

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0014338/2025 del 13/05/2025	
Firmatario: EUGENIO SABIA	

RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

Comparto VETRERIA RESTELLI

via Cabella 64

Comune di Caronno Pertusella (VA)





- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
 - 3.1 IL PIANO ATTUATIVO**
 - 3.2 GLI EDIFICI**
 - 3.3 LO SPAZIO PUBBLICO**
 - 3.4 IL PERCORSO CICLOPEDONALE**
- 4. IMPATTO PAESISTICO E CONCLUSIONI**



1. PREMESSA

La seguente relazione si presenta a corredo della domanda di Piano Attuativo presentata in data 20/06/2024 con protocollo n.18680 inerente la *“Domanda di approvazione di piano attuativo – Ex Vetreria Restelli”* da eseguirsi in via Cabella.

Il Piano Attuativo riguarda un'area alle porte del Zona A della città storica, situata tra via Cabella, via al Cimitero e via Isonzo, sede dell'ex Vetreria Restelli, oggi in disuso. L'area, data dalla coesistenza di costruzioni con funzione residenziale e funzione industriale, è classificata come *zona B3 plurifunzionale*, come disciplinato dall'art. 16.3 delle NTA del Piano delle Regole. L'intorno è caratterizzato in prevalenza da tessuto urbanizzato a destinazione residenziale con adeguate aree destinate a servizi (parcheggi).

L'area oggetto di intervento è inserita nell'ambito di rigenerazione ARU001 e ha un'estensione di mq. 9.925 e sulla stessa insiste l'opificio a destinazione industriale avente una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq. 7.150,50.

L'intervento è classificato ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/01 come di ristrutturazione urbanistica. In particolare, il Piano Attuativo in oggetto prevede la demolizione di tutto il complesso produttivo, per dar luogo ad un nuovo intervento edificatorio di fabbricati ad uso abitativo con annessa un'area a standard destinata a parcheggi pubblici in cessione e viabilità ciclo-pedonale.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.



2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Caronno Pertusella si trova all'estremo sud-est della provincia di Varese. Da qui passava in epoca romana la strada *Mediolanum-Bilitio* che metteva in comunicazione Milano con Bellinzona passando da Varese. Nel XII secolo era presente un *castrum* e una *villa* con fossato. Con la costruzione della Ferrovia Nord-Milano, inaugurata nel 1879, Caronno iniziò a trasformarsi da borgo agricolo a centro industriale e sorsero le prime filande.

Alcune aree del Comune di Caronno Pertusella ricadono oggi nel territorio del Parco del Lura, un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) che attraversa da nord a sud l'alta pianura lombarda, fra Bassa Comasca, Saronnese e nord Milano. Il parco oggi dispone di una rete di oltre 16 chilometri di piste in calcestre che consentono di percorrere quasi tutta la valle.

Il comparto ex Vetreria Restelli è ubicato a sud-est del centro storico di Caronno Pertusella, in una zona caratterizzata dall'edificazione con tipologia di tipo plurifamiliare ed edifici su più livelli fuori terra. Il grado di saturazione dell'isolato che ricomprende l'area oggetto di Piano Attuativo è basso e si attesta tra l'8,87% e il 22,75%. Dall'analisi delle immagini aeree si evince come l'isolato compreso tra via Isonzo, via al Cimitero, via Caduti e via Piave e comprendente via Cabella, è caratterizzato da aree verde libere, ampi giardini privati e giardini condominiali. L'ex vetreria si colloca al centro dell'isolato, lungo via Cabella, e l'ampliamento della città dal 1955 ad oggi ha portato l'edificio ad essere inglobato da edifici residenziali e da funzioni a servizio di questi (parcheggi). Parte dell'isolato, lungo via Cabella e tra via Cabella e via Piave è assoggettato a pianificazione attuativa, in parte già conclusa.

Le vie nell'intorno immediato, come via al Cimitero, via Caduti, via Piave, via Isonzo, via N. Sauro e viale 5 Giornate sono caratterizzate da tratti di piste ciclopeditoni esistenti (da adeguare) e in previsione, che faranno parte della rete ciclistica del Parco del Lura in riferimento al piano strategico Veluplan per la mobilità ciclistica nel basso comasco, nel Saronnese e nel Lainatese redatto dal Consorzio Parco del Lura.

Villa Cabella e il suo giardino (privato) è iscritta al *Repertorio dei beni di interesse storico e paesaggistico* si affaccia all'angolo tra via Cabella e via Isonzo, a poche decine di metri verso nord est rispetto all'ex vetreria.

Dal punto di vista delle dotazioni e dei servizi esistenti l'area esterna al comparto ex Vetreria Restelli presenta aree a parcheggio dislocate lungo tutta la lunghezza di via Cabella, prevalentemente a servizio dei proprietari delle abitazioni ma la vicinanza con il centro a nord, il cimitero a sud ovest e il parco giochi a sud-est dell'area fa presumere che siano utilizzati anche dall'utenza che frequenta tali luoghi.

Per quanto concerne i servizi nel sottosuolo, l'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale e lo stabilimento è collegato alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche e acque nere. Lungo via Cabella i servizi di distribuzione dell'energia elettrica e del gas sono interrati.

Dal punto di vista ecologico, l'area è carente di uno spazio verde pubblico e l'ex vetreria rappresenta un ostacolo tra l'ampia area verde del parco di Villa Cabella e l'area verde all'angolo tra via al Cimitero e via Caduti. Come già accennato, via al Cimitero, via Caduti, via Piave, via Isonzo, via N. Sauro e viale 5 Giornate saranno parte del sistema della viabilità urbana dolce connessa alla rete ciclistica del Parco del Lura.



3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 IL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo in oggetto è l'occasione di ricucire il territorio comunale dal punto di strutturale, ecologico e viabilistico. L'ampia area a standard centrale che collegherà pedonalmente via al Cimitero con via Cabella si costituirà come un intervento di rigenerazione urbana a servizio dei futuri proprietari delle nuove unità condominiali e di tutti i cittadini; si configurerà come un'alternanza di aree di sosta, aree gioco per bambini e aree verdi, con pavimentazioni pedonali e a verde quindi variamente articolato in modo da offrire diverse possibilità di fruizione nell'arco della giornata e delle diverse stagioni.

Il processo che si intende realizzare garantirà lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale con la demolizione del compendio ormai estraneo al contesto in cui si trova. Si incrementeranno le prestazioni ambientali ed ecologiche, integrando tessuto urbanizzato e paesaggio naturale. Le nuove tecnologie dal punto di vista energetico e sismico caratterizzeranno le nuove costruzioni.

Particolare cura sarà data all'arredo urbano e al verde pubblico, piantumato con essenze arboree e arbustive autoctone. Ruolo fondamentale sarà svolto dalle aree a verde condominiali che costituiranno insieme con gli spazi pubblici alberati una ricucitura del paesaggio urbano che fa del verde un suo asse portante.

La destinazione dei nuovi edifici si integrerà perfettamente in un contesto già di per sé residenziale, fornendo altresì spazi a parcheggio rinnovati e utilizzabili dalle varie utenze.

3.2 GLI EDIFICI

L'intervento propone la realizzazione di 6 edifici ciascuno con 4 piani fuori terra con una pianta regolare, caratterizzata da balconi e logge. Un piano interrato ospiterà i parcheggi condominiali accessibili da via Cimitero e da via Cabella. Gli alloggi proposti si adattano alle diverse tipologie di nucleo familiare e saranno caratterizzati da alta efficienza energetica e comfort termico e acustico. Le ampie ed efficienti finestrate e balconi abitabili consentiranno un contatto più diretto con il verde circostante, migliorando il comfort abitativo. La copertura piana degli edifici, soluzione che si contraddistingue per le notevoli prestazioni di risparmio energetico e di isolamento acustico, sarà funzionale alla dislocazione degli impianti, lontano dagli spazi pubblici, e all'installazione dei pannelli fotovoltaici che garantiranno l'utilizzo di una risorsa rinnovabile e il risparmio energetico.

Dal punto di vista materico, i nuovi edifici saranno caratterizzati da una facciata intonacata di colore bianco; alcuni elementi come i balconi, i pilastri, gli oscuramenti, alcuni parapetti e gli ingressi pedonali saranno verniciati o rivestiti in lamiera metallica stirata di colore grigio antracite; i serramenti saranno di colore bianco; i parapetti dei balconi e delle logge saranno in vetro; un profilo in lamiera caratterizzerà e coronerà le facciate.



3.3 LO SPAZIO PUBBLICO

Particolare cura sarà dedicata all'arredo urbano, alla progettazione del verde pubblico e all'utilizzo di impianti di illuminazione caratterizzati da lampade efficienti, con l'obiettivo di garantire un luogo piacevolmente vivibile sia di giorno che di notte.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di uno spazio pubblico urbano articolato da via al Cimitero fino a via Cabella capace di offrire spazi fruibili in tutte le ore della giornata. Presenterà superfici pedonali che garantiranno la massima permeabilità all'acqua, grazie all'uso di una pavimentazione stabilizzata a base di terra, alternate a superfici pavimentate e superfici a verde. Le aree a verde pubblico e privato rappresentano un elemento chiave del progetto di riqualificazione urbana, in quanto svolgeranno un ruolo fondamentale nel miglioramento della qualità della vita dei cittadini e nella sostenibilità ambientale del territorio. Un adeguato equilibrio tra questi due tipi di verde favorirà la creazione di un ambiente urbano sano, resiliente e vivibile.

Agli estremi di questo spazio pubblico sono previsti a caratterizzare il nuovo intervento due portali di ingresso costituiti da elementi in metallo recuperati dalle strutture portanti dei capannoni della vetreria e da elementi in calcestruzzo. Panche dalle forme organiche in calcestruzzo con fibre di vetro, per migliorarne la resistenza, costituiranno l'arricchimento dello spazio pubblico insieme con portabici, fontanelle, lampioni e cestini. Alberi ad alto fusto caratterizzeranno l'area pedonale e l'area a parcheggio, garantendo un adeguato ombreggiamento e il contenimento dell'effetto isola di calore.

In accordo con il Regolamento del verde Comunale, è stato escluso l'impianto di specie arboree sconsigliate e per ogni alberatura saranno garantiti il rispetto delle distanze dai confini così come indicato nel Codice Civile e la superficie minima alla base permeabile all'acqua e all'aria, calcolata in funzione della classe di altezza della pianta a maturità.

Oltre alle strutture metalliche, lo spazio pubblico sarà arricchito da un macchinario a ventosa per il trasporto delle lastre di vetro rinvenuto all'interno dei capannoni.

Dove possibile sarà utilizzato il vetro e i suoi derivati (fibre di vetro, sabbia, vetro-plastica, ceramica) come materiale costituente gli elementi di arredo, pavimentazioni e rivestimenti.

3.4 IL PERCORSO CICLOPEDONALE

È prevista la riqualificazione dell'area a parcheggio pubblico esistente in via Cabella, con la riorganizzazione del corsello di manovra a mt. 6,00, al fine di consentire l'individuazione di un percorso ciclopedonale di collegamento fra il comparto "Vetreria Restelli" e via Isonzo assicurando l'accessibilità verso il centro storico di Caronno e la stazione FNM. Il percorso ciclo-pedonale proseguirà lungo il fronte dell'ambito d'intervento, fino a collegarsi al marciapiede esistente a sud del comparto, attualmente interrotto in corrispondenza dell'opificio. La pista avrà un calibro di mt. 2.50, separata dalla sede stradale con spartitraffico e protetta dalla area a parcheggio attraverso una fascia a verde delimitata da un cordolo.



4. IMPATTO PAESISTICO E CONCLUSIONI

Nonostante la vicinanza con il centro storico, secondo la *Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*, l'area appartiene ad una classe di sensibilità bassa – classe 2.

Dal punto di vista morfologico-strutturale l'area individuata dal Piano Attuativo non ha ad oggi incidenza su sistemi paesistici di livello locale come quelli geo-morfologico, naturalistico, storico-agrario e storico-artistico, ma rappresenta un elemento estraneo al contesto in cui si trova. L'area è ricompresa nell'ambito di rigenerazione ARU001 in quanto la sua trasformazione potrebbe uniformare una porzione del territorio non coerente sotto il profilo tipologico, linguistico e di immagine. Come accennato, l'obiettivo deve essere quello di ricucire il territorio comunale dal punto di strutturale, ecologico e viabilistico intervenendo sulla tipologia del costruito, sugli spazi a verde pubblico e privato e sui collegamenti con la rete esistente.

Il sito non appartiene al territorio del Parco del Lura e nemmeno agli ambiti proposti in ampliamento dello stesso. L'alveo del fiume dista infatti circa 500m in linea d'aria, così come dista il punto più vicino del Parco, ragion per cui la proposta di trasformazione non inciderà direttamente sull'elemento naturalistico ma su una fascia di territorio appartenente al costruito, a confine tra il centro paese e l'area naturale.

Dal punto di vista vedutistico l'area e gli edifici che sorgeranno su questa non incideranno su punti di vista panoramici, su percorsi di fruizione paesistico-ambientale e non interferiranno nelle relazioni percettive tra gli elementi locali di interesse.

Dal punto di vista simbolico non interferiranno con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

I foto-inserimenti e i render presentati delineano un progetto residenziale dal carattere moderno, con edifici caratterizzati da linee semplici e pulite. Le strutture sono sobrie ma eleganti, con facciate minimaliste che presentano materiali (intonaco, vetro e metallo) con colori neutri, che conferiscono un aspetto contemporaneo e sofisticato. Le forme sono geometriche, senza elementi superflui. Gli spazi tra gli edifici mostrano aree sia a verde sia pavimentate che favoriscono la socialità e l'integrazione con l'ambiente circostante. La disposizione degli edifici mostra una progettazione attenta alla luce naturale e alla ventilazione, con ampie finestre e balconi. Nel complesso, l'intervento comunica modernità, funzionalità e sostenibilità, aspetti ormai tipici di progetti che cercano di rispondere alle esigenze abitative contemporanee.

In conclusione, il grado di incidenza paesistica del progetto presentato è basso, in quanto la demolizione della ex vetreria e la costruzione dei sei edifici con la formazione dello spazio pubblico come sopra descritti non altereranno la continuità tra elementi storico-culturali-naturalistici, non incideranno su visuali rilevanti, su spazi pubblici esistenti e su elementi simbolici. Non verranno alterati i caratteri morfologici del luogo ma anzi si adotteranno tipologie affini a quelle esistenti nell'intorno e si inserirà la medesima destinazione d'uso oggi presente nel contesto. L'utilizzo del vetro e dei suoi derivati, oltre alla testimonianza del macchinario per lo spostamento delle lastre, contribuirà a mantenere traccia della storia del luogo.

