

CITTA' di SESTO CALENDE



Provincia di Varese

Regione Lombardia

Piano Attuativo in variante al PGT

v. Manzoni n. 45 (SS33)

v. Rosselli n. 16

proponente
IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

maggio 2025

progettazione

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

1. PREMESSA

L'area in oggetto si colloca all'interno di una porzione altamente urbanizzata del Comune di Sesto Calende, esattamente tra la statale SS 33 e Via Rosselli. Tale area ad oggi accoglie varie porzioni di unità artigianali dismesse ed abbandonate per le quali non è prevista una prosecuzione di attività dato il forte degrado in cui riversano.

Trovandoci immersi in una realtà fortemente residenziale con presenza di alcune attività di commercio al dettaglio lungo un asse stradale frequentato, si è colta l'opportunità di investire nella riqualificazione e trasformazione di questo lotto, dando una veste più appetibile, sia da un punto di vista estetico, che di servizio al cittadino. Inoltre con la proposta progettuale che di seguito andiamo a descrivere, si è presentata l'occasione per completare alcuni tratti pedonali incompleti, interconnettendoli a quelli nuovi, di pertinenza del progetto, rendendo così l'area maggiormente aggregata al tessuto circondario.

L'immagine sottostante evidenzia l'area oggetto di intervento



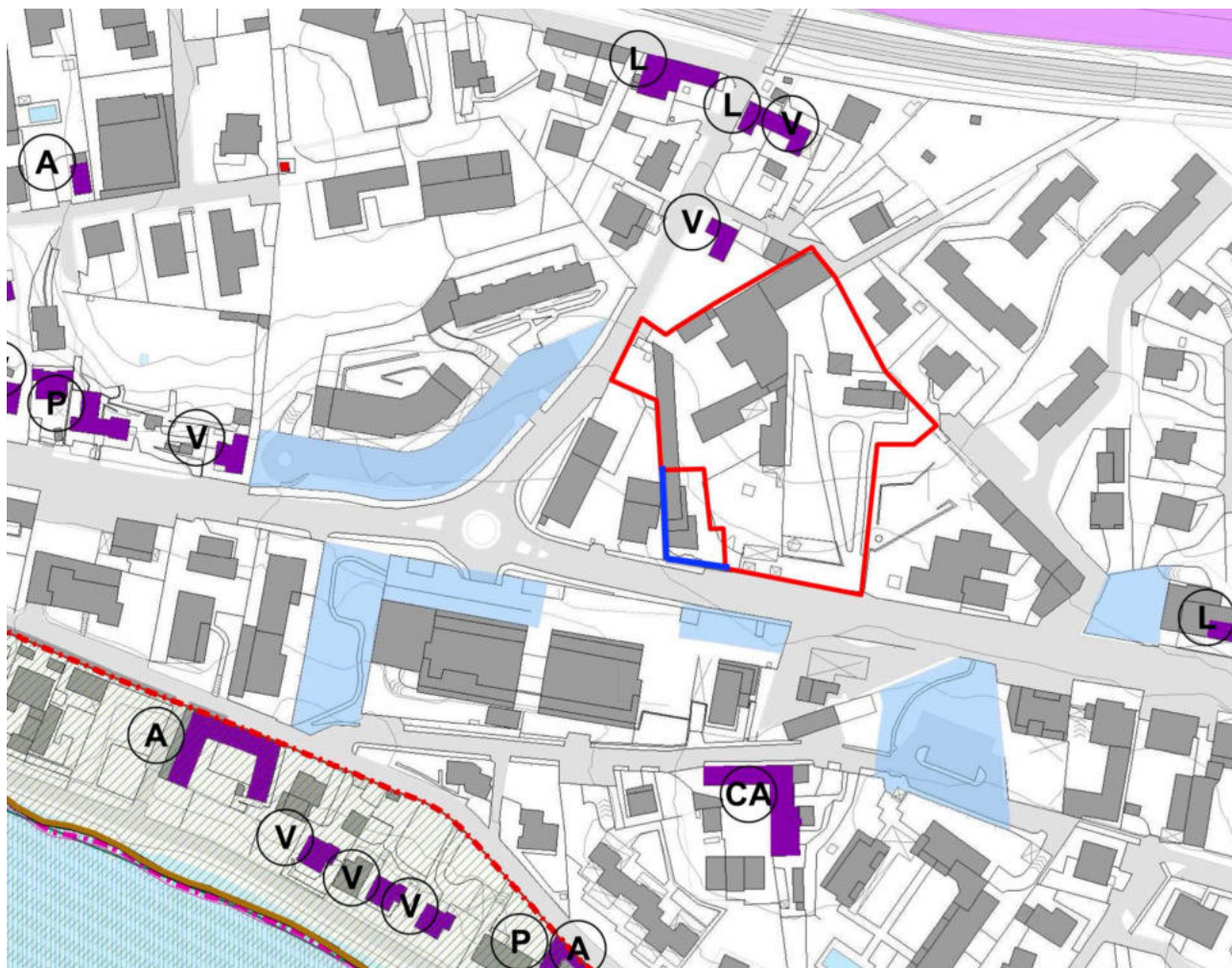
La proposta progettuale è stata oggetto di valutazione sull'assoggettabilità di carattere ambientale strategica e valutazione di incidenza con esito di esclusione, poi sottoposta a parere preventivo ex art. 16 legge 1150/42, in tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c.1 lett,f) del D,lgs 42/04 da parte di Soprintendenza, che non avendo rilevato elementi in contrasto con i valori paesaggistici dell'ambito tutelato ha rilasciato un giudizio positivo.

Dalle risultanze ottenute dell'esame degli Enti sovraordinati non sono emerse criticità all'intervento proposto, ritendolo compatibile con la realtà territoriale in cui si inserisce.

2. 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.

L'immagine seguente rappresenta l'azzoneamento dell'area estratta da cartografia di PGT.



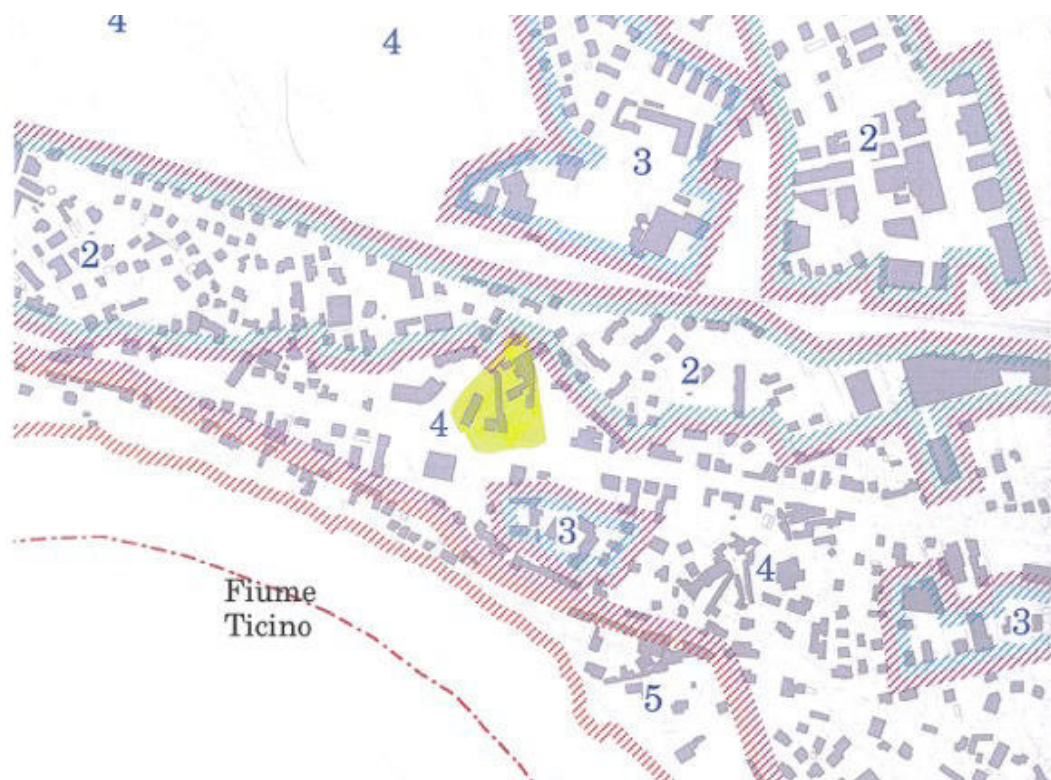
Pertanto il PGT si deve confrontare e trovare coerenza con il quadro di pianificazione e programmazione più ampio rappresentato dai seguenti strumenti:

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

Tenuto conto delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione a scala superiore, il PGT entra nel merito dell'assetto del territorio comunale e disciplina le regole dello sviluppo urbano 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)
- 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

Sull'area in oggetto grava la tutela prevista all'art. 142 del D.Lgs 42/04, lettera f) "parchi e riserve nazionali o regionali , nonché i territori di protezione esterna dei parchi", alla quale si si aggiunge il rilascio di parere preventivo da parte di Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42. paesaggio Per quanto riguarda la sensibilità paesistica del sito, la Carta del Documento di Piano attribuisce all'ambito una sensibilità molto elevata, come visibile dal tratteggio in colore rosso nell'estratto qui allegato.



Alla luce delle circostanze sopra elencate, con la presente relazione viene illustrato l'impatto ambientale del progetto all'interno del tessuto urbano, con approfondimenti atti a dimostrare la compatibilità urbanistica, infrastrutturale ed ambientale in cui si intende insediare la struttura.

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 oggetto si trova in un ambito urbano ad alta concentrazione abitativa, in cui sono presenti alcune attività terziarie, ma dove non vi sono presenze di elementi naturalistici significativi o aree verdi libere che possono acquisire un pregio ambientale tramite elementi di arredo urbano o piantumazioni di essenze particolari.



3.1.2. interesse storico-artistico, agrario.

Altresì 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. La stessa fabbrica non denota alcun segno di archeologia industriale, ne' di decorazioni o riscontri di tecnologie costruttive apprezzabili. Le immagini qui riportate mostrano il grado di semplicità edilizia e l'assenza di materiali di pregio.





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 '60 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 valore identitario 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.

La conformazione del terreno su cui sorgono i fabbricati dismessi si presenta con una notevole pendenza, tale da non offrire punti di vista panoramici, essendo essa stessa un elemento ostativo, inoltre gli immobili sono racchiusi su due lati da alte mura di cinta impenetrabili e per un terzo lato rimangono racchiusi e confinati da altri edifici adiacenti, che ne occultano ogni percezione visiva. Inoltre l'assenza di stili che possano richiamare

architetture di altre epoche non conferisce agli immobili un valore storico e tantomeno ambientale trattandosi di un sito non permeato con il quartiere adiacente.



3.3 aspetto simbolico

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 nelle testimonianze, nè in anni più recenti sono state inserite funzioni di rilevanza pubblica, nè sono stati istituiti luoghi di forte attrazione o di richiamo.

L'unico elemento di memoria è rappresentato dal laboratorio artigianale, inteso come luogo di lavoro e movimentazione di merci, ma non come opera architettonica degna di riconoscimento. Tant'è che l'immobile non è ricompreso negli strumenti di tutela e non è incluso nel repertorio dei beni identitari soggetti a conservazione.

Le immagini mostrano gli aspetti austeri e di impenetrabilità del sito.



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.

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 l'area, di carattere produttivo, prima delle demolizioni previste appare chiusa ed impenetrabile oltre che fuori contesto, in quanto calata in un ambito di stampo fortemente residenziale, unito a destinazioni terziarie e di servizio al cittadino. Tale realtà ad oggi è ritenuta impropria.

La trasformazione dei luoghi, alla luce delle mutazioni avvenute negli anni, risulta comunque inevitabile. Dal dopo guerra in poi con l'avvio della ricostruzione del Paese, spinta anche dalla favorevole situazione economica degli anni 60, l'espansione edilizia si è allargata oltre i perimetri del concentrico cittadino occupando sedimi periferici, anche in prossimità di siti produttivi. In assenza di un Piano Regolatore è mancato il controllo del Territorio, oggi percepibile osservando costruzioni poste in prossimità di fiumi, ferrovie, case attaccate a fabbriche e così via.

La proposta progettuale avanzata ristabilisce un equilibrio tra funzioni compatibili, rende fruibile uno spazio oggi abbandonato e con la demolizione dei vecchi fabbricati, si elimina totalmente quell'aspetto di casermaggio triste ed impenetrabile, ridando al territorio una parte di se stesso. Nel caso in oggetto, più che una perdita di riconoscibilità del luogo, si tratta di una riconversione del compendio più consona con la realtà del quartiere, che necessita di servizi e potenziamento di offerte commerciali, che per la loro caratteristica attrattiva concorrono a rivitalizzare un luogo cittadino da tempo dismesso ed in avanzato degrado. La totale trasformazione dell'impianto originale, con l'inserimento di nuove e diverse funzioni, impone inoltre la riorganizzazione della viabilità di accesso al nuovo centro, progettata sia sull'asse del Sempione con un innesto canalizzato, che su Via Rosselli con l'introduzione di una mini rotatoria parzialmente sormontabile, in modo da rendere fluide le percorrenze, a favore di una razionale distribuzione dei flussi.

I tracciati interni consentono una circolazione totale attorno ai corselli agevolando la ricerca di sosta in tutta sicurezza, riservando ai mezzi di servizio uno spazio dedicato per non intralciare il traffico durante le manovre per l'attività di carico/scarico merci.

La sottostante planimetria mette in evidenza la razionale impostazione progettuale, ossia la scelta di collocare l'edificio di nuova costruzione leggermente arretrato, lasciando sul fronte principale un ampio spazio libero da ingombri, destinato al transito veicolare che rende possibile l'apertura di un cono visivo tra Via Rosselli e Via Manzoni.



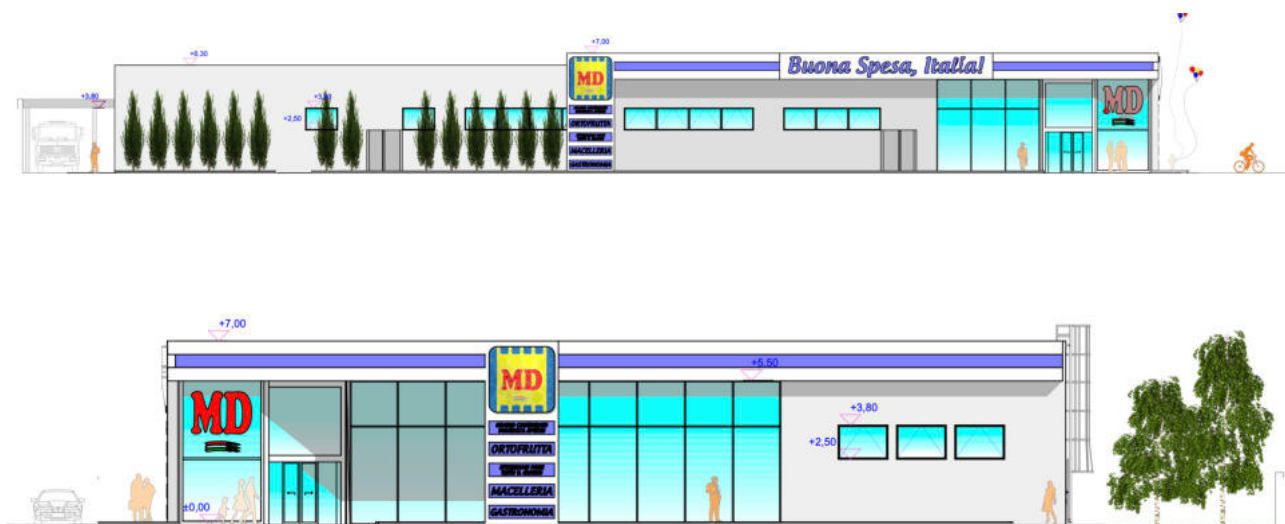
Il tutto è reso ancor più connesso al tessuto attuale grazie al completamento ed alla prosecuzione dei tratti pedonali, elementi fondamentali per una fruizione protetta e sicura dell'area, insieme alla piantumazione di verde di contorno, che concorre al miglioramento dell'attuale contesto paesaggistico urbano.

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

Preso atto dell'aspetto del luogo ante intervento e dell'assenza di segni identitari, vengono meno i richiami all'incidenza linguistica lasciando libertà di azione nella scelta dello stile, delle colorazioni e dei materiali. L'edificio in progetto si compone di elementi essenziali ricompresi in un involucro razionale privo di ornamenti. Si tratta di un vestito su misura

idoneo ad ospitare l'esposizione di prodotti, dove gli unici prospetti percepibili dal passante, di fatto risultano solo quelli principali, impreziositi con l'inserimento di ampie vetrine trasparenti e di una luminosa bussola di ingresso che ricorda un prezioso cubo in cristallo di sobria eleganza. I rimanenti prospetti non impattano negativamente in alcun modo, poiché la vegetazione piantumata perimetralmente al lotto ne occulta la vista.

Per favorire una più dettagliata lettura della composizione architettonica e dell'impatto cromatico degli elementi costituenti gli esterni dell'edificio, si inseriscono i prospetti principali dell'immobile



4.3 incidenza ambientale

L'intervento modifica le consuetudini di vita del luogo, in quanto va a mutare le funzioni che hanno caratterizzato il sito. L'apporto innovativo della nuova attività in sostituzione dell'unità produttiva va a migliorare i caratteri tipologici del contesto urbano in termini di impatto acustico, olfattivo, di inquinamento, ma anche sul suolo e sottosuolo.

4.3.1 aspetto atmosferico/acustico

Il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale migliora l'impatto ambientale della zona conseguente all'annullamento di emissioni in atmosfera e alla riduzione dei rumori. La nuova funzione viene gestita con l'esclusione di prodotti di matrice petrolifera e di combustione ricorrendo a fonti energetiche rinnovabili e tecnologia a pompa di calore ad alimentazione elettrica connessa all'impianto fotovoltaico.

Anche la condizione acustica apporta benefici con la soppressione della filiera dei rumorosi macchinari di produzione a fronte dell'installazione di macchine di trattamento aria insonorizzate.

4.3.2 incidenza suolo/sottosuolo

In applicazione alle buone regole dettate dal principio dell'invarianza idraulica, le acque pluviali vengono riversate in sottosuolo con vantaggi sulla rigenerazione delle riserve idriche

di falda e sul minor dilavamento della rete nera che porta ad un miglior funzionamento dell'impianto depurativo.

In osservanza al dettato contenuto nell'articolo 58 delle N.T.A. è stata garantita la quota indicata di permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze.

4.3.5 sostenibilità ambientale

La prima azione in tema di sostenibilità è data 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.

La soluzione presentata, oltre a concorrere 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 e diminuzione della densità edilizia sull'area a favore di maggiori superfici permeabili e spazi di sosta. Il cambio di destinazione d'uso, migliora inoltre la qualità dell'aria, annullando le fonti di inquinamento atmosferico, che per quanto poco aggressive nell'azienda dismessa, sono parte integrante di qualunque ciclo produttivo a causa delle emissioni di fumi, vapori, rumori.

L'edificio in progetto in quanto di nuova costruzione, rispetto all'esistente, contiene gli elementi essenziali in tema di risparmio energetico, grazie al ricorso all'installazione di:

- pompe di calore
- ventilazione meccanica
- impianto fotovoltaico
- illuminazione LED
- recupero delle acque meteoriche
- coibentazioni dell'involucro disperdente spinto alla classe A+
- insonorizzazione dell'edificio entro i limiti della classe acustica di apparenza (classe IV).

4.4 incidenza visiva

L'ambito assoggettato a pianificazione si estende su una superficie poco meno di 7.000 mq., che sebbene di dimensioni notevoli risulta poco percettibile nella sua condizione originale, poiché occupata dai fabbricati dismessi, delimitata da recinzioni cieche, confinante con edifici adiacenti e considerata la forma sfaccettata dell'area e la conformazione pendente del terreno, la percezione globale è molto limitata. Tale situazione di scarsa visibilità, con il progetto in atto viene ribaltata liberando completamente l'area, riplasmando le pendenze, per renderla agevole al transito veicolare e pedonale.

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 insediamento nel contesto territoriale. Nel percorrere via Manzoni e via Rosselli si avrà la sensazione dell'apertura del sito tra le due arterie, non solo visiva, ma anche reale, apprezzabile sia a piedi passeggiando sui nuovi tratti pedonali, che in auto, in un insieme armonico di vuoti e pieni intercalati da verde e piantumazioni. Per raggiungere l'obiettivo e generare attrattività al complesso, le aree di sosta sono state ingentilite da aiuole verdi piantumate o inframezzate da alberi che creano una piacevole ombra protettiva durante la sosta nelle giornate estive, nell'intento di trasmettere al passante un segno di attenzione verso l'ambiente, sostenuto da una trasformazione incentrata sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente/territorio.

4.5 incidenza simbolica

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

Tuttavia la Soprintendenza nell'esaminare il progetto ha rilevato la presenza di due pilastri lapidei di delimitazione del vialetto che conduceva al villino, chiedendone il mantenimento. Non trovando negli edifici interni al sito un valore testimoniale degno di tutela è stata prevista la totale demolizione degli edifici esistenti.



6. CONCLUSIONI.

Il tema del recupero degli immobili esistenti e della necessità di limitare il consumo del suolo, è finalizzata a consentire il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con vantaggi di adeguamento alle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico, permeabilità del suolo, sicurezza antisismica.

Con la presente relazione sono stati esaminati gli aspetti connessi con la funzionalità del nuovo insediamento, che in sintesi apportano le seguenti migliorie, quali:

- la qualità ambientale ed il gradevole decoro, leggibile nella organizzazione degli spazi verdi posti a cornice degli stalli di sosta e di distacco dalla strada pubblica, la differenziazione dei materiali di pavimentazione tra viabilità e percorsi pedonali.
- la fluidità delle percorrenze di accesso/uscita e dei tracciati interni che permettono di raggiungere agevolmente il punto di sosta senza intoppi.
- l'elevato numero di posti auto disponibili all'uso pubblico, che di fatto suppliscono alla carenza di parcheggio, con benefici sulla viabilità generale riducendo la sosta su strada.
- l'inserimento di un percorso pedonale protetto di congiunzione con Via Manzoni e Via Rosselli.
- la formazione di uno spazio dedicato ai mezzi di servizio e la collocazione sul retro dell'edificio delle aree di carico/scarico a garanzia dell'ordine e pulizia del sito.
- la qualità architettonica ottenuta da una sobria, ma decorosa composizione del complesso.
- la riqualificazione urbana mediante il rinnovo degli edifici.
- il positivo impatto ambientale dovuto alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e del rumore e al recupero delle acque meteoriche a vantaggio del rinnovo della falda acquifera.
- la sostenibilità del progetto grazie al ricorso di moderne tecnologie impiantistiche e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- l'arresto del degrado di un fabbricato dismesso.

Gian Mario COMAZZI ingegnere



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. PGT, PIANIFICAZIONE URBANISTICA	pag. 3
3. VALUTAZIONE della SENSIBILITA' PAESISTICA del SITO	pag. 5
3.1. aspetto morfologico/strutturale	pag. 5
3.2. aspetto vedutistico	pag. 8
3.3. aspetto simbolico	pag. 9
4. DETERMINAZIONE del GRADO di GIUDIZIO di INCIDENZA del PROGETTO	pag. 11
4.1. giudizio morfologico, tipologico, funzionale	pag. 11
4.2. incidenza linguistica di stile, di colorazione, scelta dei materiali	pag. 12
4.3. incidenza ambientale	pag. 12
4.4. incidenza visiva	pag. 14
4.5. incidenza simbolica	pag. 15
5. CONCLUSIONI	pag. 16

Maggio 2025