito urbanizzato e in prossimità del complesso parrocchiale di S. Maria Regina, in una zona di cortile interno già strutturata per l'uso ricreativo e associativo.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da:

- Presenza di edifici a carattere religioso e pertinenze a destinazione socio-ricreativa;
- Presenza di vegetazione ornamentale sparsa e limitata;
- Assenza di visuali di pregio o emergenze paesaggistiche rilevanti nel campo visivo dell'intervento;
- Area già urbanizzata, recintata.

Non sono presenti vincoli diretti su beni culturali o paesaggistici ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Descrizione dello Stato Attuale dei Luoghi

L'area oggetto di intervento si colloca nel contesto del complesso parrocchiale di Madonna Regina, in Busto Arsizio. Attualmente, essa comprende:

- Una tettoia aperta: utilizzata per attività all'aperto, ma soggetta alle condizioni atmosferiche e quindi con una fruibilità limitata. La tettoia è composta da una struttura in profilati metallici con copertura in legno e pannelli di lamiera grecata metallica color rosso siena. E' chiusa perimetralmente da teli in pvc pesante, così come il campo da bocce. La chiusura dei teli è temporanea e stagionale, viene impiegata in inverno quando gli spazi non sono utilizzati, a protezione dalle intemperie. Sono presenti inoltre dei serramenti in alluminio bianchi che chiudono il lato verso il campo da bocce, per schermare le due zone ludiche dal punto di vista sonoro (gli utenti che giocano a carte da quelli che giocano a bocce).
- Ripostigli esterni: strutture accessorie con funzione di deposito e bagni, di limitate dimensioni e caratteristiche costruttive semplici, facciate in mattoni faccia a vista e serramenti in alluminio bianchi.
- Il cortile retrostante la chiesa: spazio aperto, pavimentato in autobloccanti, adiacente alla tettoia e ai ripostigli.
- Il campo di bocce: elemento ricreativo esistente e consolidato all'interno dell'area.

L'attuale dislocazione delle attività ricreative del Circolo ACLI al piano seminterrato della chiesa di S. Maria Regina presenta problematiche di accessibilità, in particolare per anziani e persone con disabilità, limitando la partecipazione e la fruibilità degli spazi da parte di una porzione significativa degli utenti. E' comunque presente un montascale a piattaforma per consentire alle persone con difficoltà di movimento di salire e scendere le scale in sicurezza e autonomia.

Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la riqualificazione degli spazi esterni ad uso del Circolo ACLI di Madonna Regina, situati nel cortile posteriore rispetto al corpo principale della chiesa e prossimi al campo di bocce. Gli interventi principali consistono in:

- Chiusura fissa della tettoia esistente mediante realizzazione di murature e installazione di serramenti in alluminio colore bianco; la tettoia verrà trasformata in uno spazio chiuso e protetto, con conseguente trasformazione dell'attuale Superficie Non Residenziale (SNR) in nuova Superficie Lorda di Pavimento (SLP), modificando la percezione volumetrica dell'area e introducendo un nuovo elemento costruito.

Impatto Paesaggistico: La chiusura della tettoia determinerà un impatto visivo diretto, trasformando uno spazio aperto, già coperto, in un volume chiuso. La scelta dei materiali costruttivi (tipologia di muratura, finiture esterne, colore) e dei serramenti (materiale, colore, tipologia) sarà in armonia con le preesistenze locali, per mitigare l'impatto e favorire l'integrazione con il contesto esistente, in particolare con l'architettura della chiesa e gli altri edifici presenti, evitando soluzioni che generino dissonanze cromatiche o stilistiche.

- Cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale dei locali esterni attualmente adibiti a ripostigli, al fine di renderli idonei ad ospitare attività ricreative e sociali permanenti e per poter essere integrati funzionalmente al nuovo spazio chiuso. Questo comporta modifiche alle tramezze interne e il rifacimento della copertura per garantire maggiori altezze interne, necessarie per la fruibilità dei locali. La nuova copertura sarà a falda unica inclinata, con stessa pendenza e materiali della tettoia adiacente (con copertura in legno e pannelli di lamiera grecata metallica color rosso siena).

Impatto Paesaggistico: L'adeguamento dei ripostigli comporta modifiche all'aspetto esterno degli stessi ed un aumento di volumetria. Analogamente alla chiusura della tettoia, la scelta dei materiali e delle finiture sarà coerente con il contesto e con il nuovo spazio creato, mirando a un'integrazione armoniosa con le caratteristiche architettoniche locali.

I nuovi volumi creati saranno proporzionati e armonici rispetto al contesto urbano circostante, privi di imponenza o incongruenza con lo skyline locale.

Finalità dell'intervento è trasferire e rendere accessibili le attività del circolo attualmente svolte nei locali seminterrati della chiesa, difficilmente accessibili da parte di anziani e persone con disabilità.

L'intervento si configura come un miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi destinati all'associazionismo e alla socialità, senza impatti significativi sull'assetto paesaggistico del contesto.

Compatibilità paesaggistica dell'intervento

L'intervento proposto rispetta i seguenti criteri di compatibilità paesaggistica:

- Mantenimento dell'impianto morfologico dell'area, senza alterazioni delle sagome o dei volumi principali;
- Uso di materiali e finiture coerenti con quelli esistenti e con il contesto: facciate in mattoni faccia a vista e serramenti in pvc colore bianco, in armonia con le preesistenze edilizie;
- Assenza di incremento di carico urbanistico significativo e di nuove impermeabilizzazioni non previste;
- Minima alterazione delle visuali pubbliche o dei caratteri percettivi del paesaggio locale, in quanto l'intervento è completamente interno al lotto, ma visibile da via pubblica;
- Riqualificazione funzionale e sociale dello spazio, finalizzata a promuovere l'inclusione e la partecipazione della comunità locale.

Conclusioni

L'intervento di ristrutturazione degli spazi esterni del Circolo ACLI di Madonna Regina a Busto Arsizio rappresenta un'opportunità per migliorare la fruibilità e la qualità degli spazi dedicati alle attività ricreative, rispondendo all'esigenza di accessibilità per tutti gli utenti. Nella trasformazione dell'area esterna con la creazione di nuovi volumi, con la scelta dei materiali e delle finiture in linea con quelle esistenti in loco, è possibile realizzare un intervento che risponda alle esigenze funzionali del Circolo ACLI integrandosi armoniosamente nel paesaggio circostante e valorizzando l'area del complesso parrocchiale di Madonna Regina a Busto Arsizio.

Si ritiene che l'intervento proposto rispetti i criteri di compatibilità paesaggistica richiesti dalla normativa vigente e possa essere considerato di lieve entità.

L'opera si inserisce con coerenza nel contesto esistente, valorizzando l'uso sociale degli spazi e migliorando l'accessibilità, senza alterazioni sostanziali del paesaggio urbano.

Busto Arsizio, 16 aprile 2025

FIRMA



Vista prospettica prima dell'intervento



Vista prospettica dopo l'intervento



Vista prospettica prima dell'intervento



Vista prospettica dopo l'intervento



Vista prospettica prima dell'intervento



Vista prospettica dopo l'intervento



Vista prospettica prima dell'intervento



Vista prospettica dopo l'intervento