

# CITTA' di CASTELLANZA

Provincia di Varese

Regione Lombardia

## **s.p.a. I.T.C. CANTONI** stabilimento Peplos

### Piano Attuativo



## **RELAZIONE PAESISTICA**

---

progettazione

Gian Mario COMAZZI Ingegnere  
c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045 tel./fax.: 0163 826228 e.mail: info@comazzi.it

## 1. IL PGT e LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

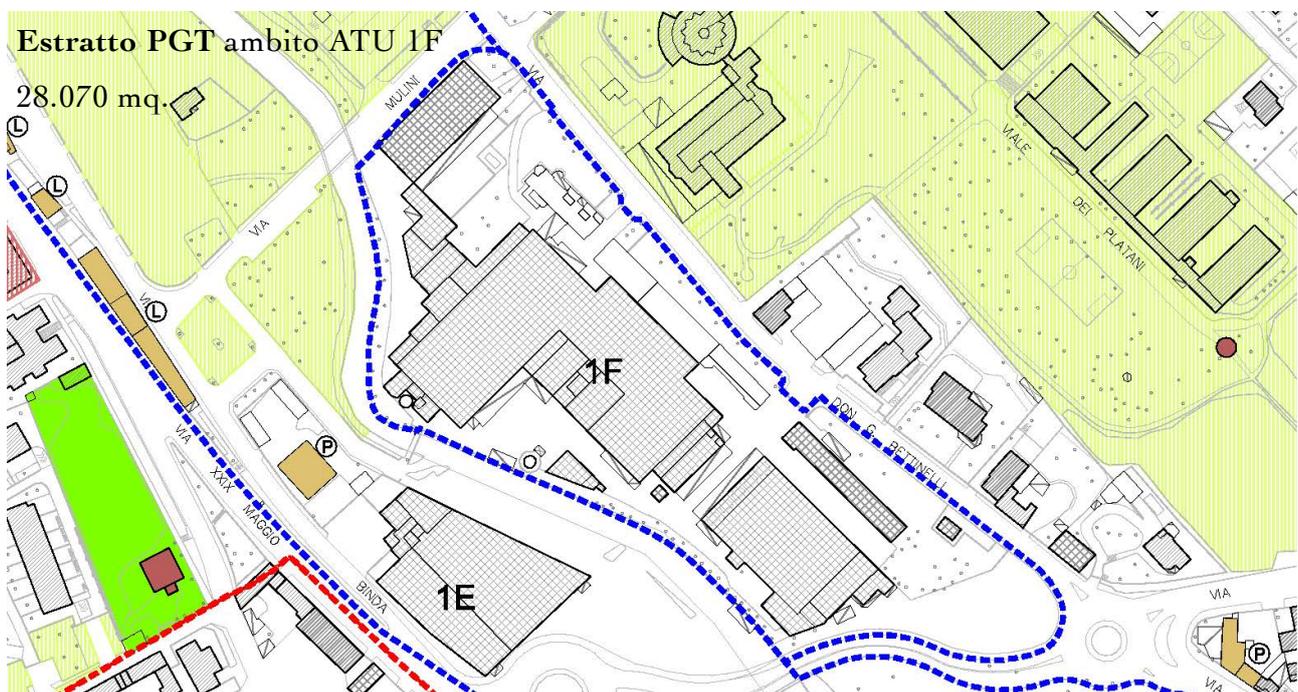
Il Piano di Governo del Territorio costituisce lo strumento tramite il quale vengono stabiliti gli indirizzi di pianificazione urbana e la compatibilità della programmazione a livello sovracomunale con la verifica dei vincoli paesistico-ambientali di competenza statale, le indicazioni e previsioni della rete infrastrutturale della mobilità.

Pertanto il PGT si deve confrontare e trovare coerenza con il quadro di pianificazione e programmazione più ampio rappresentato dai seguenti strumenti:

- piano territoriale regionale - PTR
- piano territoriale paesistico regionale - PTPR
- piano territoriale di coordinamento provinciale - PTCP.

Tenuto conto delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici a scala superiore, il PGT entra nel merito dell'assetto del territorio comunale e disciplina le regole della pianificazione urbana tutelando gli aspetti di rilevanza ambientale con la imposizione di vincoli, quali:

- a. vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico)
- b. vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 (aree tutelate per legge: vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923)
- c. monumenti naturali e parchi naturali ai sensi della L.R. 86/83
- d. zone a protezione speciale ai sensi della direttiva 79/409 CEE
- e. siti di interesse comunitario ai sensi della direttiva 82/43 CEE

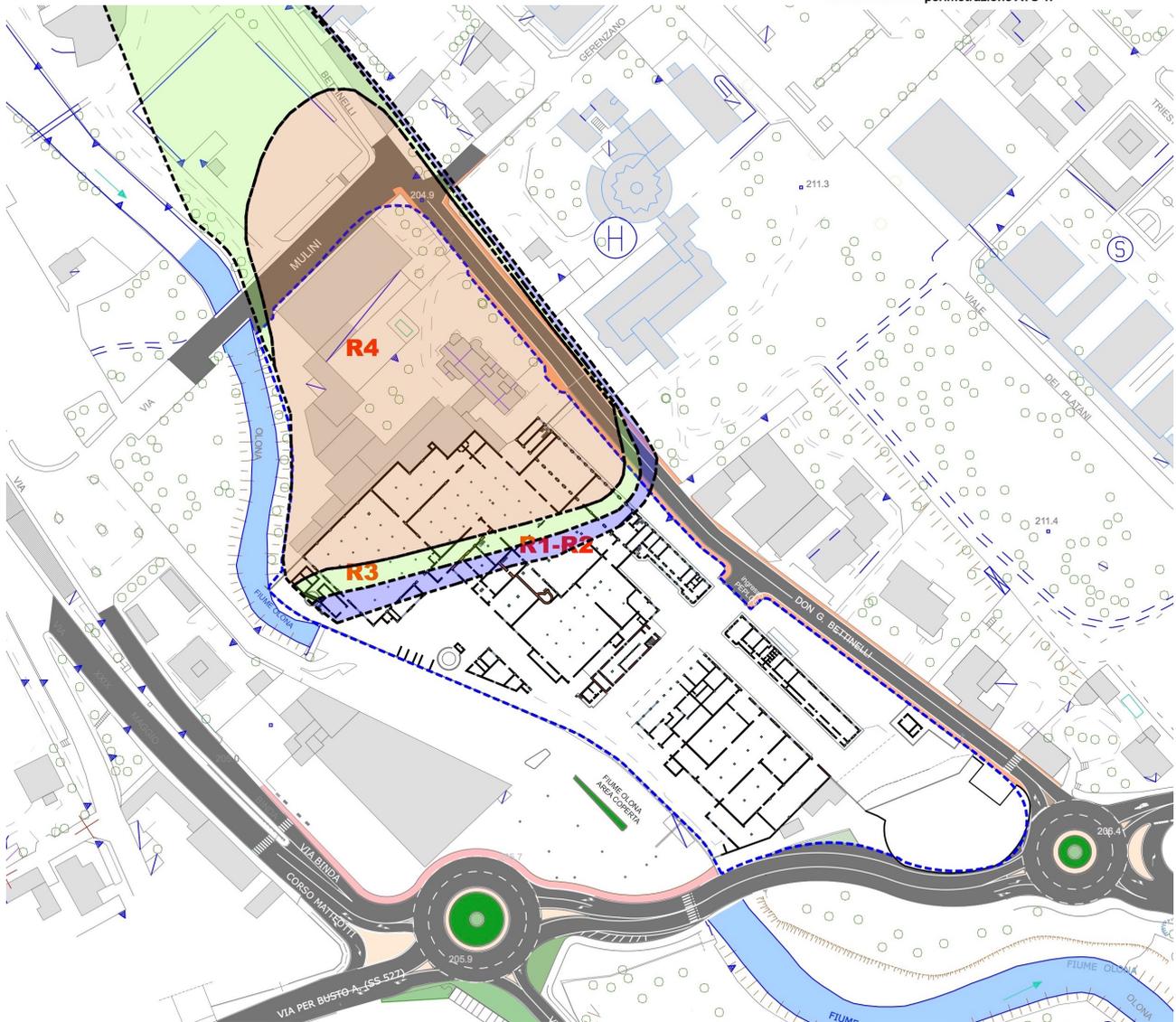


Con riferimento all'area Cantoni, stabilimento Peplos in Castellanza, non si riscontrano vincoli, salvo la presenza, per una porzione di area, di fasce che delimitano classi di pericolosità idraulica riportate nella seguente immagine.

indicazione classi di pericolosità idraulica

-  classi di rischio R1- R2 (moderato, medio)
-  classi di rischio R3 (elevato)
-  classi di rischio R4 (molto elevato)

 perimetrazione ATU 1F



Tuttavia, trattandosi di un intervento di riqualificazione a scala urbana, con la presente relazione vengono approfonditi i contenuti del progetto e della collocazione nel contesto del paesaggio al fine di dare una giudizio sul grado di sensibilità.

## 2. L'AREA NEL CONTESTO URBANO DELLA CITTA'.

L'area in esame sorge ai bordi del nucleo di antica formazione in posizione sud-est, oggi totalmente integrata nel tessuto consolidato della città. La Strada Statale "Saronnese", che corre sul fronte del sito, offre una buona visibilità facilitandone l'accesso e le interconnessioni con il borgo antico ancorché i collegamenti con la grande viabilità in direzione Busto-Saronno e il polo metropolitano di Milano.

area di intervento

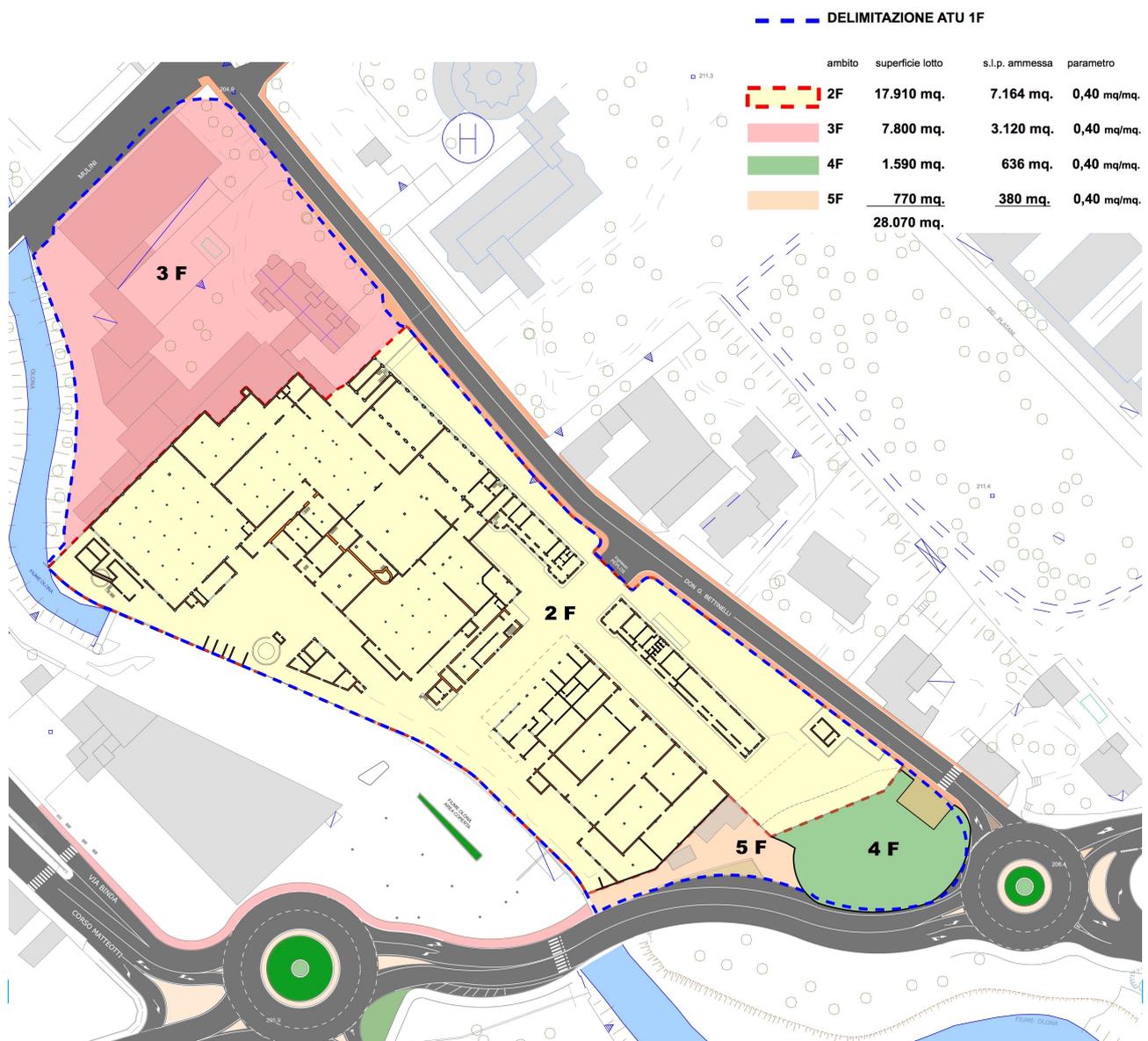


Lo stabilimento Peplos, ai tempi in cui fu edificato si trovava in zona periferica scarsamente abitata. Negli anni successivi la costruzione, l'incremento edilizio sviluppatosi nel circondario ha sostanzialmente modificato le caratteristiche originarie del sito, con l'insediamento di residenze e l'istituto sanitario Umanitas.

Tale trasformazione ambientale ha determinato per il compendio produttivo, una presenza impropria e non più sostenibile in un contesto caratterizzato da abitazioni e servizi al cittadino.

Il PGT, alla luce del mutato assetto urbano, riconosce la valenza dell'area e la necessità di trasformazione della stessa, avendo inserito il sito in ambito ATU 1F, al cui interno sono consentite funzioni residenziali, terziarie, commerciali, sociali e l'eliminazione dell'attività produttiva.

Nell'attuazione del programma di trasformazione oggetto della presente relazione, l'ambito di intervento ATU 1F, che si estende su una superficie di 28.070 mq, è stato suddiviso in quattro parti, corrispondenti ai mappali di proprietà, al fine di agevolare la realizzazione degli interventi promossi da PGT.



La capacità edificatoria indicata nella scheda 1F è stata quindi ripartita equamente tra i singoli lotti delle seguenti dimensioni:

- zona 2F , area Peplos sede di reparti produttivi, si sviluppa su un appezzamento di 17.910 mq.
- zona 3F in cui ricade una porzione produttiva di altra proprietà, ricopre una superficie di 7.800 mq.
- zona 4F collocata a sud, su cui attualmente è presente una piccola stazione di servizio, destinata al rifornimento di combustibile, si estende su 1.590 mq.
- zona 5F a est, tangente la rotonda, destinata perlopiù a verde pubblico, occupa un'area di 770 mq.

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si limita alla progettazione dell'ambito 2F, compendio industriale dismesso .

### 3. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO

In linea generale il paesaggio è tanto più sensibile ai mutamenti quanto più conserva le tracce di quell'identità intesa come leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo. Pertanto si dovranno valutare gli aspetti seguenti:

- morfologico/strutturale
- vedutistico
- simbolico.

#### 3.1 aspetto morfologico/strutturale

La valutazione di tale aspetto considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a sistemi che definiscono l'organizzazione del territorio in termini naturalistici, storici, linguistici o di immagine.

##### 3.1.1. *interesse naturalistico.*

L'area in argomento si trova in una zona polifunzionale, in cui sono presenti destinazioni produttive, terziarie di servizio e residenziali, di buon livello in termini di ordine e pulizia ambientale, ma dove non vi sono presenze di elementi naturalistici significativi, quali elementi di arredo urbano o piantumazioni di essenze pregiate che possano influire sulle caratteristiche naturali del sito.

##### 3.1.2. *interesse storico-artistico, agrario.*

Nell'ambito urbano in oggetto non si trovano monumenti, chiese, mura storiche e tantomeno manufatti rurali o percorsi di collegamento tra edifici storici e parchi urbani. L'unico elemento di richiamo è dato dal fiume Olona che costeggia il confine nord-est della proprietà, peraltro scarsamente visibile essendo stato in parte tombinato

##### 3.1.3. *appartenenza ad un luogo di elevato livello sotto il profilo tipologico, linguistico, di immagine.*

L'immobile è ubicato in un quartiere che non offre caratteristiche architettoniche unitarie, essendo stati costruiti edifici che rispecchiano gli stili di epoche diverse, dagli anni post guerra ad oggi, in un mix di fabbricati di discreto valore ed altri dall'architettura più povera, dove si affiancano edifici con altezze di gronda differenti, materiali diversi, colori non omogenei. Il tutto in un insieme che non proietta un'immagine di appartenenza linguistica coerente e degna di memoria.

Inoltre, lungo le vie di contorno, non insistono piazze, parchi, sfondi e neppure edifici storici o di pregio che possano ravvivare la visuale panoramica.



### 3.2 aspetto vedutistico

Il paesaggio è sempre connesso alla fruizione percettiva. In relazione a cosa si vede e da dove, con l'inserire nuovi elementi, si provoca una modifica che potrebbe generare il rischio di alterazione delle sensazioni percettive a causa di intrusioni.

#### *3.2.1. punti di vista panoramici o di interesse storico-ambientale.*

Il sito su cui sorge la fabbrica, non trova collocazione su specifici punti prospettici anche per il livello altimetrico dell'area cortilizia che si trova ad una quota più bassa rispetto al piano di scorrimento della viabilità, riducendone la percezione visiva.

### 3.3 aspetto simbolici

Questo tipo di approfondimento vuole valutare la presenza o meno di avvenimenti storici, leggendari, luoghi di celebrazioni che potrebbero rievocare la memoria del passato o introdurre sentimenti o valori legati alla storia del sito.

Anche sotto tale aspetto non si trovano riscontri nei ricordi dei residenti, nè in epoche recenti sono state inserite funzioni pubbliche o di rilevanza pubblica, quali sedi universitarie, fiere o luoghi di forte richiamo.

Il vero e unico simbolo di memoria è rappresentato dallo stabilimento, inteso come luogo di lavoro e movimentazione di merci, ma non come opera di archeologia industriale vista la semplicità costruttiva del complesso, la composizione architettonica non unitaria e l'uso di materiali diversi, utilizzati in periodi differenti per rispondere alle esigenze del momento attuando ampliamenti o modifiche dell'assetto produttivo. Tant'è che l'immobile non è riconosciuto dagli strumenti di tutela dei beni, quali il piano territoriale regionale, il piano territoriale paesistico regionale, il piano territoriale di coordinamento provinciale.





In conclusione, alla luce degli approfondimenti svolti e delle indagini effettuate sul Territorio non sono emersi elementi tali da ritenere che il progetto proposto vada a peggiorare il paesaggio o modificarne la percezione se non in termini di miglioramento degli assetti, come si andrà ad evidenziare nel corso della narrativa.

In sintesi utilizzando la Tab. 1B del modulo delle linee guida di esame paesistico regionale, per la definizione della classe di sensibilità del sito, viene dato il seguente giudizio:

<i>giudizio</i>	<i>classe di sensibilità</i>	<i>valore numerico</i>
morfologico-struttura	bassa	2
vedutistico	bassa	2
simbolico	bassa	2
<b>giudizio complessivo</b>	<b>bassa</b>	<b>2</b>

#### 4. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO.

L'analisi del progetto tende ad accertare se questo introduce mutazioni paesistiche. In sintesi si dovranno valutare le seguenti incidenze sul Territorio:

- *morfologiche e tipologiche*
- *incidenza linguistica: di stile, di colorazione e scelta dei materiali. sostenibilità*
- *ambientale*
- *visive*
- *simboliche*

##### 4.1 giudizio morfologico, tipologico, funzionale

###### *4.1.1 caratteri morfologici del luogo e degli interventi in progetto.*

I rischi di compromissione morfologica sono fortemente legati alla perdita di riconoscibilità degli elementi che caratterizzano il Territorio. Ma è anche vero che ad oggi l'area appare chiusa e non apporta contributi utili alla città, in particolare da quando è stata dismessa l'attività.

Nel caso in oggetto, il progetto propone la riqualificazione globale del sito, che non può avvenire se non con la demolizione totale dei fabbricati esistenti, plausibile con la bassa qualità architettonica degli stessi.

La revisione urbana del complesso dismesso avviene con la demolizione delle recinzioni che proteggevano la vecchia fabbrica, nell'intento di eliminare totalmente quell'aspetto di casermaggio triste ed impenetrabile e ridare al territorio una parte di se stesso.

La totale trasformazione dell'impianto originale si lega inoltre con la necessità di organizzare una nuova viabilità di servizio al complesso, ma che nel contempo sia un miglioramento dei flussi di collegamento tra il centro e l'esterno integrando l'area con il resto della città.

L'appezzamento che ha una forma trapezoidale, confina su due lati con la viabilità pubblica, mentre sul terzo con il fiume Olona. L'attuale ingresso allo stabilimento si attesta su via Giacomo Bettinelli, che costeggia tutto il fronte nord-est del compendio, con percorrenza a doppio senso di marcia, fino alla rotonda di recente costruzione realizzata a ridosso della Strada Statale SS33, dove il traffico cittadino si innesta sulla rete principale in direzione Busto Arsizio, Saronno, Milano.

Dovendo razionalizzare gli accessi al nuovo insediamento, è stata progettata una rotatoria a supporto dell'ambito commerciale e un innesto asservito alla zona residenziale terziaria.

Ai lati delle strade di progetto corrono in parallelo i marciapiedi atti a garantire il percorso pedonale in sicurezza, favorendo in tal modo il collegamento con il centro della città, tipicamente pedonalizzato.

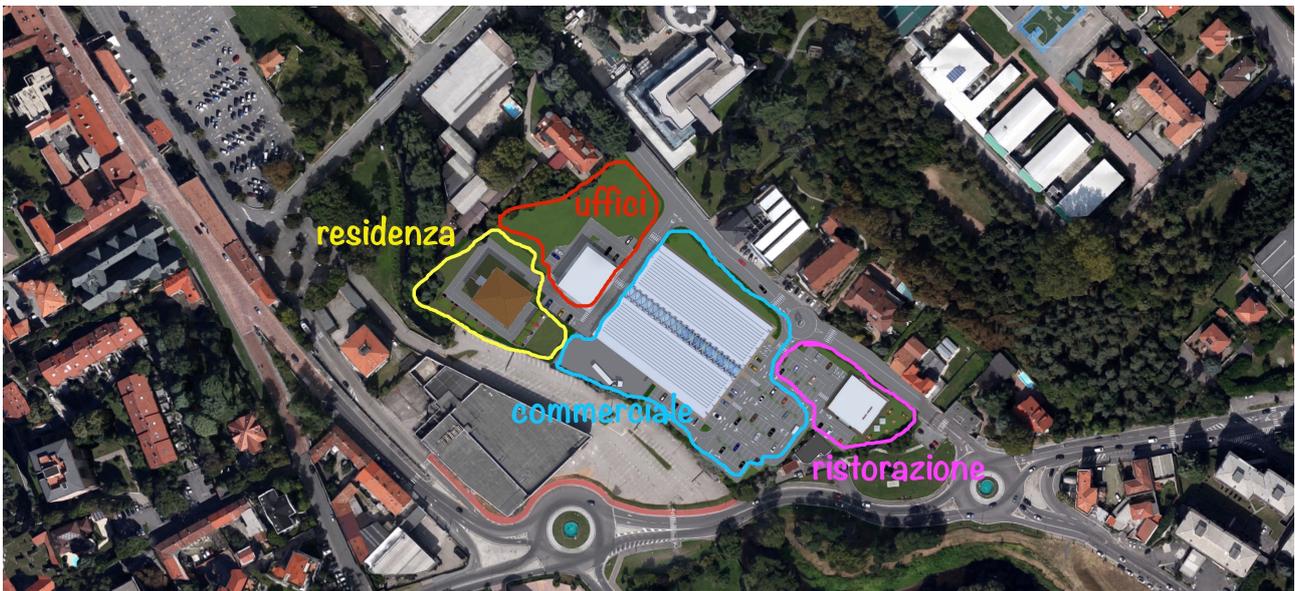
Infine , per dare continuità alla pista ciclabile esistente, è stato previsto un percorso interno all'area, che costeggiando il fiume giunge su via Bettinelli, in totale sicurezza. In considerazione del dislivello di circa 2,00 mt tra piano cortile e quota stradale, la prima parte della pista avrà un andamento in pendenza con inclinazione non superiore 8% per dare consentire la fruibilità ciclo-pedonale anche ai disabili.

La figura seguente mette in evidenza la nuova viabilità interna al lotto e la pista ciclabile evidenziata con colore rosso.



#### 4.1.2 aree funzionali.

La vasta dimensione del sito permette l'inserimento di funzioni polivalenti. In un'ottica di sinergia e interscambio di servizi sono state previste unità commerciali e di ristorazione, un blocco terziario che può essere utile al potenziamento della clinica Mater Domini, una palazzina residenziale affacciata sul verde. Nel complesso l'ampia dotazione di aree di sosta previste, apporta un beneficio generale in una zona in cui sorge un presidio sanitario in assenza di parcheggio ad uso pubblico.



La disposizione degli edifici sull'area è stata determinata dalla forma del lotto e dalla presenza di fasce di rispetto fluviali che incidono significativamente nella distribuzione delle funzioni.

Pertanto, il blocco residenziale è stato inserito all'interno del triangolo che si è venuto a formare con la proiezione delle fasce di rispetto, in posizione sud. La scelta di posizione è data anche dal fatto che in quel punto l'area risulta maggiormente protetta dal traffico veicolare, dal movimento generato dal centro e contornata da verde.

La palazzina uffici, posta più in vicinanza alla strada pubblica, si trova di fronte alla clinica favorendone l'interconnessione.

Gli edifici residenziali e terziari, ricadono in parte entro la fascia di rischio moderato, pertanto sono stati impostati con elevazione su pilotis al fine di evitare presenze antropiche a piano terra.

Il punto vendita e ristorazione, avendo questi necessità di visibilità sono stati collocati in adiacenza alla viabilità principale.

L'impostazione data appare corretta, in quanto risulta poco invasiva sull'impatto paesistico, avendo inserito i nuovi insediamenti in un equilibrio di volumi distribuito equamente tra parcheggi, viabilità e verde.

La riconversione immobiliare promossa, porta ad una diminuzione di oltre 3.200 mq. di s.l.p. riducendo l'incidenza volumetrica a favore di un miglioramento della percezione visiva del sito ed evitando in tal modo il degrado tipico delle aree dismesse, sostituito con l'apporto di nuovi servizi utili alla zona.

#### 4.2 incidenza linguistica: di stile, di colorazione e scelta dei materiali

Il basso grado di sensibilità e l'assenza di segni identitari, lascia libertà di azione nella scelta dello stile, delle colorazioni e dei materiali. Si rimanda quindi la definizione di tali aspetti alla fase di presentazione dei singoli progetti edilizi

#### 4.3 incidenza ambientale

L'intervento modifica la vita del luogo, in quanto va a mutare il carico antropico del sito, ma considerato che viene eliminata una unità produttiva si vanno a migliorare i caratteri tipologici dell'ambiente urbano esistente in termini di impatto acustico, olfattivo, di inquinamento.

La prima azione in tema di sostenibilità, viene dalle modalità di sfruttamento del suolo.

I nuovi scenari di sviluppo urbanistico e le politiche di governo del Territorio a livello Nazionale, si basano sulla limitazione all'ampliamento di aree libere, concentrando gli interventi sul recupero di ambiti dismessi. E' opportuno richiamare in proposito, l'introduzione della Legge 106/2011 che incentiva la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e promuove la riqualificazione di aree urbane degradate, introducendo inoltre l'applicabilità del regime derogatorio per consentire il cambio di destinazioni d'uso.

Sebbene il progetto in argomento, si attua in piena osservanza con le previsioni di PGT e non necessita elementi di deroga, è in sintonia con le indicazioni della recente normativa sull'uso del suolo.

Il progetto presentato, oltre alla riqualificazione del sito, va nella direzione della sostenibilità ambientale sia per l'aver evitato l'occupazione di terreni naturali, che per la riduzione di volumi esistenti, ancorchè con la razionalizzazione della viabilità e la riduzione di densità edilizia sull'area. Il cambio di destinazione d'uso, migliora inoltre la qualità dell'aria, annullando le fonti di inquinamento atmosferico, che per quanto poco aggressive in una azienda tessile, sono parte integrante di qualunque ciclo produttivo a causa delle emissioni di fumi, vapori, rumori. Gli edifici in progetto dovendo rispettare le Norme sul risparmio energetico, di fatto riducono i consumi di prodotti di matrice

petrolifera, aggiungendo un ulteriore elemento in termini di sostenibilità, derivante dalla diminuzione di emissioni di gas serra.

Il progetto urbanistico, per le sue caratteristiche di impostazione, non può definire gli aspetti edilizi delle realizzazioni che saranno oggetto di permesso di costruire. Tuttavia in questa fase vengono riportati i riferimenti indicativi per garantire la sostenibilità degli interventi, elencando i temi su cui porre attenzione nella successiva fase di progettazione architettonica, quali:

\* contesto locale :

- *verde urbano, schemature verdi*
- *permeabilità del suolo*

\* efficienza energetica :

- *pompe di calore e caldaie a condensazione*
- *contabilizzazione individuale del calore*
- *ventilazione meccanica*
- *illuminazione LED*

\* energie rinnovabili :

- *solare termico/fotovoltaico*
- *eventuale geotermia*

\* risorse idriche :

- *recupero acque meteoriche*
- *riutilizzo acque recuperate*

\*comfort termico acustico :

- *coibentazione edifici e requisiti acustici passivi, schermature su vetrate*

#### 4.4 incidenza visiva

Trattandosi di un intervento che occupa una superficie di 17.910 mq., per le dimensioni in gioco avrà una notevole incidenza visiva, ottenuta dall'apertura dell'area verso la città in virtù della demolizione delle recinzioni che oggi ne occultano la percezione interna e della revisione dell'assetto di via Bettinelli con l'inserimento della rotatoria di accesso al centro.

Nella valutazione dell'incidenza visiva sono da privilegiare i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici e che consentono di apprezzare l'inserimento del nuovo quartiere nel contesto territoriale.

Tenuto conto che l'area in oggetto si trova a una quota inferiore rispetto al livello strada, e che le altezze degli edifici non supereranno i 6,00 mt. di altezza, salvo per la residenza

prevista su quattro piani fuori terra, ma posizionata sul fondo, ne consegue che la distribuzione degli edifici sull'area, lascia ampi angoli di veduta percepibili da qualsiasi direzione di provenienza, in un insieme armonico di vuoti e pieni intercalati da verde e piantumazioni.

#### 4.5 incidenza simbolica

Il PGT non individua nell'area simboli della storia da conservare.

Pertanto, non trovando un valore testimoniale degno di tutela è stata prevista, nel Piano Attuativo in oggetto, la totale demolizione dell'immobile.

In sintesi utilizzando la Tab. 2B del modulo delle linee guida di esame paesistico per la definizione della classe di sensibilità del progetto, viene dato il seguente giudizio :

giudizio	classe di sensibilità	valore numerico
morfologico-struttura	alta	4
linguistico	medio	3
ambientale	medio	3
visivo	molto alto	5
simbolico	basso	2
<b>giudizio complessivo</b>	<b>media</b>	<b>3</b>

## 5. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.

Dall'esame degli elementi analizzati si ottiene una classe di sensibilità del sito bassa, pari a 2 e un grado di incidenza del progetto medio, pari a 3, valori che conducono alla determinazione dell'impatto paesistico del progetto nella **misura di 6**, sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.

## 6. OBIETTIVI

Gli obiettivi del presente Piano Attuativo si possono riassumere nei seguenti punti:

- ☀ *valorizzare la vocazione multidisciplinare del comparto, integrandolo con servizi, di carattere collettivo*
- ☀ *migliorare la viabilità veicolare di accesso all'area*
- ☀ *rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta.*
- ☀ *assicurare aree di parcheggio adeguate alla dimensione dell'intervento, in equilibrio con spazi verdi*
- ☀ *realizzare le nuove edificazioni secondo i criteri di alta prestazione energetica*

Infine si pone inoltre in evidenza il valore aggiunto della proposta, che va oltre gli obiettivi attesi, per i seguenti aspetti che l'iniziativa promuove:

- riqualificazione di un sito dismesso,
- demolizione di immobili fatiscenti,
- riduzione dei volumi e delle superfici coperte,

a cui si vanno ad aggiungere le opportunità occupazionali che le nuove attività generano sul Territorio.

---

Gian Mario Comazzi ingegnere

settembre 2015