



Città di  
Busto Arsizio



**PDR.** *Borri*

Settore 4  
*Urbanistica, Edilizia e  
Politiche della casa*

Data: Ottobre 2015

Scala: ---

Elaborato:

**PIANO DI RECUPERO** di iniziativa pubblica

**Ambito 2** di riorganizzazione della città esistente  
**"ex Calzaturificio Borri"**

Relazione illustrativa

**27**

**INDICE**

<b>1. CENNI STORICI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. EVOLUZIONE DELLA CITTA' E PRESENZA DEL CALZATURIFICIO BORRI .....</b>	<b>11</b>
2.1. Evoluzione del sistema urbano .....	11
2.2. Lettura dell'evoluzione urbana e presenza dell'Ex Calzaturificio Borri .....	13
<b>3. L'AREA DI INTERVENTO E LE RELAZIONI CON IL SISTEMA URBANO.....</b>	<b>18</b>
<b>4. LO STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI.....</b>	<b>20</b>
4.1. Individuazione catastale .....	21
4.2. Descrizione lotto di proprietà pubblica .....	22
4.2.1. Edificio A .....	24
4.2.2. Edificio B .....	26
4.2.3. Edificio C .....	27
4.2.4. Edificio D .....	28
4.2.5. Edificio E .....	29
4.2.6. Edificio F .....	29
4.2.7. Edificio G .....	29
4.3. Descrizione lotto di proprietà privata .....	29
4.3.1. Edificio B .....	31
4.3.2. Edificio D .....	32
4.4. Rilievo del sistema del verde .....	33
4.5. Dotazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi .....	33
4.6. Verifica delle superfici esistenti .....	34
4.6.1. Superficie territoriale.....	34
4.6.2. Superficie lorda di pavimento e superficie coperta .....	34
<b>5. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....</b>	<b>42</b>
5.1. Piano di Governo del Territorio.....	42
5.2. Piano di Classificazione Acustica .....	45
5.3. Vincoli di livello comunale e sovracomunale.....	47
<b>6. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO.....</b>	<b>50</b>
6.1. Obiettivi e finalità .....	50

---

<b>6.2. Suddivisione in comparti.....</b>	<b>54</b>
<b>6.3. Assetto urbanistico generale .....</b>	<b>55</b>
<b>6.4. Fasi di attuazione del Comparto A .....</b>	<b>58</b>
<b>6.5. Indicazioni per l'insediamento di attività di interesse pubblico.....</b>	<b>64</b>
<b>6.6. Regole, norme e criteri di attuazione .....</b>	<b>64</b>
<b>6.7. Dotazioni di interesse pubblico .....</b>	<b>64</b>
<b>6.8. Quadro economico del Piano di Recupero .....</b>	<b>69</b>

## 1. CENNI STORICI

Prima di affrontare gli aspetti più strettamente di carattere urbanistico legati al Piano di recupero, è doveroso fornire una serie di informazioni relative al ruolo ed all'importanza dell'area dell'ex Calzaturificio Borri, all'interno della storia della città di Busto Arsizio e del suo sviluppo economico, urbanistico ed infrastrutturale.

Da una ricerca storica effettuata presso gli archivi comunali, sono emerse una serie di notizie, informazioni e ricostruzioni sull'importante ruolo svolto da Giuseppe Borri tra gli imprenditori bustocchi di fine '800 e sulle caratteristiche industriali dell'omonimo calzaturificio.

A seguire, si riportano estratti di pubblicazioni che consentono di meglio definire questi due aspetti.

Tratto da "Varese. Moda e mode", a cura di P.Macchione per Unione degli Industriali della Provincia di Varese, 2010

### ***Il Calzaturificio Giuseppe Borri***

*"Nell'Alto Milanese la tradizione maggiore dell'arte calzaturiera è stata raggiunta dall'impresa avviata da Giuseppe Borri, dopo un'infanzia priva di triboli: orfano di padre, allevato da una zia, garzone di bottega presso un modesto calzolaio. Quest'ultima fase costituirà però la sua fortuna poiché il maestro era molto bravo e lui desideroso di apprendere. A soli 14 anni cominciò a viaggiare in Svizzera e Germania per imparare la tecnica della fabbricazione meccanica delle calzature. Infine, nel 1892, tornato a Busto Arsizio, cominciò ad avviare un primo laboratorio di produzione, che divenne una fabbrica alla fine del secolo quando poté acquistare i primi macchinari tedeschi per la cucitura improntati al noto sistema Goodyear. Come i Trolli di Varese, anche lui dovette attivarsi molto per far conoscere i vantaggi dei suoi prodotti ad una clientela che al momento si manteneva conservatrice. Partecipò a fiere ed esposizioni ottenendo crescenti consensi e un po' alla volta i suoi prodotti cominciarono ad imporsi sul mercato italiano "per la loro qualità e la linea dettata dalla comodità". Anche per il Calzaturificio Borri fu decisiva la Grande Guerra poiché venne chiamato a produrre scarpe per i soldati. Quindi realizzò uno stabilimento più grande, rinnovando ancora una volta il parco dei macchinari. Alla sua morte l'azienda venne diretta dalla moglie Rosa Bottigelli e dai figli Giuseppina ed Enrico. Se fino ad allora dalla fabbrica erano uscite solo scarpe per uomo, negli anni successivi si diede inizio alla fabbricazione di scarpe per bambino, con il marchio "Borri Piumino". Il periodo tra le due guerre mondiali fu florido e ricco di iniziative. Tra l'altro produsse scarpe per l'esercito e per le colonie. Il successo proseguì anche nel secondo dopoguerra e tale si mantenne sino agli anni Settanta quando subentrò nei consumatori il gusto per le calzature sportive e meno costose. Sia Varese, sia Busto Arsizio si mantennero dunque fedeli alla calzatura classica, fatta con materiali di prima scelta, di grande qualità e pregio, ma sempre più limitata a un pubblico limitato e ristretto. ...."*

Tratto da "Busto Arsizio, commemorando Enrico Dell'Acqua", Busto Arsizio –  
Comitato delle onoranze di Enrico Dell'Acqua, 1929

**Calzaturificio Giuseppe Borri**

*"Sorse in Busto Arsizio nel 1892 per iniziativa di Giuseppe Borri. In quell'anno si schiudeva la ponderata e pur tanto audace impresa del giovane intraprendente e nasceva in Italia una nuova industria: la fabbrica meccanica delle calzature.*

*Non si può dire di questa azienda e di questa industria senza ricordare la vita del suo compianto creatore.*

*Tipica figura di pioniere, Giuseppe Borri fu uno degli uomini che con finezza di ingegno, con vigore di volontà, con l'indefesso lavoro seppero creare dal nulla, pur in mezzo a mille difficoltà. Egli ebbe modestissime origini: nacque a Busto Arsizio da Crispina Crespi e da Ambrogio Borri, calzolaio nel 1867. A nove anni, già iniziato al deschetto paterno e rimasto orfano della madre, venne affidato a parenti di Milano. Qui egli ha modo di perfezionarsi nel suo mestiere verso il quale si sente attratto da grande passione e può anche soddisfare una delle aspirazioni più intime dell'animo: studiare. Studia per istintiva sete di sapere e quando questa si trasforma in inquietudine, poiché ha saputo che all'estero sono conosciuti e praticati dei sistemi meccanici per la produzione delle calzature, a 14 anni, con modesto gruzzolo frutto dei suoi risparmi, e con la grande passione nel cuore emigra. A vent'anni ritornando in patria per il suo dovere di soldato, ricco di cognizioni formatesi durante il soggiorno all'estero Egli già pregusta la gioia della lotta per quanto andrà a creare e nel 1892, come detto, impianta la prima modesta sua impresa.*

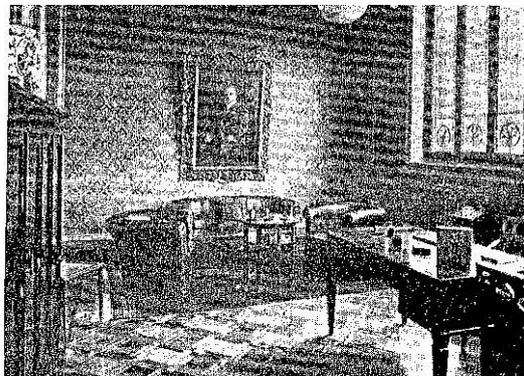
*Da allora quali le audacie dovute spiegare, quali le lotte dovere sostenere! Per apprezzare l'opera di Giuseppe Borri bisognerebbe riandare ai tempi difficili della vita italiana di trentacinque anni orsono. Soltanto chi ha veramente vissuto i primordi della nostra trasformazione produttiva può valutare il merito di aver affrontato i problemi della creazione delle maestranze, della creazione del prodotto della organizzazione di vendita di esso ad un pubblico ignaro ed ostile e di aver saputo insistere con tenacia, con esperienza, con operosità fino al completo successo.*

*Dopo l'affermazione, nel 1899, Giuseppe Borri iniziava per primo in Italia la fabbricazione della calzature cucite a guardolo "noto sistema Goodyear", installando macchinari germanici: non pagò però del loro rendimento, l'anno seguente non esitava a trasformare il suo impianto con l'adozione delle più perfette macchine americane esposte alla Esposizione di Parigi, dove le aveva viste in funzione constatandone la superiorità.*

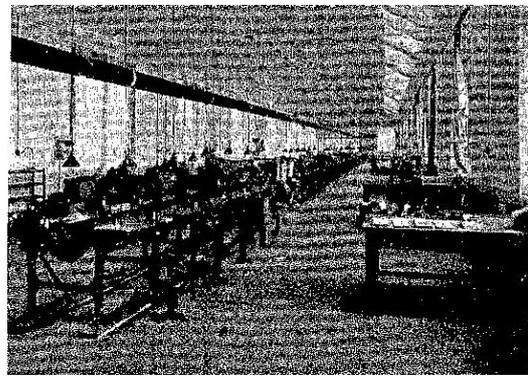
*Da allora la vita di questa è tutta una scesa verso l'importanza di oggi. Purtroppo Giuseppe Borri doveva immaturamente scomparire nel 1926 a 59 anni, quando era prossimo a dare il frutto dei suoi ultimi studi appassionati e mentre ancor si prodigava a dar vita sempre più intensa e gagliarda all'attuale moderno impianto, con lo stesso spirito volitivo con la stessa giovanile passione che a 25 anni lo avevano spinto al suo primo passo....."*



Veduta esterna dello stabilimento



Il salone della direzione



Il salone di lavorazione meccanica

Tratto da: "Cotton & C.. Storia industriale di Busto Arsizio", a cura di Unione degli Industriali della Provincia di Varese, 2001

### **Calzaturificio Giuseppe Borri**

*Nato nel 1867 a Busto Arsizio da Ambrogio Borri e Giuseppina Crespi, Giuseppe venne presto avviato al mestiere paterno del calzolaio. Ad appena nove anni divenne orfano di madre, il padre lo mandò a Milano, presso una zia che potesse avere per il piccolo le cure della mamma. Anche a Milano Giuseppe andò a lavorare nella bottega di un modesto e bravissimo calzolaio, imparando presto tutte le tecniche di un mestiere che lo appassionava. Il ragazzo dedicava le ore serali e domenicali agli studi, studiò anche musica, una passione che coltivò tutta la vita. Nell'ambiente in cui viveva sentì parlare dei nuovi sistemi di fabbricazione meccanica delle calzature, già in uso all'estero. A quattordici anni messo da parte un gruzzoletto, partì per la Svizzera fermandosi a Locarno, dove pensava di trovare le nuove lavorazioni delle scarpe. A Locarno però non c'era quanto lo interessava, tuttavia nella città del Canton Ticino si fermò per due anni, perfezionando l'arte della creazione a mano delle calzature. Poi passò ad altre città della Svizzera e quindi anche in Germania, dove imparò tutti i particolari per la fabbricazione meccanica delle calzature.*

*A vent'anni, nel 1887 ritornò nella sua Busto Arsizio e fece il militare. Dopo aver prestato il servizio di leva, in un modesto locale di vicolo Albrisi, avviò la prima fabbrica per la produzione meccanica della calzature per uomo. La prima trasformazione dell'azienda avvenne nel 1899, quando il fondatore impiantò i primi macchinari tedeschi per la cucitura a guardalo, con il noto sistema Goodyear. L'anno seguente visitò l'Esposizione di Parigi, dove notò macchine ancora più avanzate costruite negli Stati Uniti dalla United Shoe Machinery. Giuseppe Borri non esitò a comprarle ed a sostituire gli impianti della sua fabbrica che aveva rinnovato da appena un anno. Non fu facile far accettare ai suoi operai i nuovi sistemi di lavorazione e dovette vincere anche la riluttanza dei consumatori che prediligevano ancora le scarpe fatte a mano e non si convincevano della bontà dei nuovi prodotti costruiti meccanicamente.*

*Nel 1906 partecipò all'Esposizione Internazionale di Milano, dove mise in mostra un impianto completo per la produzione di scarpe nel quale lavoravano i suoi operai. Ebbe un enorme successo di pubblico, accorso ad assistere ai nuovi sistemi di lavorazione. I prodotti della Borri incominciarono ad imporsi sempre di più sul mercato italiano per la loro qualità e la linea dettata dalla comodità. L'azienda cominciò ad ingrandirsi ed ebbe bisogno di nuovi spazi. Ormai l'attività era consolidata, nel 1916 Giuseppe Borri decise di prendersi un periodo di riposo, ma erano già gli anni della guerra, il Ministero dell'Industria, Commercio e Lavoro lo nominò Ispettore Generale delle Calzature Nazionali, pertanto cominciò a visitare le varie fabbriche italiane di calzature nel momento in cui la maggior parte erano impegnate nelle forniture militari. Il neo-ispettore diede consigli ed incoraggiò molte aziende a rinnovare i loro sistemi di lavorazione. Terminata la guerra, nel 1919 trasferì la fabbrica nel nuovo stabilimento di via Duca d'Aosta, un immobile già opificio tessile, acquistato nel 1917 mentre era, nel periodo bellico, un acquartieramento militare. Fece ristrutturare lo stabilimento e vi collocò attrezzature all'avanguardia, senza fermarsi nell'opera di rinnovamento. Nel 1926 nella fabbrica erano in corso i lavori per la costruzione del piano superiore per far posto agli uffici a completamento dello stabilimento. Giuseppe Borri sorvegliava personalmente l'andamento delle opere murarie, ma accadde un incidente che lo coinvolse e fu causa della sua morte, avvenuta dopo alcuni mesi di sofferenza, all'età di 59 anni.*

*La gestione dell'azienda passò nelle mani della moglie Rosa Bottigelli, aiutata dai figli maggiori Giuseppina (28 anni) ed Enrico (24 anni); in famiglia vi erano altri tre figli: Anna, Ambrogio e Carlo. Dopo i primi momenti di sconforto, la fabbrica proseguì sulla strada dello sviluppo tracciata dal suo fondatore. Giuseppina sposò un giudice di Corte d'Appello di origine marchigiana, in servizio a Busto Arsizio, e dopo la seconda guerra mondiale si trasferì con il marito ad Ancona. Enrico sposò nel 1930 Angela Milani, dal matrimonio nacquero quattro figli. Giuseppe, Laura, Luisa e Mario. Alla nascita del primogenito di Enrico, l'azienda che fino ad allora aveva prodotto solo scarpe per uomo, iniziò la fabbricazione delle scarpe da bambino, con il marchio "Borri Piuma", prodotto che attraverso le forme pubblicitarie di allora venne fatto conoscere ad un vasto pubblico di possibili consumatori. L'azienda andava bene, negli anni Trenta il calzaturificio occupava circa 150 dipendenti, negli stessi anni entrarono*

*in azienda anche Ambrogio e Carlo, cosicché i tre fratelli si divisero i compiti: Enrico seguiva la parte amministrativa, Ambrogio il settore tecnico e Carlo quello commerciale. Durante le campagne coloniali e successivamente durante il secondo conflitto mondiale, il calzaturificio Borri produceva calzature per i militari (stivali con gambali di tela per le campagne d'Africa). Dopo la guerra riprese la sua produzione di scarpe per uomo e bambino e negli anni Cinquanta impostò la prima catena di montaggio che andava dal taglio della pelle all'inscatolatura della scarpa. Vennero costruiti anche prodotti più economici, con il marchio "Victoria". Fu questo il periodo della maggiore espansione, il calzaturificio contava circa 370 dipendenti ed al suo timone vi erano saldamente i tre fratelli Enrico, Ambrogio e Carlo, mentre Giuseppe, figlio di Enrico, iniziò a lavorare nell'azienda nel 1957, affiancando lo zio Ambrogio nel settore tecnico-stilistico. Nel gennaio 1960 morì Enrico, pertanto Ambrogio passò ad occuparsi del settore amministrativo, mentre quello tecnico restò in toto nelle mani di Giuseppe. Ambrogio nel 1939 aveva sposato Maria Luisa Colombo e dal matrimonio erano nati Annalena e Renato, quest'ultimo entrò in ditta nel '67 affiancando lo zio Carlo nel settore commerciale. Nel '68 anche Mario, ultimogenito di Enrico, entrò a lavorare nell'azienda di famiglia. Lo stesso anno era stato rilevato il Calzaturificio di Luino, fondato negli anni '20 dalla famiglia Ambrosetti con il nome di Calzaturificio Elio e successivamente acquistato da una società svizzera, la Bally, che lo aveva ribattezzato con il semplice nome di "Calzaturificio di Luino". La fabbrica produceva calzature di pregio da uomo e quando sul finire degli anni '60 in Italia iniziò il periodo della contestazione e delle agitazioni sindacali, la società svizzera decise di lasciare l'azienda italiana. Per non mandare disperso il patrimonio professionale delle maestranze, il Calzaturificio Borri acquistò la fabbrica luinese, mantenendo al lavoro soprattutto la parte femminile dei dipendenti. All'opificio di Luino venne affidata la lavorazione della tomaia, che poi veniva portata a Busto per il montaggio ed il finissaggio. Mario si occupò della riorganizzazione dell'azienda luinese. Nei primi anni '70 il Calzaturificio Borri era all'apice del suo sviluppo, il suo mercato era prevalentemente italiano. Il suo successo cominciò ad essere insidiato dalla diffusione dell'uso delle scarpe sportive che arrivavano dagli Stati Uniti e dai Paesi in via di sviluppo. Era difficile reggere la concorrenza per cui iniziò l'inesorabile parabola discendente dell'azienda di via Duca d'Aosta, che agli inizi degli anni '80 abbandonò la produzione di scarpe da bambino per poi ridurre la linea da uomo. I più giovani della famiglia cominciarono a cercare strade diverse: Mario nel '76 uscì dall'azienda per fondare a Solbiate Olona la ESSEBI, una ditta che produce articoli per l'industria calzaturiera, mentre il cognato Renato dal '77 si è dedicato a varie attività manageriali ed attualmente è amministratore della clinica "Mater Domini" di Castellana, di cui il padre Ambrogio era stato uno dei soci fondatori. Nell'83 morì Carlo, a condurre le sorti del calzaturificio rimasero Ambrogio ed il nipote Giuseppe, i quali iniziarono a diminuire il personale non sostituendo chi andava in pensione. Alla fine degli anni '80 la famiglia si riunì per decidere del destino dell'azienda. Valutando che Ambrogio era ultrasettantenne e Giuseppe in età pensionabile, decisero di vendere ad un industriale di Civitanova Marche che aveva più volte dimostrato interesse a rilevare l'attività ed il*

*marchio. Nel febbraio del 1990 le fabbriche di Busto Arsizio e di Luino cessarono l'attività. I 120 dipendenti (95 a Busto e 25 a Luino) che rimasero senza lavoro non trovarono grossi problemi di ricollocamento. Il complesso produttivo di via Duca d'Aosta è stato rilevato da Flavio Sottrici con lo scopo di farne la sede amministrativa del gruppo cartiere Sottrici e Binda. Le cose non andarono come nelle intenzioni ed oggi l'edificio è in mano a gruppi finanziari. Le alternative di riutilizzo sembrano essere o l'acquisto da parte del Comune di Busto Arsizio per ampliare gli uffici oppure la ristrutturazione a cura di un gruppo privato nel settore terziario per realizzarvi un albergo, un tipo di servizio oggi richiesto dallo sviluppo dell'aeroporto di Malpensa. In ogni caso c'è da augurarsi che la parte più pregevole dell'edificio dal punto di vista architettonico, ossia la parte centrale, non venga modificata nell'aspetto esteriore per conservare la memoria storica di un'azienda che ha contribuito al benessere di Busto Arsizio.*

*Oggi, riconfermando l'inclinazione imprenditoriale di famiglia, anche Enrico e Francesco, figli di Giuseppe, quarta generazione del fondatore del calzaturificio, dirigono una loro azienda insediata nella zona industriale a sud-ovest di Busto Arsizio. L'azienda denominata SO.L.TER. s.r.l. è stata fondata nel 1991 con la guida del padre e dello zio Mario e produce laminati plastici e tessuti speciali per applicazioni tecnologiche.*

.....  
**Borri Giuseppe – Calzaturificio – Busto Arsizio – V.le Duca d'Aosta, 8**

*Gerente: Borri rag. Enrico*

*Stabilimento: Busto Arsizio, V.le Duca d'Aosta, 8 – Forza motrice install.: 100 cv.*

*Produzione: Calzature a guardolo per uomo – calzature flessibili per uomo – calzature a guardolo per donna – calzature flessibili per donna – calzature brevettate "Piuma" per bambini – calzature flessibili per bambini – calzature a guardolo per giovanetti*

*Paesi di esportazione: Svizzera – Inghilterra – Transvaal - Malta*

*Prodotti esportati: calzature da uomo – da donna e da bambini.*

.....”

Tratto da “**In Memoriam. Alla cara e venerata memoria di Giuseppe Borri. 7 febbraio 1867 – 15 dicembre 1926**”, 1927. Biblioteca Comunale Gian Battista Roggia di Busto Arsizio – Sezione di Storia Locale

### **La vita e le opere di Giuseppe Borri**

*“Nel 1892 Giuseppe Borri in un modesto locale di vicolo Albrisi, ch  egli deve fidarsi unicamente delle sue forze ed i suoi mezzi sono limitatissimi, fonda la prima fabbrica italiana per la produzione meccanica delle calzature: impianto dei macchinari ch'egli fa costruire su propri progetti ed inizia la fabbricazione delle calzature per uomo, donna e bambini. Questo primo impianto non   naturalmente paragonabile agli attuali; per farsene un'idea bisogna riandare ai difficili tempi dell'industria italiana di trentacinque anni or sono.*

*Le difficolt  che egli incontra sono grandissime: tutto   da creare dal nulla per attrezzamenti e per organizzazione, deve provvedere ad istruire le maestranze nuove, anzi ostili a questo genere di lavoro e lo fa con quella*

*pazienza, con quella bonarietà che caratterizzano ogni suo atto, ispirato dal desiderio di trascinare i suoi operai a dedicare al lavoro la migliore attività, onde prosperi quell'iniziativa che sarà anche per loro fonte di benessere e di progresso. Superati questi interni ostacoli, deve inoltre lottare contro la enorme riluttanza del consumatore che predilige la scarpa fatta a mano e che non sa convincersi della bontà e della durata del nuovo prodotto costruito meccanicamente, ma Giuseppe Borri non si scoraggia e conscio della propria forza, affronta anche questa ardua battaglia. Arriva al successo per virtù della sua tenacia, della sua operosità, della sua esperienza, passando necessariamente attraverso un periodo di grandi sacrifici, confortato, nelle lotte, dall'affetto della famiglia, che si è frattanto formata; gli è al fianco la sua signora, vigile ed amorosa, lo aiuta con gli incoraggiamenti, con i consigli e con l'opere; ambedue, pensano a far roseo l'avvenire dei teneri figli.*

*Nel 1899 trasforma il modesto locale dell'inizio in un laboratorio di più vaste proporzioni e vi impianta dei macchinari germanici, per la fabbricazione delle calzature a guardolo (uso mano). Nel 1900 si reca a Parigi dove a quell'esposizione la più grande costruttrice americana di macchine per la fabbricazione di dette calzature espone i suoi macchinari; riconoscendoli superiori a quelli da lui pur da poco installati, nella sua intraprendenza, lo adotta, rinnovando il completo impianto esistente nel suo stabilimento.*

*Nel 1906 la Compagnia americana che ha riconosciuto in Giuseppe Borri l'industriale valente che sa trarre dai macchinari il massimo vantaggio che essi possono dare, tanto fa finché, vincendo la sia innata modestia, lo convince a partecipare alla Esposizione Internazionale di Milano. Nella Galleria del Lavoro funziona infatti in quell'anno un impianto completo, nel quale lavorano gli operai istruiti dal grande maestro. Il successo è enorme: il pubblico ed i competenti, in folla continuamente rinnovantesi, si entusiasmano ai diversi processi della produzione meccanica delle calzature.*

*L'ammirazione che circonda Giuseppe Borri, nell'esibizione di quello che egli ha saputo fare nel volger di pochi anni è degno premio ai suoi coraggiosi sforzi e meritato riconoscimento della sua perspicacia.*

*Ottenendo il favore del pubblico, perché la calzatura fabbricata a macchina è arrivata a tal grado di perfezione per cui supera, come bellezza e resistenza, buona parte di quella fatta a mano, la piccola fabbrica del 1892, già precedentemente ingrandita, ha ancora bisogno di nuovi ampliamenti e nuovi edifici si debbono aggiungere agli antichi.*

*La sua azienda segue una continua ascesa, ché Giuseppe Borri è creatore tenace ed indefesso, mai pago del miglioramento raggiunto, guidato sempre da un gagliardo stimolo verso il più alto grado della perfettibilità.*

*Nel 1916 si prende un breve periodo di riposo; ma subito sente che non può stare inattivo ed accetta, quindi, con entusiasmo l'invito che il Ministero dell'Industria, Commercio e Lavoro gli rivolge; nominato Ispettore Generale delle Calzature nazionali, sorveglia, ispeziona, consiglia, dirige con profondo senso di oculatezza e di onestà la fabbricazione delle scarpe nazionali calmierate ché i diversi calzaturifici producono per il Paese, in momenti in cui il maggior contingente è impegnato per le forniture militari.*

.....

*Nel 1919 ripreso da forte nostalgia per quell'industria alla quale aveva dedicato tutte le sue attività, sempre in Busto Arsizio, impianta l'attuale calzaturificio. Lo attrezza dei più moderni macchinari, lo migliora senza tregua nei più minuti particolari, sino a farlo così progredito che tutti, colleghi ed estranei, visitandolo non possono fare a meno di riconoscervi l'impronta di una perfezione che solo può raggiungersi attraverso una profonda conoscenza del mestiere assorto ad arte, con l'ausilio di quelle grandi idee che creano le grandi opere.*

*Da alcuni anni lo coadiuvano, nella sua opera febbrile, i suoi figli ch'egli ha voluto istruiti sulla stessa strada da lui percorsa; compresi ed entusiasti della sua forza creativa lo seguono e si educano alla disciplina del suo lavoro, com'egli sagacemente lo concepisce. Si forma una comunione di spiriti e di azione che è per il padre santo orgoglio, per i figli intima soddisfazione; si vagheggiano, per l'avvenire, i sogni e le speranze di più grandi lavori, di più forti imprese.*

*Senza nessuna posa, questo degno cavaliere del lavoro sta intraprendendo la fabbricazione di un nuovo tipo di calzatura brevettata, di sua invenzione e già costruisce gli speciali macchinari necessari allo scopo.*

*Fatalità vuole però interrompere il ritmo, ancor giovanile e gagliardo della sua esistenza.*

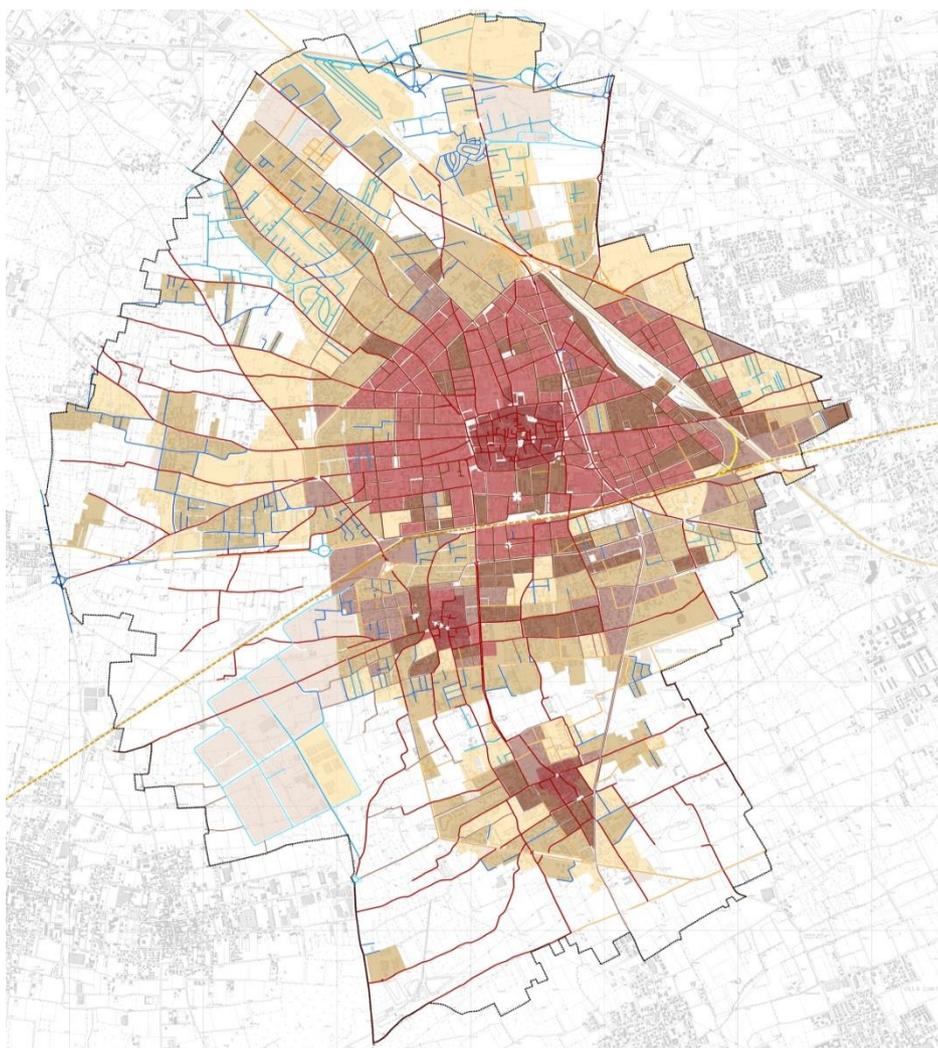
*Durante la sorveglianza dei lavori murari per la costruzione di nuovi moderni uffici con i quali vuol rendere più completo il suo stabilimento, sorveglianza che gli piace di portare personalmente perché dotato di vasta esperienza in materia, un infortunio lo coglie e sarà quello che, dopo alcuni mesi, causerà l'immatura perdita.....”*

## 2. EVOLUZIONE DELLA CITTA' E PRESENZA DEL CALZATURIFICIO BORRI

Questo capitolo descrive sinteticamente lo sviluppo urbano di Busto Arsizio, a partire dal 1888 e fino agli ultimi anni, congiuntamente allo sviluppo della parte est del territorio e dell'ambito in cui è inserita l'area dell'Ex Calzaturificio Borri, sulla base della lettura diacronica di carte e mappe tematiche, Catasto, IGM e Carta Tecnica Comunale e degli strumenti urbanistici generali.

### 2.1. Evoluzione del sistema urbano

All'interno del territorio di Busto Arsizio si trovano diverse soglie di evoluzione storica relative al sistema insediativo: la fase di analisi, svolta all'interno delle attività di elaborazione del PGT, partendo dalla cartografia storica disponibile, ha consentito di ricostruire la situazione alle diverse soglie storiche, fino ad arrivare all'epoca attuale, ed ha riguardato in particolare il tessuto dei centri e nuclei storici centrali, i diversi agglomerati urbani e periferici o isolati nei contesti naturali e gli immobili di valore storico artistico, unitamente allo sviluppo della maglia viaria principale.



**Fig. 01 – Evoluzione dello sviluppo urbano a Busto Arsizio**  
*Fonte : PGT di Busto Arsizio*

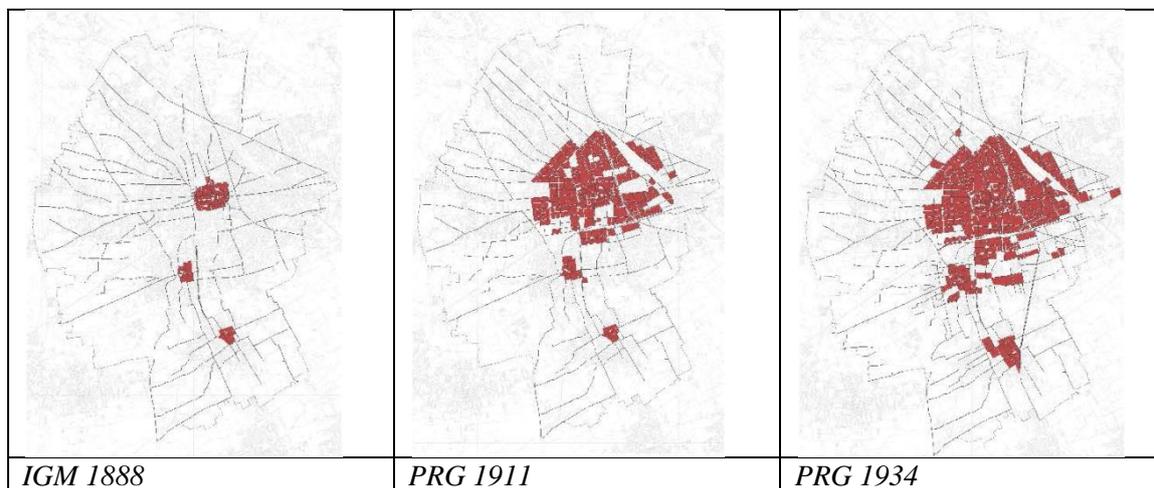
La **Figura 01** rappresenta l'evoluzione urbana complessiva della città, dal 1888 fino al 2009, mentre la **Figura 02** si riferisce alle soglie storiche del 1888, 1911, 1934, 1960, 1974, 1994 e la situazione al 2009 sostanzialmente coincidente con l'attuale.

L'edificato di Busto Arsizio, costituito dal capoluogo e dalle frazioni di Sacconago e Borsano, si è storicamente sviluppato lungo i principali assi infrastrutturali, e in modo particolare lungo la linea ferroviaria FNM, che attraversa in posizione baricentrica, da est ad ovest, il territorio comunale, determinando un elevato grado di frammentazione del territorio e precludendo, progressivamente, l'originario rapporto città-campagna. La struttura insediativa si caratterizza, in modo particolare, per porsi trasversalmente, ossia nel senso nord-ovest/sud-est, rispetto alle infrastrutture storiche più importanti, ossia la strada statale 33 "del Sempione" e la linea ferroviaria Milano-Varese.

La città di Busto presenta un assetto urbanistico ed un sistema della mobilità che si caratterizzano per non aver assunto a baricentro del proprio sviluppo direttrici di collegamento di primaria importanza: l'agglomerato urbano è collocato ad una certa distanza dalla SS del Sempione, alla quale si collega tramite diversi tracciati viabilistici secondari.

Questo ha comportato il formarsi di un esteso centro abitato dove i nuclei originari sono stati inglobati da successive espansioni edilizie creando un *continuum* senza interruzioni abbastanza omogeneo, eccezion fatta per le emergenze di carattere storico e architettonico e per gli aggregati edilizi legati al carattere rurale.

Si può notare come, a partire dalla cartografia del 1911, l'ambito compreso tra viale Duca D'Aosta, via General Biancardi, via Pisacane/via Mameli, sia pienamente inserito all'interno del tessuto urbano edificato della città.





**Fig. 2 – Espansione urbana a Busto Arsizio dal 1888 alla situazione attuale**  
*Fonte : PGT di Busto Arsizio*

## 2.2. Lettura dell'evoluzione urbana e presenza dell'Ex Calzaturificio Borri

La ricerca storiografica effettuata presso gli archivi comunali e, in particolare, presso l'archivio cartografico dell'Ufficio Tecnico, ha consentito di predisporre la serie delle cartografie tematiche che consente di ricostruire l'evoluzione urbana dell'ambito compreso tra viale Duca D'Aosta, via General Biancardi, via Pisacane e via Mameli e del contesto urbano circostante, a partire dalla prima cartografia catastale (1721) e dalla prima levata IGM (1888).

E' quindi stato possibile predisporre le seguenti cartografie tematiche:

- serie storica delle mappe catastali alle soglie storiche del 1721 (Catasto Teresiano), 1857 (Cessato catasto), 1896, 1902, 1976 e 2015 (**Tavola 1**);
- serie storica della cartografia IGM e Carta Tecnica Comunale alle soglie storiche del 1888 (IGM), 1930/1932, 1948, 1960, 1972, 1986 e 2006 (**Tavola 2**).

La prima soglia storica è fissata dal "Catasto di Maria Teresa" del 1721, in cui la città di Busto appare con una forma molto compatta, vagamente rettangolare, disposta però, e qui sta una specifica anomalia, secondo un asse preferenziale est-ovest. Da est penetra

in città via Milano che si spinge fino in piazza San Giovanni; giunta in Piazza Santa Maria si apre a forchetta e corre, biforcata, decisamente verso ovest.

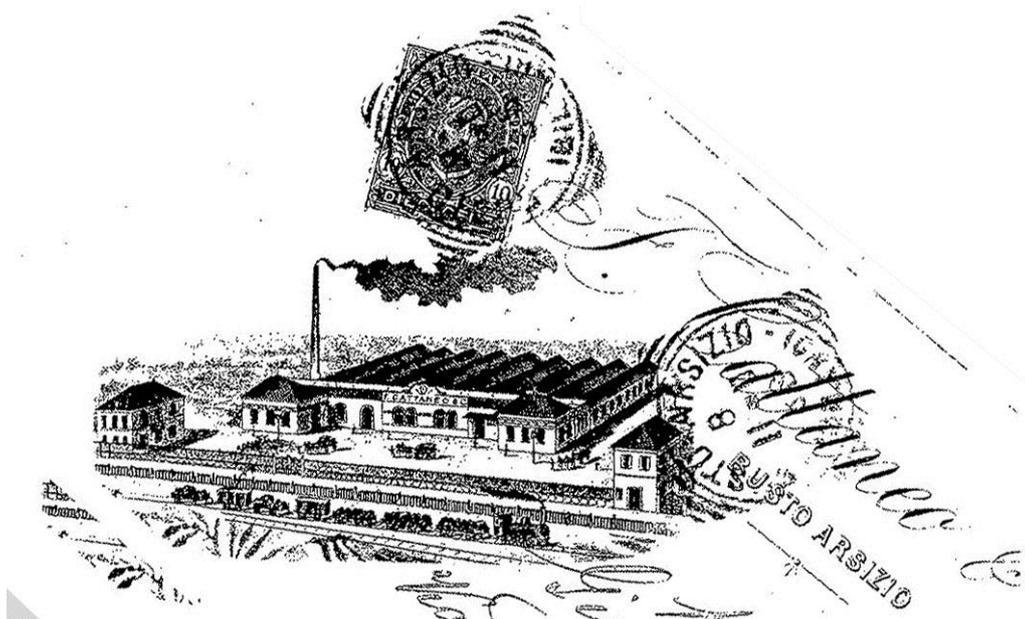
Il nucleo appare molto fitto, decisamente edificato con una serie di spazi verdi (a orto o giardino) verso la corona esterna, a fare da filtro con la campagna lombarda. Il tessuto urbano, sebbene tagliato da una sufficiente rete di vicoli, dà l'impressione di un centro chiuso in difesa, attorno al quale, in aperta campagna, si localizzano alcune cascate sparse ed al quale fanno riferimento i nuclei autonomi e distanti di Sacconago e Borsano.

Nel semicerchio di nord una sorta di circonvallazione ben delineata, determina il margine tra edificato e spazio libero: l'intero comparto che ospita l'ex-Calzaturificio Borri si colloca all'esterno di questo limite urbano, inserito in un contesto dal carattere prevalentemente agricolo.

La successiva base documentaria è quella del Cessato Catasto del Regno Lombardo Veneto che, a distanza di poco più di cento anni, conferma il rettangolo teresiano e l'ossatura della viabilità.

A partire dalla metà dell'800, si avvia una importante fase di trasformazione della città e la "prima levata" IGM del 1888 testimonia questo sviluppo: si rileva, accanto al quadrilatero centrale, ancora ben delineato, la presenza di diversi nuovi elementi quali la strada ferrata a 1 binario che segue il percorso "Legnano, viale Borri, viale della Gloria, località 5 Ponti", prima di immettersi su quello che, oggi, è il tracciato storico. I collegamenti viabilistici nord/sud passano ancora tangenzialmente al nucleo centrale, mentre vengono sviluppati quelli est/ovest e quelli verso Sacconago e Borsano, attraverso i quali ci si può innestare sul collegamento storico Legnano/Magenta e, infine, la citata circonvallazione, già presente cent'anni prima nel settore nord, si va estendendo ed allungando nel comparto di sud-ovest, procedendo all'azione di accerchiamento dell'abitato.

A questa data, il comparto di intervento si colloca ad est del tracciato ferroviario e vede la presenza dal 1886 di un opificio destinato alla produzione tessile (Tessitura Cattaneo), che diventerà nel 1917 il Calzaturificio Borri.



**Tessitura Cattaneo – Busto Arsizio – Prima del Calzaturificio Borri**

Nello scorrere le notizie storiche di questo scorcio di secolo, passano all'attenzione i cognomi delle più famose famiglie bustocche (Borri, Tosi, Comerio, Candiani, Garavaglia, Castellanza e Borri, Pensotti, Marcora, Tovaglieri, Crosta, Sironi, ecc.) che stanno dando corpo ad un "sistema" economico, urbanistico e sociale del tutto peculiare, che trova riscontro solamente nelle esperienze analoghe che si vanno compiendo nel "triangolo" dell'Alto Milanese formato da Gallarate/Legnano e, appunto, Busto.

La cartografia dei primi decenni del 900 riporta le ferrovie (dello Stato e Nord) sui loro sedimi attuali, mentre l'edificato si va sempre più addensando entro un quadrangolo sempre più definito, in questo caso, dall'ospedale e dalle linee ferroviarie.

La ferrovia elemento incentivante l'espansione diviene con il passare del tempo e l'evolversi dell'urbanizzato, un ostacolo e, nel 1924 viene spostata più ad est, ed al suo posto viene costituito l'itinerario stradale viale Diaz Duca d'Aosta – viale Cadorna.

La rete stradale è perfettamente delineata nelle sue direttrici principali e secondarie; risulta elemento di accelerazione dello sviluppo urbano l'ex sede ferroviaria che diviene una grande asta della mobilità (viale Borri e viale della Gloria) che da Castellanza risale, passa tangente al nucleo centrale, porta ai 5 Ponti e da qui risale verso nord.

I rilevamenti cartografici quindi visualizzano perfettamente la corona di industrie e di fabbriche, di grande o piccola dimensione, che si collocano alla periferia dei centri storici: anche il comparto compreso tra viale Duca D'Aosta-via Biancardi-via Pisacane/via Mameli entra a far parte di questo sviluppo e, di conseguenza, l'area ospita due diversi edifici, destinati allo svolgimento di attività produttive. Il primo occupa la parte a nord e che, a partire dal 1917, ospiterà il Calzaturificio Borri e il secondo che occupa la parte sud del comparto. Entrambi hanno accesso da ovest, ovvero utilizzano appieno la creazione della nuova arteria urbana, derivante dal recupero del sedime dell'ex-linea ferroviaria.

Nella valutazione del loro posizionamento, gli imprenditori tengono in evidenza, almeno, due fattori:

- la presenza di sistemi di comunicazione;
- la presenza di residenze per l'alloggio della manodopera.

Pertanto, le industrie si pongono a "ridosso" del centro (o "dei centri" considerando anche Sacconago quale sito storico) senza volerne sostituire il tessuto preesistente, ovvero si utilizzano le propaggini della campagna, ma senza aggredirla con incauti insediamenti.

Il problema del trasporto rapido è presto affrontato e risolto con l'ottimizzazione di quanto in essere e, dunque, i maggiori stabilimenti si avvalgono del sistema "ferro" che si va sviluppando.

La successiva cartografia, quella degli anni '60, dimostra che il fenomeno non è di breve durata: ormai Busto ha inglobato Sacconago e tutta la parte a sud della linea FNM è saturata, così come le aree tra il centro storico e la linea ferroviaria dello Stato si sono ormai riempite e Busto propone un primo sbordamento verso il "Sempione" che, fino ad allora, era visto solo quale collegamento viario tra Gallarate e Legnano.

Nel complesso si registra il completamento dell'anello industriale attorno alla città, ma si deve anche constatare una improvvisa polverizzazione della residenza che riempie ogni spazio, senza un disegno ben preciso. Attorno al nucleo centrale di Busto la profondità dell'anello occupato da fabbriche e stabilimenti di ogni dimensione risulta

essere di circa un chilometro: Busto raggiunge il culmine del proprio sviluppo produttivo e sta per subire un duro ridimensionamento alle proprie vocazioni industriali.

La levata cartografica degli anni '70 del XX secolo diviene testimone dell'avvenuta scelta urbanistica di decentramento e di mancato potenziamento del tessuto preesistente: tra i "5 Ponti" e la caserma del Vigili del Fuoco cominciano ad apparire nuovi insediamenti industriali; si avvia lo sfruttamento delle aree tra le FNM e il polo espositivo del Tessile, viale Borri viene interessato allo sviluppo dopo aver saturato la fascia Busto/Saconago.

La campagna è ancora libera nel settore occidentale ed ampi spazi, non urbanizzati e non infrastrutturati, sono lasciati verso Magnago. Ad est, al contrario, il congiungimento con Castellanza e Legnano può essere considerato cosa fatta.

Parallelamente a questa fase di completamento del tessuto edilizio, si avvia una fase di riduzione dell'utilizzo produttivo degli edifici esistenti, ovvero inizia una lunga fase di ridimensionamento della vocazione industriale del territorio di Busto Arsizio che porterà, nei decenni successivi, ad una drastica riduzione della presenza di attività produttive.

E siamo alle ultime cartografie che restituiscono una Busto divenuta, sotto molti aspetti, una "grande" città.

Il settore produttivo delimitato dal Sempione e dalle ferrovie dello Stato viene saturato (solo la presenza della superstrada per Malpensa impedisce il collegamento fisico con Gallarate), il collegamento delle zone centrali verso Legnano è garantito dagli insediamenti lungo viale Borri, ma tali costruzioni si confondono con quelle di Castellanza nella creazione di un *continuum* edificato.

Occorre però evidenziare che la maggior parte del patrimonio edilizio esistente collocato in queste parti di città, ed in precedenza occupato da attività industriali e artigianali, risulta dismesso o sottoutilizzato, a seguito del trasferimento o della cessazione delle attività precedentemente insediate. Anche il comparto dell'ex-Calzaturificio Borri e della confinante area subisce questo destino.

Per completare questa sintetica descrizione dell'evoluzione urbana di questa parte di città, è interessante riportare quanto indicato all'interno di una tesi di laurea sull'ex-Calzaturificio Borri<sup>1</sup>:

“ .....

*Nel 1861 si ha un notevole sviluppo industriale nel borgo di Busto Arsizio, vede qui la nascita una delle più importanti fabbriche di cotone, quella di Angelo Gambaro che diventerà poi nel 1917 il Calzaturificio Borri.*

*Giuseppe Borri, figlio di Crispina Crespi e Ambrogio Borri nasce a Busto nel 1867.*

*Nel 1892 impiantò la sua prima modesta impresa (divenne il fautore delle calzature cucite a guardolo e del sistema good year).*

*Numerosi furono i suoi successi, poi proseguiti dai figli, fino alla chiusura del calzaturificio nel 1990.*

*La ricerca storica parte dalle mappe catastali del 1722 di Maria Teresa d'Austria.*

---

<sup>1</sup> "Recupero ed ampliamento dell'ex-Calzaturificio Borri, nel comune di Busto Arsizio", Autori: Bellora Paolo e Marco d'Errico, Relatore Prof. Filippo Tartaglia, Politecnico di Milano, A.A. 1999/00.

*Qui il lotto si presenta come una vasta area indicata come aratorio vitato appartenuto alla scuola dei poveri, per l'eredità di un canonico custode.*

*A questa seguono le tavole del Cessato Catasto del 1857, dove si nota una modifica del numero di mappale, dal 1531 del Teresiano al 1657 del Cessato Catasto e con esso anche il proprietario che diviene il sacerdote Caldarini Giuseppe.*

*All'interno del lotto si nota, sempre di proprietà del sacerdote, la presenza di una casa colonica, la prima vera edificazione che insiste su questo lotto.*

*Dal 1876 al 1917, si ha un passaggio del lotto sotto diverse proprietà per cause ereditarie o per cessioni o rendite.*

*Gli atti corrispondono ai fogli n°54-55-354-492-985-986-988 del cessato Catasto inerenti ai lotti n° 1675 – 1676 (rinvenibili all'archivio di Varese e non riproducibili).*

*Nel 1886 la famiglia Gambaro diviene proprietaria dei lotti in questione sui quali il sig. Angelo farà costruire un grande stabilimento tessile progettato dall'architetto Camillo Crespi Balbi.*

*Trentuno anni dopo nel medesimo opificio, prenderà piede il calzaturificio Giuseppe Borri che resterà lì per oltre 73 anni.*

*A partire dal 1908 si verifica una crisi dell'industria cotoniera che porterà alla chiusura di molti di questi opifici.*

*Nel periodo relativo alla guerra del '15 - '18 si sono trovati inoltre dei documenti relativi all'accasermamento delle truppe italiane nell'edificio.*

*La compravendita tra Giuseppe Borri e Amedeo Este Gambaro (figlio di Angelo Gambaro) risale al 1917.*

*Il calzaturificio negli anni subisce modifiche e aggiunte che ne cambiano le sembianze rispetto all'originario.*

*Tra queste vi sono: la demolizione e ricostruzione della portineria nel 1930, la costruzione della veranda e del portichetto della casa di famiglia adiacente allo stabilimento, il sopralzo della facciata Sud e di quella Nord del grande fabbricato nel 1924-25.....".*

Infine, la documentazione disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio consente la ricostruzione dell'evoluzione delle indicazioni relative al comparto di intervento contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

La **Tavola 3** riporta gli estratti delle tavole di azionamento degli strumenti urbanistici generali, alle seguenti date:

- 1911
- Programma di Fabbricazione del 1934
- PRG del 1948
- PRG del 1960
- PRG del 1975
- PRG del 1987
- PRG del 1990
- PRG del 1992.

### 3. L'AREA DI INTERVENTO E LE RELAZIONI CON IL SISTEMA URBANO

Rispetto al contesto urbano in cui l'area di intervento si inserisce, attraverso l'esame della documentazione elaborata in sede di PGT e a seguito di una serie di sopralluoghi, risulta possibile descrivere sinteticamente il contesto urbano di riferimento, in relazione ai seguenti tematismi:

- insediamenti e tessuto urbano<sup>2</sup>
- infrastrutture e mobilità<sup>3</sup>
- elementi di interesse storico, architettonico e paesaggistico<sup>4</sup>
- presenza e dotazione di servizi pubblici<sup>5</sup>.

La **Tavola 4** – Area di intervento. Sistema urbano e relazioni funzionali e la **Tavola 5** – Documentazione fotografica, riassumono e rappresentano le diverse tipologie di relazioni urbane dell'area di intervento.

Come è possibile notare dalla lettura della cartografia, l'area di intervento è pienamente inserita all'interno della città consolidata, costituita per lo più dal centro di Busto Arsizio e comprende le parti di città totalmente o parzialmente edificate che si sono sviluppate a corona del centro storico del capoluogo e delle frazioni di Sacconago e Borsano, ovvero si tratta di:

*“..... parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati sia di tipo residenziale, che produttivo, ma anche, ed in misura significativa rispetto alla dimensione ed alla presenza, di carattere misto ed integrato. La città consolidata racchiude a corona i preesistenti nuclei storici e si struttura attorno agli assi che da essa si diramano. Coincide per alcuni versi con la città delle espansioni del dopoguerra, ma racchiude al suo interno anche brani di città più antica ed alcuni quartieri di recente costruzione. Presenta caratteristiche morfologiche e tipologiche disomogenee, è costituita da un tessuto misto, dalla giustapposizione di edifici tipo logicamente molto diversi: edifici storici a corte lungo gli assi principali, palazzine e piccoli condomini, edifici industriali e artigianali interstiziali, ma anche di medie dimensioni, non di rado ville unifamiliari o plurifamiliari, case laboratorio o case negozio, grandi condomini ad occupare interi isolati. La zona ovest della città è esempio evidente di questo tessuto urbano che si è sviluppato e consolidato secondo un modello di funzioni miste, dove le attività artigianali e di piccola produzione, convivono con la residenza .....”<sup>6</sup>.*

All'interno della città consolidata, l'Ambito 2 di intervento si colloca a ridosso del centro storico, è dotato di un buon sistema di accessibilità alla scala urbana e di spazi a parcheggio pubblico presenti su tre lati e, soprattutto nell'affaccio su viale Duca D'Aosta, presenta un disegno urbano di qualità, disponendo di un ampio parterre di

<sup>2</sup> Estratto dalla Tavola A6 – Insediamenti e tessuti urbani del quadro conoscitivo del Documento di Piano.

<sup>3</sup> Estratto dalla Tavola A5 – Infrastrutture e mobilità del quadro conoscitivo del Documento di Piano.

<sup>4</sup> Estratto dalla Tavola A7 – Elementi di interesse storico, architettonico e paesaggistico del quadro conoscitivo del Documento di Piano.

<sup>5</sup> Estratto dalla Tavola B6 – Servizi esistenti del quadro conoscitivo del Piano dei Servizi.

<sup>6</sup> Tratto dal paragrafo “Il sistema insediativo e i tessuti urbani”, all'interno dell'elaborato A22 – Relazione di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del Documento di Piano.

separazione dalla sede stradale, in cui sono presenti spazi idonei a garantire relazioni urbane (filari alberati, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiede, cui si aggiungono parcheggi posizionati al margine destro del controviale a senso unico).

Per quanto riguarda gli aspetti infrastrutturali, il comparto oggetto del Piano di recupero si affaccia direttamente sul principale itinerario viabilistico che attraversa, da nord a sud, la parte est del territorio di Busto Arsizio, costituito dal percorso Cinque Ponti/viale Diaz/viale Duca D'Aosta/viale Cadorna/viale Borri. Il comparto di intervento si colloca anche in prossimità del collegamento tra il centro storico e la stazione ferroviaria RFI, lungo il percorso via Galilei/via Mameli/Piazzale Volontari della libertà.

Al suo interno, l'ambito di intervento presenta diversi elementi di interesse storico ed architettonico rilevati quali il corpo edilizio principale affacciato su viale Duca D'Aosta, la villa di nord-ovest, la villa di sud-est e l'ex-portineria, oltre ad una significativa presenza di elementi arborei all'interno delle aree a verde.

Si tratta della prima opera bustese dell'architetto Camillo Crespi Balbi, costruita nel 1892, in cui sono già evidenti la ricercatezza formale ed i riferimenti storici all'architettura del passato, soprattutto medievale. Un corpo a "C", rigorosamente simmetrico in mattoni a vista con una grande incorniciatura dell'ingresso, copre alla vista i capannoni, secondo un concetto di "facciata" tipico dell'epoca; questo nonostante l'edificio prospettasse allora su una stretta strada che costeggiava la ferrovia. Si rileva la presenza della grande ciminiera.

In prossimità dell'ambito di intervento, lungo viale Duca D'Aosta, soprattutto in direzione sud e lungo via Mameli sono presenti diversi edifici di interesse storico ed architettonico, con i relativi giardini di pertinenza. Ad ovest, oltre viale Duca D'Aosta, si colloca il centro storico cittadino, coronato da un tessuto edilizio, delimitato da viale Duca D'Aosta ad est ed affacciato su via Zappellini, via Culin e via Miani, con origini storiche e che ancora oggi conserva una unitarietà morfologica, tipologica ed architettonica.

Infine, per ciò che riguarda la dotazione di servizi pubblici, la vicinanza dell'area al centro storico rende disponibili, in un raggio di poche centinaia di metri, la maggior parte delle diverse tipologie di servizi alla persona pubblici e privati presenti sul territorio comunale.

L'esame della cartografia evidenzia anche la presenza di un numero significativo di parcheggi pubblici raggiungibili da viale Duca D'Aosta e che consentono di accedere pedonalmente al centro storico e, come elemento negativo, ma da valutare anche in relazione all'intera area compresa fra viale Duca D'Aosta e la linea ferroviaria, si registra una ridotta presenza di aree attrezzate a verde pubblico.

#### 4. LO STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Le aree e gli edifici compresi all'interno dell'ambito denominato "Ex Calzaturificio Borri" dal vigente PGT, appartengono a due diversi proprietari:

- Lotto di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Busto Arsizio
  - Lotto di proprietà della Società Alfa1 s.r.l.,
- come individuati negli estratti della cartografia catastale delle due aree, di seguito riportata.

All'interno di questo capitolo viene riportata una descrizione dello stato di fatto attuale delle aree e degli edifici interessati dal Piano di Recupero, una descrizione qualitativa dello stato di fatto delle aree a verde, una descrizione dello stato di fatto relativo alle reti tecnologiche e ai sottoservizi, oltre ad una quantificazione della consistenza delle superfici attualmente edificate (suddivise in superficie territoriale, superficie coperta e superficie lorda di pavimento). Tale descrizione è supportata da una corposa documentazione fotografica e da una sintetica valutazione dello stato di conservazione dei principali elementi strutturali ed edilizi degli edifici di proprietà pubblica.

Completano ed integrano l'esame dello stato di fatto, le seguenti tavole allegate alla presente relazione:

- Tavola 5 – Documentazione fotografica
- Tavola 6 – Rilievo sistema del verde
- Tavola 7 – Stato di fatto delle reti tecnologiche e dei sottoservizi
- Tavola 8 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio A. Pianta piano terra
- Tavola 9 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio A. Pianta piano primo
- Tavola 10 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio A. Prospetto Nord
- Tavola 11 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio A. Prospetto Sud
- Tavola 12 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio A. Prospetto Ovest
- Tavola 13 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio B. Pianta e Prospetti
- Tavola 14 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edificio C. Pianta e Prospetti
- Tavola 15 – Rilievo edifici esistenti di proprietà pubblica. Edifici D/E. Pianta e Prospetti
- Tavola 16 – Rilievo edifici esistenti di proprietà privata. Edifici A/B/C/D. Pianta
- Tavola 17 – Rilievo edifici esistenti di proprietà privata. Edifici A/B/C/D. Prospetti e sezioni
- Tavola 18 – Dimostrazione superfici esistenti.

#### 4.1. Individuazione catastale

Le aree e gli edifici inseriti all'interno del perimetro del Piano di Recupero, sono individuati ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio come segue:

##### LOTTO di proprietà del Comune di Busto Arsizio

Gli immobili dell'ex Calzaturificio Borri sono divenuti di proprietà comunale in data 27.02.2002 con atto a rogito notaio Lupinacci rep. 78223/ racc. 9595.

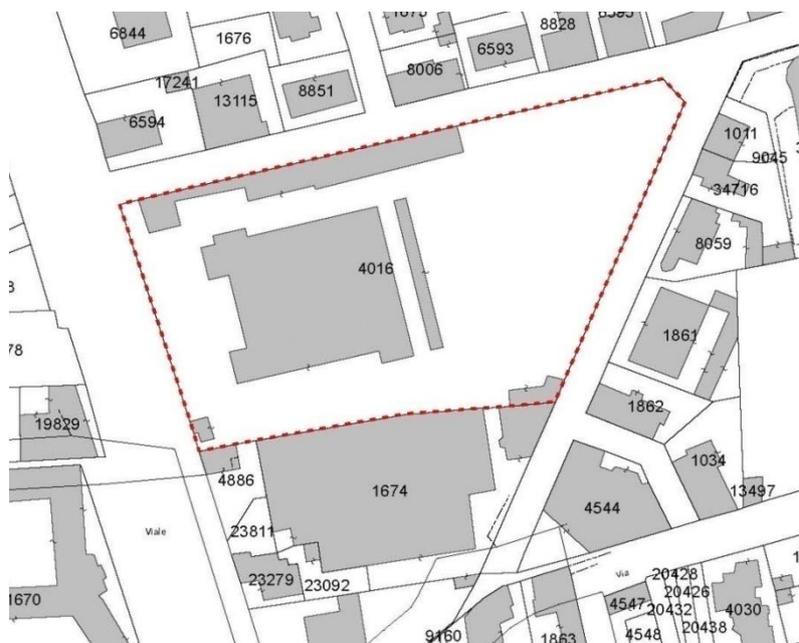
Catasto terreni – Sezione censuaria di Busto Arsizio – fg. logico 9 – fg. particolare 16  
**Mappale 4016** – ente urbano - di superficie catastale pari a 15.580 mq

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana BU – foglio 16

**Mappale 4016**, categoria D/1, R.C. 37560,00

Viale Duca d'Aosta n. 8 piano S1-T-1

graffati mappali 5224,10364,10365, 10366



##### LOTTO di proprietà Alfa1 s.r.l.

Catasto terreni – Sezione censuaria di Busto Arsizio – fg. logico 9 – fg. particolare 16

**Mappale 1674** – ente urbano - di superficie catastale pari a 4.710 mq

**Mappale 4886** – ente urbano - di superficie catastale pari a 430 mq

**Mappale 23811** – ente urbano - di superficie catastale pari a 250 mq

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana BU – foglio 16

**Mappale 1674** subalterno 3, categoria D/1, R.C. € 3912,00

Viale Duca d'Aosta n.6 piano T

**Mappale 1674** subalterno 4, categoria D/1, R.C. € 2700,00

Viale Duca d'Aosta n.6 piano T

**Mappale 1674 subalterno 6**, categoria D/1, R.C. € 7579,00

Via Carlo Pisacane n.3 piano T

**Mappale 1674 subalterno 501**, categoria D/1, R.C. € 10365,29

Via Carlo Pisacane n.3 piano T-S1

Immobili graffiati BU/16 mappale 10344 sub 501

**Mappale 10344 subalterno 3**, categoria A/10 classe 3, vani 5,5 R.C. € 1391,85

Via Carlo Pisacane n.3 piano T-1

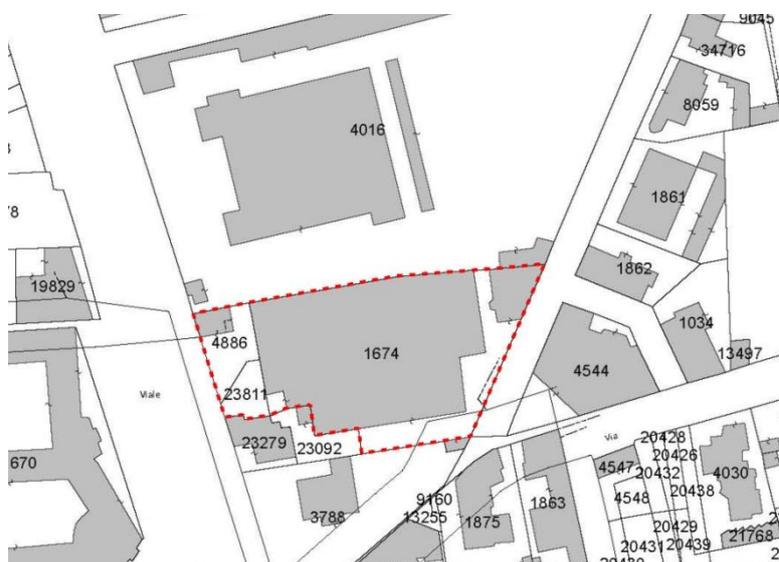
**Mappale 10344 subalterno 502**, categoria D/1, R.C. € 61,97

Via Carlo Pisacane n.3 piano T

**Mappale 4886**, categoria C/6, classe 3, mq 85, R.C. € 241,44

Viale Duca d'Aosta n.6 piano T

La superficie catastale complessiva del Lotto di proprietà Alfa1 s.r.l. è pari a 5.390 mq.



#### 4.2. Descrizione del lotto di proprietà pubblica<sup>7</sup>

Sulla base di diversi sopralluoghi e rilievi effettuati durante il mese di giugno 2015, per ciascun edificio è stata predisposta una documentazione fotografica attestante lo stato dell'edificio e una breve scheda analitica relativa allo stato di conservazione materico dei seguenti elementi:

- struttura portante verticale
- solai e strutture portanti orizzontali
- coperture
- scale e collegamenti verticali
- facciata.

A ciò si aggiungono le piante, i prospetti e le sezioni di ogni singolo edificio.

<sup>7</sup> Questo paragrafo è stato redatto anche sulla base dei contenuti della "Perizia di stima dell'immobile già di proprietà del Calzaturificio Giuseppe Borri", allegata alla delibera di Giunta Comunale n° 773 del 3/8/2001, predisposto dall'ufficio Tecnico Comunale e adeguatamente aggiornato ed integrato.

Il lotto di proprietà del Comune di Busto Arsizio presenta le seguenti coerenze:

- a nord con via Generale Biancardi
- ad est con via C.Pisacane
- ad ovest con viale Duca D'Aosta
- a sud con la proprietà Alfa1 s.r.l., interna al perimetro dell'ambito di intervento.

L'accesso principale al lotto avviene da viale Duca D'Aosta tramite passo carraio e locale portineria, mentre un accesso secondario è collocato lungo via Biancardi.

E' composto da un edificio principale sito in posizione centrale rispetto all'area e da diversi altri corpi di fabbrica minori ubicati ai confini dei lati nord-ovest e sud-est.

Sull'area insistono inoltre un fabbricato ad uso cabina elettrica lungo il confine sud, ed un manufatto ad uso deposito retrostante al fabbricato principale.

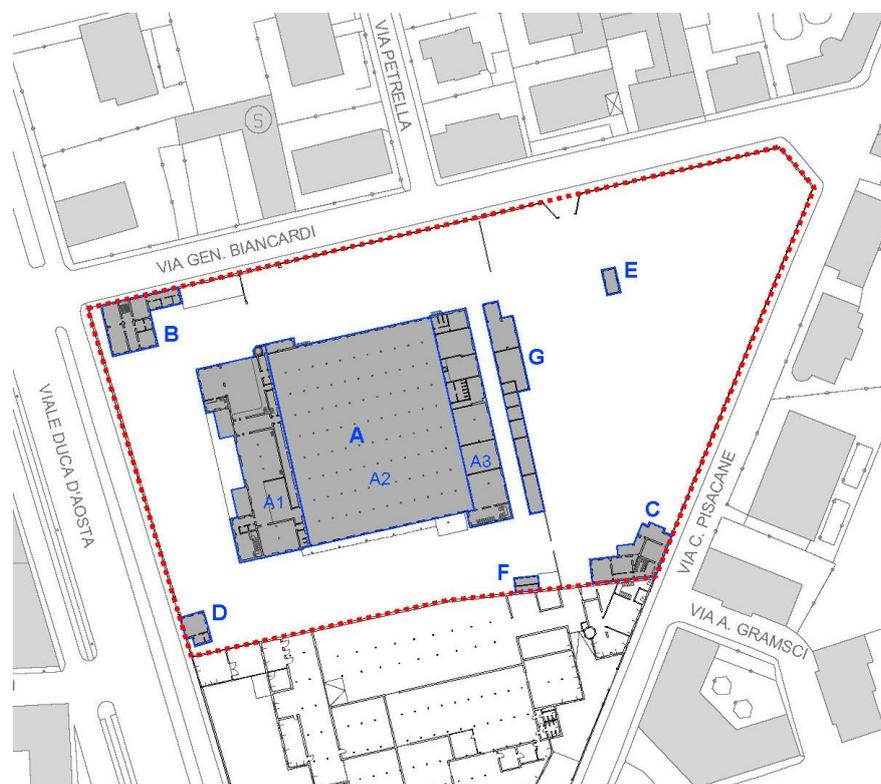
L'area è dotata di sistemazioni esterne: l'intero spazio antistante al fabbricato principale affacciato su viale Duca D'Aosta è pavimentato in macadam e pietrischetto fine, intervallato da aiuole con cespugli di sempreverdi e alberi di alto fusto.

L'area è completamente recintata sui lati prospicienti le sedi stradali di viale Duca D'Aosta, via Gen. Biancardi e via C.Pisacane, mentre sul lato sud confina con un corpo di fabbrica a carattere produttivo, attualmente dismesso.

La recinzione lungo viale Duca D'Aosta è lunga 91 metri ed è costituita da uno zoccolo in muratura intonacata alto 1,50 metri, con sovrastante inferriata a disegno semplice di 1,30 metri, interrotta da due cancelli carrai, di cui quello principale in ferro battuto.

Le restanti parti di recinzione sono in muratura di mattoni intonacati, alte circa 3,00 metri e lunghe complessivamente 253 metri lineari.

All'interno del giardino ci sono due recinzioni in lastre di cemento prefabbricato alte 2,00 metri e lunghe complessivamente 38 metri, oltre ai cancelli a disegno semplice in ferro.



#### 4.2.1. Edificio A



Vista da viale Duca D'Aosta



Vista prospetto sud



Vista prospetto nord



Vista prospetto nord



Vista prospetto sud

E' costituito dal corpo di fabbrica situato in posizione centrale all'area, articolato in tre distinte costruzioni.

La prima, è costituita dal corpo di fabbrica di ovest, in affaccio su viale Duca D'Aosta, a due piani con tipologia edilizia a "C" (Edificio A1).

Edificio di buona finitura esterna, ha una struttura di mattoni pieni a vista su due lati di nord e di sud, parzialmente intonacato con zoccolo in cemento martellinato ad altezza sino a 0,80 cm sul perimetro anteriore.

Le finestre centrali di facciata al piano terra sono ad archi a sesto acuto, ed a tutto sesto al primo piano, mentre le restanti finestre sono di forma rettangolare.

La copertura è in legno con tegole marsigliesi; i canali sono parte in acciaio e parte in lamiera, mentre i pluviali sono in PVC.

Il solaio in laterocemento del piano primo appoggia sulle murature perimetrali, ed è sorretto da una struttura portante con travi IPE, di altezza pari a 0,50 cm e pilastri centrali in ghisa con interasse di 3,00 metri lineari.

Il corpo centrale, già adibito a magazzino, è pavimentato con piastrelle di grès rosso, mentre i corpi laterali hanno pavimentazione in cemento bocciardato e grès.

La parte centrale è dotata di un soppalco realizzato con strutture in laterocemento e ferro.

L'altezza media degli spazi è di 5,30 metri lineari.

Retrostante al fabbricato è stato ricavato un cunicolo adibito a servizi e depositi.

Il primo piano era adibito ad uffici.

Antistanti al fabbricato principale, nei due angoli di avancorpo, sono state realizzate due tettoie con copertura in ondolux e struttura in ferro ancorate al muro.

Nel complesso l'edificio presenta un discreto stato di conservazione: esternamente il rivestimento murario presenta un sufficiente stato di conservazione, mentre si rilevano alcuni ammaloramenti in parti della copertura. All'interno si registra un degrado esteso per ciò che riguarda i pavimenti e i serramenti, mentre gli intonaci con stabilitura sono in pessimo stato di manutenzione e presentano tracce di umidità di risalita anche dalle pavimentazioni. Completamente da rifare sono gli impianti tecnologici.

Il corpo di fabbrica intermedio (Edificio A2) era adibito ad unità produttiva con struttura a shed in legno e copertura prevalentemente di lastre in fibra di cemento e parte in tegole marsigliesi.

La struttura è delimitata sul lato est da un corpo di fabbrica su due piani; ai lati sud e nord è costituita da muratura di mattoni a vista, che richiama la stessa architettura del fronte ovest.

La struttura interna è in travi di legno sorrette da colonnine in ghisa con passo di 5,50 x 3,50 metri.

L'altezza sottotrave è di 4,50 metri.

Il corpo di fabbrica è aeroilluminato sulla falda di nord per tutta la sua estensione; gli infissi esterni di porte e finestre lungo i lati nord e sud sono realizzati con telaio in ferro.

La centrale termica realizzata in muratura di mattoni e dotata di ciminiera è posta nell'angolo di nord-ovest dell'unità produttiva; lungo tutto il lato sud corre una tettoia realizzata con una soletta impermeabilizzata e sorretta da pilastri in ferro.

L'edificio è in pessimo stato di conservazione e la maggior parte della copertura è crollata verso l'interno dell'edificio, ad esclusione della tettoia lungo il lato sud.

Il terzo edificio (Edificio A3) è costituito da un corpo di fabbrica a tipologia rettangolare a delimitazione del lato est, adibito a magazzini, depositi e servizi igienici.

Il fabbricato è a due piani col tetto con struttura in legno e copertura in tegole marsigliesi.

I pavimenti al piano terra sono in cemento rustico.

Il primo piano, a cui si accede tramite scala interna e scala esterna in ferro, era adibito a laboratorio; la copertura è a shed con altezza di 4,50 metri in falda.

I pavimenti al primo piano sono in marmette di cemento, ed i serramenti in ferro. La scala interna è con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno, mentre le pedate dei gradini sono in beola a spacco lavorate.

L'edificio è in pessimo stato di conservazione e presenta la maggior parte della copertura crollata verso l'interno dell'edificio, con evidenti presenze di ammaloramenti e degrado delle parti strutturali. All'interno si registra un degrado esteso di pavimenti, intonaci e serramenti. Completamente da rifare sono gli impianti tecnologici.

Per l'esame di piante, prospetti, documentazione fotografica e stato materico, si rimanda alla **Tavola 08, Tavola 09, Tavola 10, Tavola 11 e Tavola 12.**

#### **4.2.2. Edificio B**



**Vista da via General Biancardi**



**Viste dal giardino interno**

Si tratta di una costruzione all'angolo tra via General Biancardi e viale Duca D'Aosta, a pianta rettangolare, su due piani, con un'appendice al piano terra sul lato est.

La facciata presenta elementi architettonici decorativi, la copertura ha una struttura in legno e tegole marsigliesi.

E' composta al piano terra da un ampio ingresso con pavimento di marmette di graniglia disegnate e pareti intonacate con polvere di marmo inciso e a bassorilievo.

I locali principali sono quattro, oltre ai servizi, mentre sul lato est si sviluppa un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio, lavanderia e disimpegno. Alcuni pavimenti sono in parquet o linoleum, mentre i locali cucina, disimpegno e lavanderia sono pavimentati in marmette di graniglia. La cucina ha le pareti rivestite con ceramica bianca ad altezza fino a 1,80 metri e le restanti pareti sono intonacate.

I serramenti esterni ed interni sono in legno con vetri.

L'altezza dei locali al piano terra è di 3,70 metri.

Al primo piano si accede tramite un vano scala con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno. I locali al primo piano sono cinque, oltre ai servizi; il solaio è in legno, ed i pavimenti sono rivestiti in parquet, tranne un locale al quale è stato completamente asportato il parquet.

L'altezza dei locali è di 3,20 metri.

Attraverso la scala interna si accede ad una piccola mansarda composta da servizio igienico e ripostiglio. Sul lato est dei locali ad uso ripostiglio-lavanderia, è stata realizzata una tettoia in ondolux e struttura in ferro.

Nel complesso l'edificio presenta un sufficiente stato di manutenzione. In particolare esternamente presenta un buono stato di conservazione dell'intonaco; mentre all'interno presentano situazioni di degrado e di ammaloramento di parte degli intonaci, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. Completamente da rifare sono gli impianti tecnologici.

Per l'esame di piante, prospetti, documentazione fotografica e stato materico, si rimanda alla **Tavola 13**.

#### 4.2.3. Edificio C



Vista da via C.Pisacane



Vista dal giardino interno

Si tratta di una casa di civile abitazione su due piani della tipologia a villa.

Il fabbricato in angolo tra via Pisacane e il confine sud dell'area, in affaccio sul giardino, è realizzato in muratura con intonaco.

Il tetto è in legno con travetti modanati, con copertura di tegole marsigliesi e gronda perlinata. I canali sono in alluminio e i pluviali in PVC.

La facciata presenta una veranda con loggiato e sovrastante terrazzo con parapetto in cemento martellinato.

Alla casa si accede dal giardino attraverso il porticato pavimentato con marmette di graniglia di marmo; la veranda ha un pavimento in parquet; i serramenti interni ed esterni sono in legno di rovere.

L'ingresso principale avviene da via Pisacane; due gradini elevano il pavimento realizzato in marmo con murature intonacate con polvere di marmo e decorate con incisioni e bassorilievi.

I tre locali del piano terra hanno pavimenti in moquette (studio), parquet (soggiorno) e graniglia di marmo (cucina e disimpegni).

I soffitti presentano decorazioni in gesso o stabilitura, alcune pareti sono rivestite con tappezzeria.

I serramenti sono tutti in legno e le finestre sono dotate di chiusura a "gelosia".

L'altezza dei locali è di 3,90 metri.

Al primo piano si accede tramite vano scala interno, le rampe hanno pedate in beola a spacco lavorate, con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno.

Il primo piano è composto da 4 locali, oltre ad un servizio ed ai disimpegni. I pavimenti delle camere sono in parquet, i restanti pavimenti in marmette.

L'altezza dei locali è di 3,60 metri.

Il terrazzo sopra la veranda ha un pavimento in marmette di graniglia di marmo.

Nel complesso l'edificio, struttura e locali interni, presenta un cattivo stato di manutenzione. Al primo piano, tutti i locali presentano notevoli infiltrazioni d'acqua; così come i serramenti sono notevolmente degradati, l'intonaco è in più parti scrostato ed ammalorato e i pavimenti sono in una situazione di forte degrado. Sono completamente da rifare sono gli impianti tecnologici.

Per l'esame di piante, prospetti, documentazione fotografica e stato materico, si rimanda alla **Tavola 14**.

#### 4.2.4. Edificio D



Vista dal giardino interno



Vista da viale Duca D'Aosta

Lungo viale Duca D'Aosta è collocato un edificio destinato ad uso portineria.

Si tratta di un fabbricato ad un piano, realizzato in mattoni pieni e fregi architettonici sulle facciate, zoccolo esterno in cemento martellinato.

L'interno è composto da un locale principale, un disimpegno ed un locale per servizio igienico.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'altezza dei locali è di 4,50 metri.

Nel complesso l'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione, ed in avanzata fase di degrado; i pavimenti, gli intonaci, i serramenti, la lattoneria, le grondaie ed i pluviali sono degradati e la copertura presenta diversi punti di ammaloramento.

Per l'esame di pianta, prospetti, documentazione fotografica e stato materico, si rimanda alla **Tavola 15**.

#### **4.2.5. Edificio E**

All'interno del giardino, retrostante il fabbricato principale è collocato un deposito in muratura di mattoni pieni da cm 12.

Il tetto ha la struttura in legno con copertura in eternit senza gronda. Il pavimento è in battuto di cemento, la porta in legno e due serramenti in ferro.

L'altezza al colmo è di 3,00 metri e 2,50 metri agli appoggi.

L'edificio è in un cattivo stato di manutenzione, la struttura è notevolmente degradata e vi è la presenza dell'eternit in copertura.

Per l'esame di pianta, prospetti, documentazione fotografica e stato materico, si rimanda alla **Tavola 15**.

#### **4.2.6. Edificio F**

Sul confine sud, prima della villa, esiste una cabina elettrica in muratura di mattoni intonacata a civile.

Il pavimento è in cemento bocciardato. L'altezza del locale è di 3,90 metri.

Addossata alla cabina elettrica esiste una tettoia con struttura in ferro ancorata alla muratura di confine e con copertura in onduline in fibra trasparente.

#### **4.2.7. Edificio G**

Nella parte retrostante il fabbricato principale, è collocato un edificio destinato a deposito e autorimessa.

Si tratta di una struttura a corpo rettangolare in mattoni pieni a vista da cm 12, con appoggi a pilastri di cm 25x25, composto da 4 ampi locali e 3 porticati posizionati centralmente.

L'altezza all'appoggio è di 3,00 metri e al colmo di 3,50 metri.

La copertura è a falda unica, tutta realizzata in eternit poggiante su struttura in legno.

I serramenti sono in legno.

L'edificio è in un cattivo stato di manutenzione, la struttura è notevolmente degradata e vi è la presenza dell'eternit in copertura.

### **4.3. Descrizione del lotto di proprietà privata**

Il lotto di proprietà privata presenta le seguenti coerenze:

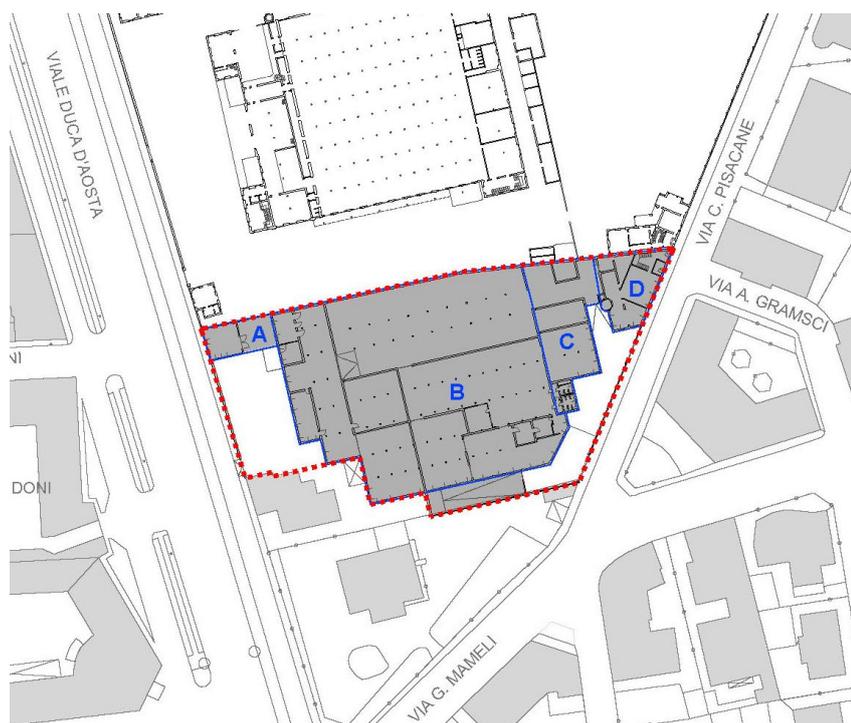
- a nord con la proprietà dell'Amministrazione Comunale
- ad est con via C. Pisacane
- ad ovest con viale Duca D'Aosta
- a sud con edifici della tipologia "villa".

L'accesso principale al lotto avviene da via C. Pisacane, dove sono posizionati due ingressi carrai, ed un ingresso pedonale alla palazzina uffici. Ulteriori accessi, carraio e pedonale, sono posizionati in viale Duca D'Aosta.

Si tratta di un lotto completamente edificato: oltre l'80% della superficie dell'area è occupata da edifici.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato principale, destinato in precedenza all'attività di autosalone con annessa autofficina e collocato in posizione centrale rispetto all'area di pertinenza, cui si aggiungono un corpo di fabbrica verso ovest e un corpo di fabbrica di collegamento con l'edificio a due piani destinato ad uffici, posizionato al confine nord-est dell'area.

Lungo il lato sud, appoggiata all'edificio principale, è presente una pensilina a copertura di spazi destinati a parcheggio.



Le aree esterne presentano le seguenti sistemazioni: l'intero spazio antistante al fabbricato principale affacciato su via Pisacane è pavimentato in cemento, mentre lo spazio affacciato su viale Duca D'Aosta è pavimentato in ghiaietto, intervallato da alcune aiuole con arbusti di sempreverdi.

L'area è completamente recintata sui lati prospicienti le sedi stradali di viale Duca D'Aosta, via C. Pisacane e lungo il lato sud, mentre sul lato nord il corpo di fabbrica e quelli accessori sono costruiti direttamente a confine con l'area di proprietà pubblica.

La recinzione lungo viale Duca D'Aosta è lunga 31 metri, ed è costituita da uno zoccolo in muratura intonacata alto 1,50 metri, con sovrastante inferriata a disegno semplice di 1,30 metri, interrotta da un cancello carraio.

La recinzione lungo via C. Pisacane è costituita in parte da muratura di mattoni intonacati, in parte da uno zoccolo in muratura intonacata alto 0,80 metri, con sovrastanti pannelli in materiale trasparente e lunga complessivamente 40 metri lineari, interrotta da due cancelli carrai scorrevoli, uno in ferro ed uno con pannelli in materiale trasparente.

#### **4.3.1. Edificio B**

L'edificio principale ha una forma pressoché rettangolare, con il lato nord costruito a confine con l'area di proprietà pubblica e il lato sud leggermente arretrato rispetto a via Pisacane/via Mameli; sul lato ovest confina con un'area a verde di ridotte dimensioni affacciata su viale Duca D'Aosta e con un corpo di fabbrica destinato a deposito/magazzino (edificio A di altezza pari a 5,50 metri), mentre sul lato est è completato da un corpo di fabbrica contiguo a quello principale e destinato a deposito, servizi e locali tecnologici (edificio C di altezza al colmo pari a 7,00 metri e 4,65 alla gronda).

Lungo parte del lato sud è stata realizzata una pensilina coperta con lastre in ondolux, con struttura in ferro ancorata da un lato al muro dell'edificio principale e al muro di recinzione sul lato opposto. Tale spazio coperto veniva utilizzato per le attività di carico e scarico dei mezzi di servizio.

Il corpo di fabbrica presenta una struttura a shed in ferro e copertura prevalentemente di tegole su travetti in laterocemento, con tamponamenti in muratura intonacata di colore grigio.

La struttura interna è in travi di ferro sorrette da colonnine in ghisa, con passo di 3,50 x 6,00 metri.

L'altezza massima è di 8,00 metri, mentre l'altezza minima interna è pari a 5,20 metri.

Il corpo di fabbrica è aeroilluminato sui lati ovest e sud e sulla falda rivolta a nord, per tutta la sua estensione in direzione est/ovest; gli infissi esterni di porte e finestre sono realizzati con telaio in ferro e tamponamenti in vetro.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento liscio.



**Vista ingresso da via C.Pisacane**



**Vista interna da viale Duca D'Aosta**

La centrale termica, posta nella parte nord-est dell'edificio, è dotata di ciminiera. All'interno l'edificio presenta un ampio spazio nella parte nord, ed una maggiore suddivisione in spazi di minori dimensioni verso sud ed ovest. Si tratta di un edificio dismesso e sottoutilizzato da diversi anni, che non presenta particolari elementi di interesse storico-architettonico, oltre ad un insufficiente livello di conservazione, cui si aggiungono carenze negli interventi di manutenzione. Completamente da rifare sono gli impianti tecnologici.

#### ***4.3.2. Edificio D***



**Vista da via C.Pisacane**

Si tratta di una costruzione di forma trapezia, collocata all'estremo nord-est dell'area e confinante a nord con la proprietà pubblica, ad est con via Pisacane, a sud con il cortile interno e ad ovest con il corpo di fabbrica di collegamento con l'edificio principale (edificio C).

L'edificio presenta due piani fuori terra ed è contiguo alla villa di sud-est dell'area di proprietà pubblica; risulta realizzato in muratura con intonaco colore grigio chiaro, fasce orizzontali marcapiano e zoccolo esterno in cemento martellinato.

E' composto da due ampi locali principali, un locale secondario, una scala interna con accesso direttamente da via Pisacane ed un locale tecnologico con accesso diretto dalla medesima via.

L'altezza dei locali al piano terra è di 4,50 metri, mentre i locali al primo piano hanno un'altezza di 3,00 metri.

#### 4.4. Rilievo del sistema del verde

La **Tavola 06** rappresenta il rilievo di dettaglio della consistenza qualitativa e quantitativa delle presenze arboree ed arbustive attualmente esistenti all'interno del comparto e, in particolare, all'interno dell'area di proprietà pubblica. Infatti, così come emerge dalla cartografia e dalle foto aeree, all'interno dell'area privata, non sono presenti elementi arborei, ma solo alcuni arbusti nella piccola area a verde lungo viale Duca D'Aosta.

La presenza arborea più significativa dal punto di vista ambientale è il doppio filare di tigli (*tilia spp*) che corre lungo la maggior parte del lato nord, in corrispondenza dello sviluppo della facciata dell'edificio principale.

Lungo il lato sud è presente un sistema arboreo arbustivo più articolato, costituito da:

- vegetazione di bamboo (*arundinaria anceps*), a prevalente carattere spontaneo;
- siepe regolare, in prossimità dell'edificio, di bosso (*buxus sempervirens*);
- varie essenze arboree di dimensioni importanti, quali magnolia (*magnolia grandiflora*), lauro (*laurus nobilis*) e cedro (*cedrus atlantica "glauca"*).

Altrettanto importanti sono diverse varietà di alberi presenti sul fronte ovest, ben visibili da viale Duca D'Aosta: si tratta di tigli (*tilia spp.*), tassi (*taxus baccata*), osmanto (*osmanthus fragrans*), betulla (*betula pendula*), agrifoglio (*ilex aquifolium*), conifere (*araucariae*) e diverse tipologie di arbusti (*prunus avium*, *prunus padus* e *philadelphus*), cui si aggiungono due cedri deperiti (*cedrus*) in cattivo stato manutentivo e quattro fusti di cedri.

Infine, nella parte est dell'area sono presenti diverse tipologie di essenze arboree ed arbusti, anche di dimensioni importanti: sono riconoscibili diverse conifere (*pinus nigra* e *abies*), carpini (*carpinus betulus*), tigli (*tilia spp.*) e altri arbusti (*eriobotrya japonica*, *corylus avellana*, *prunus avium*, *prunus nigra* e *philadelphus*).

#### 4.5. Dotazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi

Le informazioni relative alla dotazione di reti tecnologiche e sottoservizi, riportate sulla **Tavola 07**, sono suddivise in diversi riquadri:

- il primo rappresenta la rete della fognatura comunale e quella di distribuzione dell'acqua potabile;
- il secondo la rete di distribuzione del metano e il teleriscaldamento;
- infine, la rete di energia elettrica e l'illuminazione pubblica.

La tavola è stata elaborata utilizzando le informazioni ricavate dagli elaborati del vigente PUGSS e da verifiche e sopralluoghi svolti in loco.

La collocazione dell'ambito, compreso all'interno di un tessuto urbanizzato che vede una presenza prevalente di edifici aventi destinazioni varie (residenza, commerciale, terziario, servizi pubblici, pubblici esercizi, .....), rende lo stesso dotato di tutte le infrastrutture tecnologiche e delle urbanizzazioni primarie, che già oggi sono al servizio delle funzioni urbane esistenti.

Si evidenzia che tutti i condotti esistenti sono interrati. Pertanto le opere di urbanizzazione necessarie, previa verifica della capacità delle reti esistenti a garantire i bisogni delle nuove utenze, soprattutto per quanto riguarda le reti del gasdotto, acquedotto, fognatura ed energia elettrica, riguardano gli allacciamenti alle linee esistenti collocate sotto le sedi stradali di viale Duca D'Aosta, via General Biancardi e via Pisacane.

Saranno ovviamente da valutare particolari esigenze urbanizzative che dovessero eventualmente emergere in relazione ai nuovi insediamenti da realizzare in attuazione delle previsioni del Piano di Recupero.

#### 4.6. Verifica delle superfici esistenti

A conclusione della fase di rappresentazione e descrizione dello stato di fatto di aree ed edifici, si riportano, per ciascuno dei due lotti di intervento, i dati relativi alle quantità esistenti, supportate dall'estratto degli elaborati grafici e dalla **Tavola 18** – Dimostrazione superfici esistenti.

##### 4.6.1. Superficie territoriale

La superficie territoriale complessiva dell'area di intervento è pari a 20.428 mq, così suddivisi:

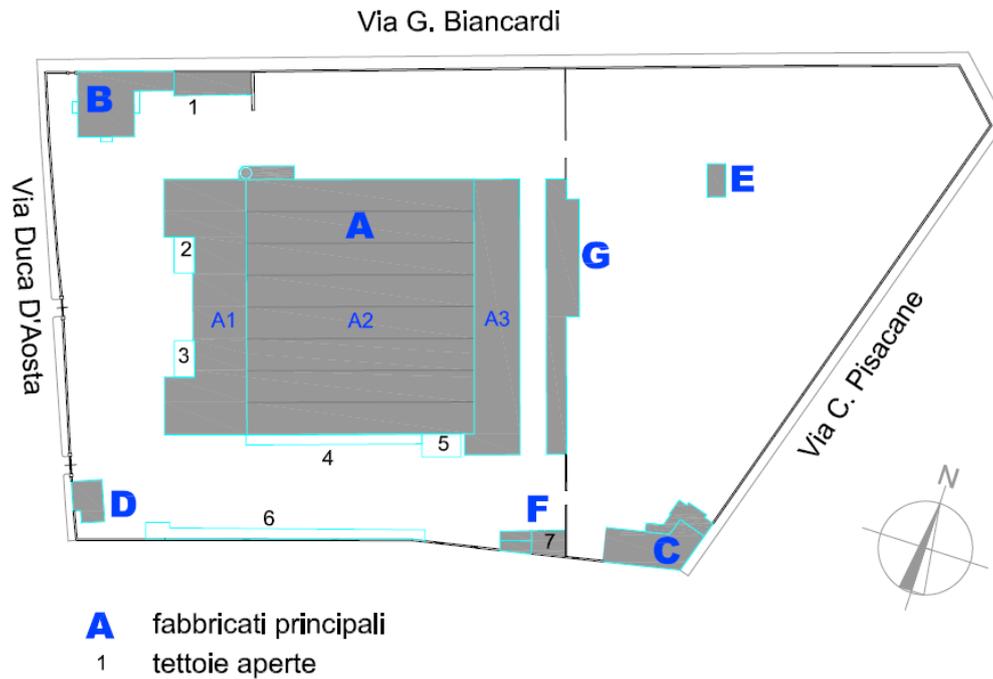
	Superficie Catastale (mq)	Superficie da rilievo	
		superficie (mq)	Suddivisione %
Lotto di proprietà pubblica	15.580,00	15.234,40	<b>74,58</b>
Lotto di proprietà privata	5.390,00	5.193,60	<b>25,42</b>
<b>Totale</b>	<b>20.970,00</b>	<b>20.428,00</b>	<b>100,00</b>

Al fini della determinazione del peso percentuale delle due proprietà, si conviene di utilizzare la superficie territoriale derivante da rilievo e, di conseguenza, il seguente peso percentuale:

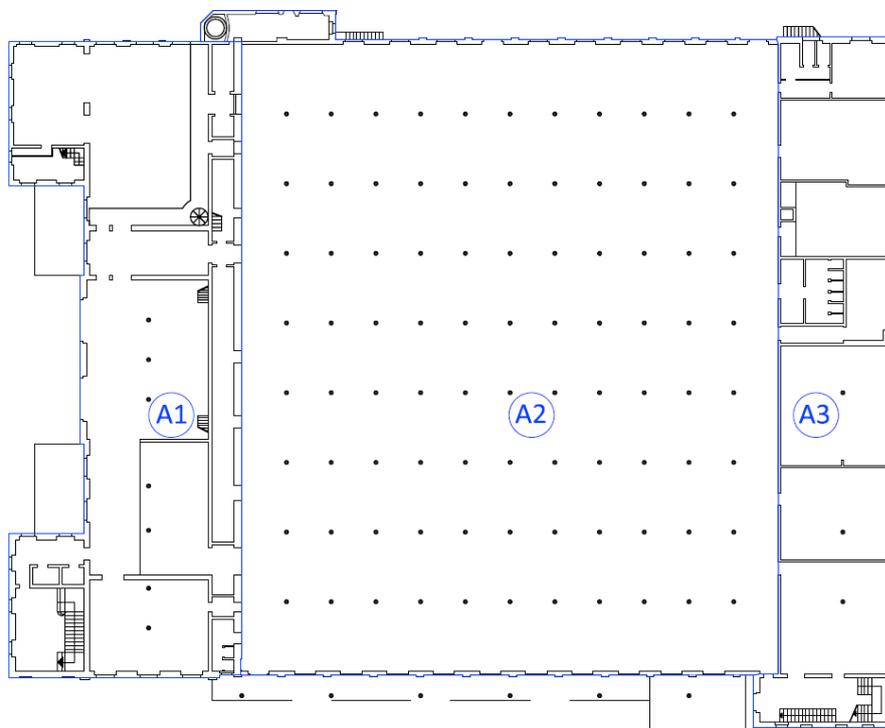
- Amministrazione Comunale di Busto Arsizio: 74,58%
- Società Alfa1 s.r.l.: 25,42%.

##### 4.6.2. Superficie lorda di pavimento e superficie coperta

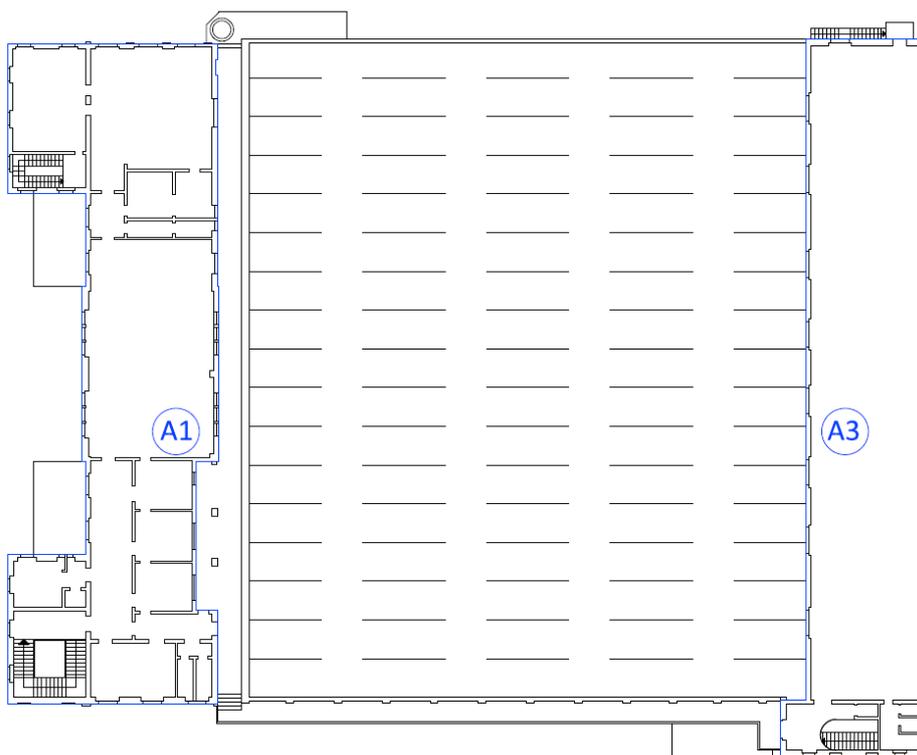
##### Lotto di proprietà pubblica



**Edificio A – Edificio principale**



**Pianta piano terra**



#### Pianta piano primo e copertura

La superficie coperta complessiva dell'edificio A è pari a 3.698,17 mq, mentre la superficie lorda di pavimento è pari a 4.708,81 mq, come suddivise nella tabella che segue. Si segnala che l'edificio A1 è inserito all'interno del Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico e, pertanto, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella relativa scheda<sup>8</sup>.

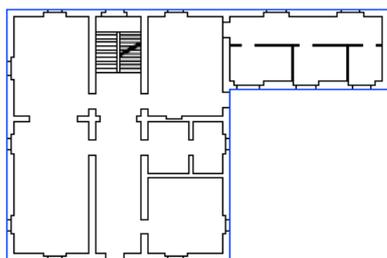
Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
A1	845,51(1)	787,91	647,09	<b>1.435,00</b>
A2	2.326,94(2)	2.222,41	0,00	<b>2.222,41</b>
A3	525,72	525,72	525,68	<b>1.051,40</b>
<b>Totale</b>	<b>3.698,17</b>	<b>3.536,04</b>	<b>1.172,77</b>	<b>4.708,81</b>

(1) Comprende la tettoia n° 2 e n° 3, entrambe di 28,80 mq

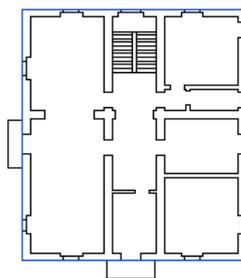
(2) Comprende la tettoia n°4 di 69,26 mq e la tettoia n° 5 di 35,27 mq

#### **Edificio B – Villa di nord-ovest**

<sup>8</sup> Si rimanda al paragrafo 5.2. della presente relazione.



B

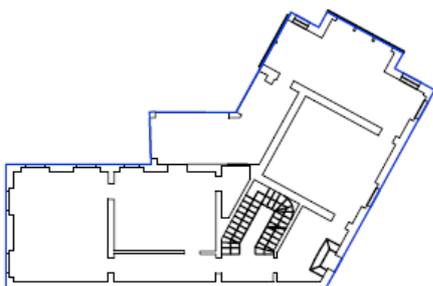
Pianta piano terraPianta primo piano

La superficie coperta complessiva dell'edificio B è pari a 278,40 mq, mentre la superficie lorda di pavimento è pari a 363,28 mq, come suddivise nella tabella che segue.

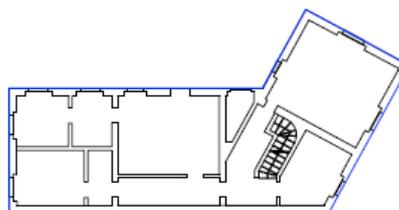
Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
B	278,40(1)	200,18	163,20	<b>363,38</b>
<b>Totale</b>	<b>278,40</b>	<b>200,18</b>	<b>163,20</b>	<b>363,38</b>

(1) Comprende la tettoia n° 1 di 78,22 mq

### Edificio C – Villa di sud-est



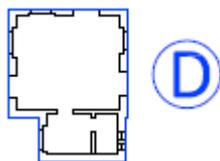
C

Pianta piano terraPianta primo piano

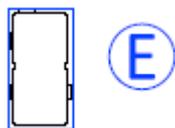
La superficie coperta complessiva dell'edificio C è pari a 182,93 mq, mentre la superficie lorda di pavimento è pari a 315,38 mq, come suddivise nella tabella che segue.

Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
C	182,93	182,93	132,45	<b>315,38</b>
<b>Totale</b>	<b>182,93</b>	<b>182,93</b>	<b>132,45</b>	<b>315,38</b>

### Altri edifici all'interno del Lotto A



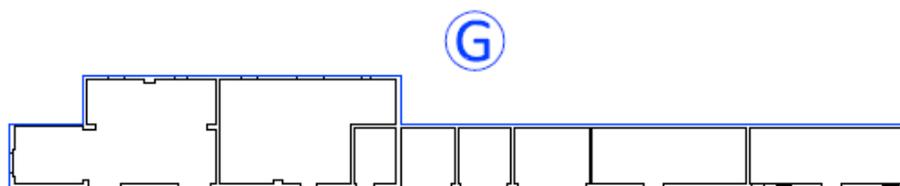
Edificio D – Ex portineria – Pianta piano terra



Edifici E – locale deposito – pianta piano terra



Edifici F – cabina elettrica – pianta piano terra



Edificio G – locale deposito – pianta piano terra

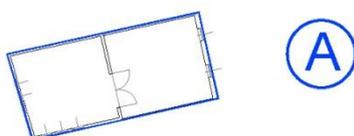
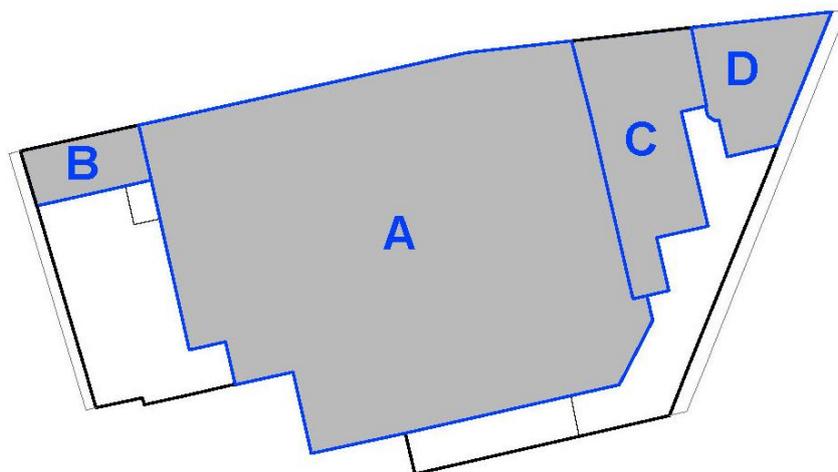
La superficie coperta complessiva di questi edifici è pari a 514,98 mq, mentre la superficie lorda di pavimento è pari a 373,31 mq, come suddivise nella tabella che segue.

Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
D	47,58	47,58	0,00	<b>47,58</b>
E	24,12	24,12	0,00	<b>24,12</b>
F	46,01 (1)	23,56	0,00	<b>23,56</b>
G	397,27 (2)	278,05	0,00	<b>278,05</b>
<b>Totale</b>	<b>514,98</b>	<b>373,31</b>	<b>0,00</b>	<b>373,31</b>

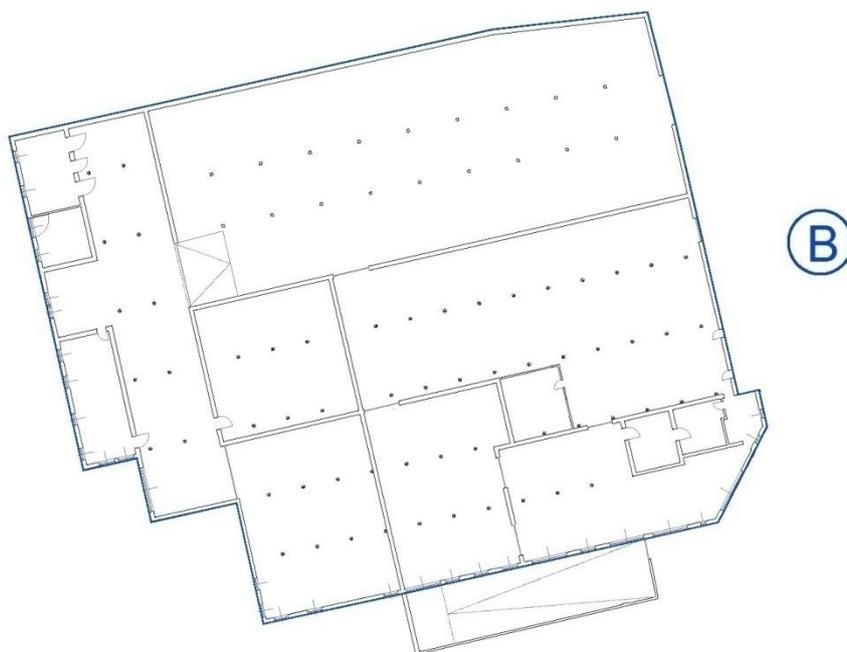
(1) Comprende la tettoia n° 7 di 22,45 mq

(2) Comprende la tettoia n° 6 di 119,22 mq, determinata dalla presenza della struttura, in quanto la copertura è in parte crollata.

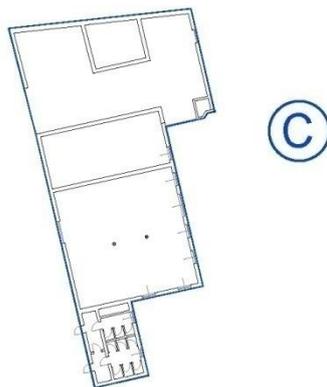
### **Lotto di proprietà privata**



Edificio A – corpo di fabbrica con accesso da viale Duca d’Aosta – pianta piano terra

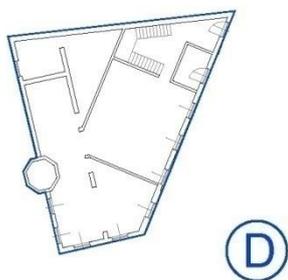


Edificio B – corpo di fabbrica principale – pianta piano terra

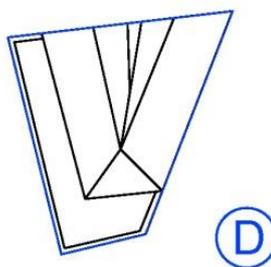


Edificio C – corpo di fabbrica annesso al principale – pianta piano terra

Edificio D – palazzina uffici



Pianta piano terra



Pianta copertura piano primo

La superficie coperta complessiva del Lotto B è pari a 4.237,91 mq, mentre la superficie lorda di pavimento è pari a 4.092,91 mq, come suddivise nella tabella che segue.

Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
A	143,00	143,00	0,00	<b>143,00</b>
B	3.365,91 (1)	3.220,91	0,00	<b>3.220,91</b>
C	469,00	469,00	0,00	<b>469,00</b>
D	260,00	260,00	163,28	<b>423,28</b>
<b>Totale</b>	<b>4.237,91</b>	<b>4.092,91</b>	<b>163,28</b>	<b>4.256,19</b>

(1) Comprende la tettoia n° 1 di 145,00 mq

### **Superficie lorda di pavimento totale**

L'intero ambito di intervento presenta le seguenti quantità:

- superficie territoriale
  - superficie coperta
  - superficie lorda di pavimento,
- come riassunte nella tabella che segue.

Edificio	Superficie coperta	Superficie Lorda di Pavimento		
		Piano Terra	Piano Primo	Totale
<b>Lotto di proprietà pubblica</b>				

A1	845,51	787,91	647,09	<b>1.435,00</b>
A2	2.326,94	2.222,41	0,00	<b>2.222,41</b>
A3	525,72	525,72	525,68	<b>1.051,40</b>
A	3.698,17	3.536,04	1.172,77	<b>4.708,81</b>
B	278,40	200,18	163,20	<b>363,38</b>
C	182,93	182,93	132,45	<b>315,38</b>
D	47,58	47,58	0,00	<b>47,58</b>
E	24,12	24,12	0,00	<b>24,12</b>
F	46,01	23,56	0,00	<b>23,56</b>
G	397,27	278,05	0,00	<b>278,05</b>
<b>Totale</b>	<b>4.674,48</b>	<b>4.292,46</b>	<b>1.468,42</b>	<b>5.760,88</b>
<b>Lotto di proprietà privata</b>				
A	143,00	143,00	0,00	<b>143,00</b>
B	3.365,91	3.220,91	0,00	<b>3.220,91</b>
C	469,00	469,00	0,00	<b>469,00</b>
D	260,00	260,00	163,28	<b>423,28</b>
<b>Totale</b>	<b>4.237,91</b>	<b>4.092,91</b>	<b>163,28</b>	<b>4.256,19</b>
<b>Totale ambito Ex Calzaturificio Borri</b>	<b>8.912,39</b>	<b>8.385,37</b>	<b>1.631,70</b>	<b>10.017,07</b>

## 5. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Per concludere la parte di descrizione dello stato di fatto, si riportano le seguenti informazioni riguardanti la strumentazione urbanistica vigente:

- Piano di Governo del Territorio e, in particolare, quanto previsto dal Piano delle Regole;
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- vincoli di livello locale e sovra locale e, in particolare, le modalità di intervento previste per l'edificio di archeologia industriale affacciato su viale Duca D'Aosta.

### 5.1. Piano di Governo del Territorio

Il vigente Piano di Governo del Territorio perimetra l'ambito delimitato da via General Biancardi a nord, via C. Pisacane ad est, viale Duca D'Aosta ad ovest e gli immobili di via G. Mameli a sud, come "*Ambito di riorganizzazione della città esistente*", ai sensi dell'art. 23 delle norme del Piano delle Regole.

Sempre all'interno del Piano delle Regole, all'Allegato 3 – Schede degli ambiti di riorganizzazione della città esistente (art. 23), è contenuta una specifica scheda relativa all'ambito di recupero denominato "Ex Calzaturificio Borri", che definisce i principali elementi quantitativi e qualitativi finalizzati all'attuazione di un intervento di recupero e di riqualificazione urbanistica ed ambientale del comparto.

A seguire, si riportano l'estratto della Tavola C2.10 – Azzonamento del Piano delle Regole, l'estratto dell'art. 23 delle norme del Piano delle Regole e della scheda urbanistica relativa all'Ex Calzaturificio Borri, allegata al Piano delle Regole.



**AZZONAMENTO**

**Nuclei di antica formazione**

zone A

	A1	Sottozone A1 - nucleo storico di Busto Arsizio
	A2	Sottozone A2 - nucleo storico di Sacconago
	A3	Sottozone A3 - nucleo storico di Borsano
	A4	Sottozone A4 - Ambiti di interesse storico e ambientale
	*	Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004

**Ambiti e Aree di Trasformazione**  
riferimento al Documento di Piano

	Ambiti di Trasformazione
	Aree di Trasformazione interne agli ambiti
	ATRU
	Aree di rigenerazione e ricollocazione volumetrica
	Ambiti di riorganizzazione della città esistente
	Ambiti di riqualificazione
	Ambiti di compensazione
	PLIS Altomilanese

**Destinazioni d'uso pubblico del suolo**  
riferimento al Piano dei Servizi

	Aree a servizi esistenti disciplinate dal Piano dei Servizi
	Aree a servizi previsti disciplinate dal Piano dei Servizi

L'articolo 23 – *Ambiti di riorganizzazione della città esistente* delle Norme del Piano delle Regole (elaborato C.13) definisce le finalità generali degli interventi previsti in tutti gli ambiti individuati nell'Allegato 3 e le relative modalità di attuazione attraverso interventi di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzata a creare sinergie tra i diversi obiettivi e soggetti attuatori, che tengano in considerazione la specificità dei luoghi. All'interno di detti ambiti sono consentiti interventi da parte di singoli proprietari solo attraverso la procedura di negoziazione prevista dal Documento di Piano. Per gli specifici parametri edilizi ed urbanistici, nonché per le destinazioni d'uso ammesse la normativa del Piano delle Regole rinvia alle specifiche schede d'ambito

“ .....

## **Art. 23. Ambiti di riorganizzazione della città esistente**

### **1. Descrizione**

*Si tratta di ambiti inseriti all'interno del tessuto storico, di cui due all'interno del centro storico di Busto Arsizio (Ambito Piazza Venzaghi e Ambito San Michele), attualmente sottoutilizzati e che, per potenzialità e localizzazione all'interno del sistema urbano, rappresentano il motore per il potenziamento e la riorganizzazione urbanistica e funzionale dei sistemi centrali.*

### **2. Finalità**

*La finalità degli interventi è orientata esclusivamente al recupero e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale di porzioni di tessuto interchuse all'interno dei nuclei di matrice storica, che tengano comunque in considerazione le specificità dei luoghi interessati. Gli interventi si propongono di ampliare l'offerta di qualità dei sistemi centrali e degli spazi pubblici al servizio della città.*

### **3. Destinazioni d'uso**

*Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie, si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.*

#### **4. Parametri urbanistici ed edilizi**

*Si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.*

#### **5. Modalità di intervento**

*Si tratta di ambiti interessati da pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata. All'interno di questi ambiti sono consentiti interventi da parte di singoli proprietari solo attraverso la procedura di negoziazione prevista dal Documento di Piano.*

*Per ulteriori prescrizioni ed indicazioni, si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.*

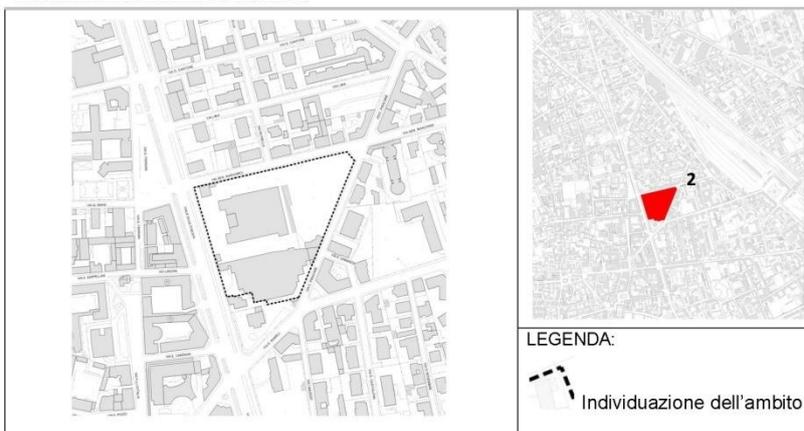


Città di Busto Arsizio

AMBITO 2

**Ex Calzaturificio Borri**

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:

L'intervento si propone di riorganizzare e riqualificare un'area strategica dismessa e collocata a ridosso del centro storico di Busto Arsizio, mediante un insieme organico di interventi di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale di una porzione di tessuto storico della città. Gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere orientati alla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e mnemonico (archeologia industriale) e al completamento dell'offerta di servizi di interesse pubblico.

DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa $S_T$	<b>20.428 mq</b>	Indice max $U_T$	0,6 mq/mq
Proprietà	Pubblica/Privata	Indice perequativo $U_p$	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con gli edifici contermini	Slp massima indicativa	12.257 mq
Destinazioni d'uso	Principale: terziario / commerciale e direzionale Secondaria: Residenza (max 30% della Slp)	Rapporto di copertura $R_C$	30%

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI:

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. 10 delle norme del Documento di Piano.
- 2) In coerenza con le politiche di valorizzazione delle archeologie industriali adottate per le zone C2, è possibile applicare un meccanismo premiale per il mantenimento delle strutture esistenti non oggetto di vincolo specifico, come definito all'interno del Piano delle Regole, ovvero la possibilità

Schede aree di trasformazione

3



Città di Busto Arsizio

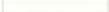
di mantenere parte o tutta la volumetria esistente in caso di riuso delle strutture esistenti. Il meccanismo premiale potrà essere applicato anche rispetto alle destinazione d'uso insediabili, al fine di incentivare le funzioni strategiche per la città.

- 3) Tra le funzioni principali, è prevista la possibilità di insediare una o più medie strutture commerciali, oltre ai negozi di vicinato, per una superficie di vendita massima di 2.500 mq.
- 4) Per quanto riguarda la dotazione di aree e di spazi pubblici, previste in una quantità minima pari al 50% della superficie dell'ambito, è privilegiato l'insediamento di funzioni pubbliche di carattere strategico e di interesse territoriale, a completamento e miglioramento del sistema dei servizi esistente (sistema culturale, espositivo e per il tempo libero, sistema amministrativo pubblico e sistema dell'istruzione).
- 5) La presenza di spazi pubblici sarà completata da aree verdi, piazze e spazi di relazione e parcheggi (interrati, anche a servizio del centro storico).

**5.2. Piano di Classificazione Acustica**



**LEGENDA**

	CONFINE COMUNALE
	CLASSE I - Aree particolarmente protette
	CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - Aree di tipo misto
	CLASSE IV - Aree di intensa attività umana
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Valori limite assoluti di immissione - Leq in dB(A)		
Classi	Tempi di riferimento	
	Diurno (06.00 - 22.00)	Notturno(22.00 - 6.00)
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

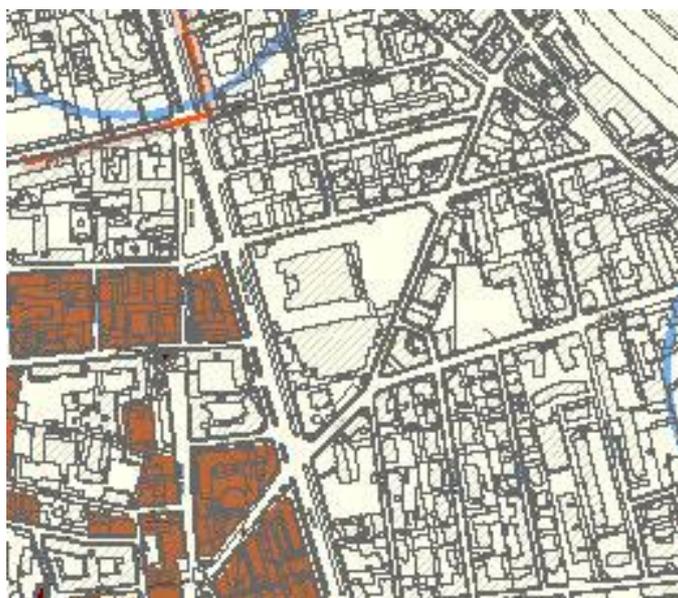
D.P.R. n. 459 FASCE DI PERTINENZA ACUSTICA					
Limite di immissione per infrastrutture esistenti, con velocità di progetto inferiore a 200 Km/h					
Fasce ferroviarie	Ricettori sensibili		Altri ricettori		
	Diurno	Notturno	Diurno	Notturno	
Fascia A (100 m)	50	40	70	60	
Fascia B (100 m)			65	55	

D.P.R. n. 142 FASCE DI PERTINENZA ACUSTICA						
TIPO D.L. n. 285	Sottotipi ai fini acustici	Fasce di pertinenza acustica	Ricettori sensibili		Altri ricettori	
			Diurno dB(A)	Notturno dB(A)	Diurno dB(A)	Notturno dB(A)
A Autostrada		100 (fascia A)	50	40	70	60
		150 (fascia B)			65	55
B Extraurbane principali		100 (fascia A)	50	40	70	60
		150 (fascia B)			65	55
C Extraurbane secondarie		100 (fascia A)	50	40	70	60
		50 (fascia B)			65	55
D Urbane di scorrimento		Db Tutte le urbane di scorrimento	100	50	40	65

### 5.3. Vincoli di livello comunale e sovracomunale

La lettura dei documenti di pianificazione di scala sovracomunale e comunale consente di sintetizzare il quadro delle previsioni e dei vincoli che riguardano direttamente l'ambito di intervento ed il contesto territoriale in cui è inserito: al riguardo, si riporta un estratto della Tavola A.13 – *Vincoli sopra locali e locali*, del Documento di Piano.



<p><b>Vincoli ambientali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 34 L.R. 86/1983)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Aree boscate (PIF- 2004-2014, L.R. n° 8/1976 art. 1, D.Lgs. n°42/2004, art.142.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Varco Ecologico (PTCP - ART.59)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Rete ecologica (DGR n.10962/2009)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Reticolo idrografico principale (Studio geologico a supporto del PGT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto soggetta alle norme di polizia idraulica ai sensi del R.D. 523/1904</li> </ul> <p><b>Fasce di rispetto del piano di assetto idrogeologico (Fasce PAI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Limite tra Fascia A e Fascia B</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Limite esterno Fascia C</li> </ul> <p><b>Vincoli antropici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Zone A1 (art.8 NTA PRG vigente)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Beni di interesse storico artistico sottoposti a vincolo (D.Lgs. 42/2004)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto cimiteriale (ex art.338 Regio Decreto n° 1265/1934, L.R. n° 22/2003)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Perimetro centro abitato (Piano Urbano del Traffico)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Termovalorizzatore</li> </ul>	<p><b>Vincoli di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile</b> (Studio geologico a supporto del PGT)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 metri (ai sensi del DPR n° 236/88, modificato dal D.Lgs. n° 152/1999, n° 258/2000, e DGR 10 aprile 2003 e dall'art 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n°152)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Area di rispetto dei pozzi pubblici individuata con criterio geometrico: raggio 200 metri (ai sensi del DPR n°236/88, modificato dal D.Lgs. n°152/1999, n° 258/2000, e DGR 10 aprile 2003 e dall'art 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n°152)</li> </ul> <p><b>Vincoli infrastrutturali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Viabilità di previsione sovracomunale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Linee elettriche (TERNA)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti (TERNA)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Metanodotto (Snam)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto/sicurezza del Metanodotto (Snam)</li> </ul>
--	---

La tavola evidenzia come l'area non sia interessata da alcuna tipologia di vincolo di carattere ambientale, antropico e infrastrutturale.

Gli immobili di proprietà pubblica risultano invece tutelati "ope legis", ai sensi dell'art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.<sup>9</sup>.

All'interno del Piano delle Regole, l'elaborato "Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico, architettonico ed ambientale", identifica alla scheda n° 29 i corpi di fabbrica prospettanti lungo viale Duca D'Aosta come "edifici o parti di edifici di archeologia industriale", individuando le modalità di intervento.

Inoltre, l'intero comparto di intervento è interessato dalle seguenti previsioni:

- è compreso all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi della normativa del Codice della Strada;
- è compreso nella Classe di Fattibilità "2", con modeste limitazioni, per ciò che riguarda le classi di fattibilità geologica.

A seguire si riporta l'estratto della scheda del repertorio.

<sup>9</sup> Come da comunicazione del 7/4/2015, prot. 2708 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Segretariato Regionale per la Lombardia.



Città di Busto Arsizio

**IDENTIFICATIVO:** 29 - ex Calzaturificio Borri

**TIPOLOGIA:** Edifici o parti di edifici di archeologia industriale.

**INDIRIZZO:** Via Duca D'Aosta

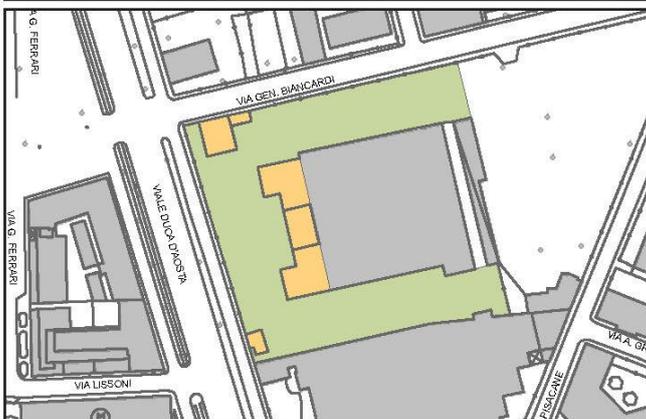
**QUARTIERE:** San Giovanni



FOTO 1



FOTO 2



**DESCRIZIONE:**

In questa prima opera bustese dell'architetto Camillo Cresi balbi, costruita nel 1892, oggi dismessa e di proprietà comunale, sono già evidenti la ricercatezza formale ed i riferimenti storici all'architettura del passato, soprattutto medievale. Un corpo a C, rigorosamente simmetrico in mattoni a vista con una grande incorniciatura dell'ingresso, copre alla vista i capannoni, secondo un concetto di "facciata" tipico dell'epoca; questo nonostante l'edificio prospettasse allora su una stretta strada che costeggiava la ferrovia. La grande ciminiera è una delle poche che sopravvivono integre.

**DESTINAZIONI D'USO:**

Allo stato attuale non utilizzato.

**NUMERO DI PIANI:**

2

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Medio

**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Risanamento conservativo - Rc. Interventi edili e opere finalizzate al mantenimento dell'abitabilità con ripristino igienico, statico e funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Interventi di recupero, di riqualificazione e valorizzazione degli spazi aperti orientati alla tutela delle aree verdi e del patrimonio arboreo esistente, nonché alla fruibilità pedonale.

## 6. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

Il capitolo conclusivo si propone di illustrare i contenuti progettuali relativi al Piano di Recupero "Ex Calzaturificio Borri", argomentando in merito a:

- obiettivi e finalità
- modalità di intervento
- definizione dell'assetto urbanistico generale
- indicazioni ed approfondimenti relativi alle fasi di intervento ed alle destinazioni funzionali relative al comparto di proprietà pubblica
- indicazioni in merito ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché alle regole ed ai criteri di attuazione degli interventi pubblici e privati
- individuazione e quantificazione delle dotazioni di interesse pubblico
- infine, quadro economico dell'intervento.

Supportano e completano la proposta progettuale, i seguenti elaborati:

- Tavola 19 – Individuazione comparti di intervento
- Tavola 20 – Assetto planimetrico
- Tavola 21 – Fasi di intervento comparto pubblico. Fase 0
- Tavola 22 – Fasi di intervento comparto pubblico. Fase 1
- Tavola 23 – Fasi di intervento comparto pubblico. Fase 2
- Tavola 24 – Fasi di intervento comparto pubblico. Fase 3
- Tavola 25 – Dotazioni di interesse pubblico
- Tavola 26 – Qualità degli spazi e mobilità lenta.

cui si aggiunge la Normativa di attuazione del Piano di Recupero.

### 6.1. Obiettivi e finalità

Dalla lettura degli elaborati che costituiscono il vigente Piano di Governo del Territorio si evincono obiettivi e finalità correlati dall'attuazione dell'intervento di recupero e riqualificazione urbanistica dell'Ambito "Ex Calzaturificio Borri", inserito in una visione strategica di sviluppo urbano della città di Busto Arsizio.

All'interno di una visione complessiva fondata sulla sostenibilità degli interventi ipotizzati dal Documento di Piano, il Piano delle Regole ha individuato i seguenti indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno della città consolidata<sup>10</sup>:

“.....

- *dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici;*

<sup>10</sup> Estratto dal paragrafo 4.2. – Strategie di intervento per il sistema insediativo, all'interno del capitolo 4 – Il sistema insediativo: obiettivi e articolazione della relazione di progetto del Piano delle Regole.

- *massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla realizzazione di un nuovo sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;*
- *sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio, dei servizi, con la disponibilità di nuove aree da trasformare, ovvero con immobili da recuperare allo scopo; a ciò servirà la programmazione di interventi mirati sul patrimonio storico e ambientale esistente, ma anche la previsione di infrastrutture che rendano il territorio di Busto Arsizio più efficiente ed accessibile;*
- *puntare sulla politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private."*

Il Piano delle Regole individua diversi ambiti di riorganizzazione della città esistente, tra cui quello dell'Ex Calzaturificio Borri<sup>11</sup>: si tratta di ambiti sottoutilizzati che, per potenzialità, possono rappresentare il motore per il potenziamento e la riorganizzazione urbanistica, ambientale e funzionale della città consolidata.

L'intervento relativo all'ambito dell'Ex Calzaturificio Borri si propone di riqualificare un'area strategica dismessa, collocata a ridosso del centro storico, mediante un insieme organico di interventi di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale, che dovranno essere orientati alla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e di archeologia industriale, oltre al completamento dell'offerta di servizi di interesse pubblico.

*"..... Il piano propone l'attuazione di un intervento pubblico-privato, il mantenimento di un unico perimetro, con l'applicazione di un indice territoriale massimo di 0,6 mq/mq. In coerenza con le politiche di valorizzazione delle archeologie industriali, già adottate per le zone C2, è stato inserito un meccanismo premiale per il mantenimento delle strutture esistenti non oggetto di vincolo specifico, come definito all'interno del Piano delle Regole, ovvero, la possibilità di mantenere parte o tutta la volumetria esistente in caso di riuso delle strutture esistenti. Il meccanismo premiale potrà essere applicato anche rispetto alle destinazioni d'uso insediabili, al fine di incentivare le funzioni strategiche per la città. Le destinazioni funzionali previste individuano il terziario/commerciale e direzionale come destinazioni principali, mentre quella residenziale, individuata come secondaria, potrà raggiungere una quota massima del 30% della Slp in progetto".<sup>12</sup>*

<sup>11</sup> Gli altri sono l'ambito di Piazza Venzaghi, l'ambito di San Michele, l'ambito di via Buonarrotti/via Mameli e l'ambito ex-Salt a Borsano.

<sup>12</sup> Estratto dal paragrafo 5.4. – Ambiti di riorganizzazione della città esistente, all'interno del Capitolo 5 – Assetto della città consolidata della relazione di progetto del Piano delle Regole.

Sempre all'interno degli indirizzi enunciati dal Piano delle Regole<sup>13</sup>, è possibile riconoscere i seguenti criteri di intervento, che si possono ritrovare anche nell'attuazione dell'ambito "Ex Calzaturificio Borri" e che costituiscono altrettanti obiettivi che si intendono perseguire:

“ .....

#### ***Recupero e riqualificazione dei tessuti urbani consolidati***

*Il processo di formazione della città è strettamente legato alla stratificazione, il patrimonio edilizio e le diverse testimonianze che la città ha preservato del suo passato, sono il risultato di una continua evoluzione degli edifici in relazione alle mutazioni delle esigenze funzionali, dei sistemi urbani e dell'estetica formale.*

.....

*Nell'individuazione degli obiettivi quantitativi del Piano, risulta nevralgico consentire la possibilità di interessare al meglio, parti di città o di territorio urbano caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico, da sottoutilizzo insediativo o da aree dismesse.*

*Queste situazioni devono essere considerate non come esternalità negative, ma come importanti occasioni e risorse territoriali da valorizzare, verificandone potenzialità latenti o residue.*

.....

*La rigenerazione dei tessuti urbani passa attraverso interventi strategici di trasformazione, con la necessità di qualificarli architettonicamente e funzionalmente.*

*In particolare il patrimonio edilizio legato alla prima industrializzazione, ha subito nel corso degli anni continue modificazioni in relazione ai mutamenti delle tecniche produttive e al progressivo riuso per attività non industriali. Le aree residuali di tale tessuto produttivo sono quindi il risultato di una continua stratificazione che ne conferisce un valore testimoniale del dinamismo socio-economico di Busto. Il patrimonio edilizio di matrice produttiva, oggi spesso dismesso e frazionato per ospitare piccole attività artigianali, rappresenta un'opportunità di ridefinizione delle funzioni tramite la rifunzionalizzazione a favore di nuove tipologie di destinazioni compatibili con il sistema ambientale. In particolare le strutture, grazie alla caratteristica tipologia modulare risultano fortemente flessibili in relazione alle diverse esigenze. La riconversione di tali organismi edilizi, oltre a preservare la stratificazione della storia locale, fornisce l'opportunità di reinventare nuovi spazi e nuove funzioni. Tale opportunità diventa strategica anche in relazione ai nuovi format che il Piano promuove e la reinterpretazione delle tipologie diventa così un'azione di tutela della memoria storica locale.*

#### ***Promozione del mix funzionale, dell'identità e della sicurezza urbana***

*Come già anticipato, anche e soprattutto in occasione degli importanti episodi di trasformazione e rigenerazione urbana, appare fondamentale la scelta di perseguire il mix e la ricchezza funzionale, l'identità ed il senso di appartenenza, la sicurezza.*

*Il recupero di un'identità locale passa attraverso un'azione di promozione delle risorse esistenti e potenziali di una collettività e caratterizzanti gli ambiti urbani, dal punto di vista insediativo, paesistico e ambientale, storico ed architettonico, economico e sociale.*

.....

---

<sup>13</sup> Estratto dal paragrafo 4.2. – Strategie di intervento per il sistema insediativo, all'interno del Capitolo 4 – Il sistema insediativo: obiettivi e articolazione della relazione di progetto del Piano delle Regole.

*Si può influire sulla percezione di sicurezza e sulla sicurezza effettiva, rafforzando l'identificazione con i luoghi ed il senso di appartenenza in modo tale che gli abitanti rispettino, controllino e difendano i luoghi che sentono propri. Si ottiene sicurezza attraverso la vitalità dei luoghi, poiché la frequentazione degli spazi pubblici produce sorveglianza naturale e continua: il Piano si propone di assegnare ad ogni quartiere progettualità ed interventi in grado di garantire adeguate dotazioni di spazi e servizi pubblici, ma soprattutto rinnovo e rigenerazione del tessuto urbano.*

.....

### **Contestualizzazione, compatibilità morfologica e tipologica delle proposte di trasformazione**

.....

*L'obiettivo può essere quello di puntare a ricucire una fisionomia per le situazioni sfrangiate o prive di una propria identità dal punto di vista urbanistico, a coprire le porosità, per ricomporre un disegno urbano e magari per definire linee d'arrivo dell'edificazione, confini edificati che contribuiscono all'unitarietà in negativo degli spazi aperti e dei vuoti, spesso privi di una loro precisa connotazione e significatività.*

*Si cercherà di verificare sempre la coerenza, non solo qualitativa, ma anche morfologica ed ambientale degli interventi previsti, con l'organizzazione urbana, complessiva e di quartiere.*

*Gli interventi trasformativi previsti possono e debbono divenire episodi chiave del processo di riorganizzazione urbana che interessano l'intero tessuto urbano.*

*Gli interventi proposti dal Piano ..... dovranno innestare processi di riqualificazione diffusa e, in generale, costituire azioni di tipo integrativo, in ambiti dove l'intervento può essere l'opportunità per un riordino urbanistico, accompagnato, ove necessario, dai doverosi ed opportuni miglioramenti del sistema della mobilità e dei servizi.*

*Vedere la città come "sistema ambientale" richiama la novità del pensare alla disciplina urbanistica non più legata al disporre gruppi di edifici in modo più o meno armonioso sul suolo della città, ma considerare l'ambiente (sistema territoriale ambientale) come insieme di tutti quei sottosistemi che lo compongono e che sono tra loro interdipendenti.*

*E' fondamentale, in quest'ottica, la specifica attenzione agli spazi aperti, pubblici e privati, contesto e luogo privilegiato, destinati forse ancor più degli edifici a caratterizzare i diversi ambiti urbani ed i quartieri, con indicazioni che prevedono uno studio dettagliato, intervento per intervento, degli elementi che concorrono a definire e a caratterizzare lo spazio urbano.*

### **Qualità e progetto**

*Il tema della qualità urbana riguarda oggi più che mai il dibattito in corso. Il tema è affrontato nel Piano attraverso i contenuti e gli elementi di carattere progettuale: infatti, il progetto non garantisce la qualità, ma ne costituisce una premessa necessaria. ....*

*Non è la qualità architettonica che può essere oggetto del piano, perché questa sfugge a qualunque tentativo "normativo", ma la qualità urbanistica, che è certo più definibile. Lo è in termini "prestazionali", e cioè di rispondenza a requisiti di comfort di uso dello spazio, di psicologia dello spazio, di attenzione alla diversificazione dell'utenza (bambini, anziani, donne, ecc.) e di attenzione alla fruizione (lo spazio per il pedone, quello per le biciclette, quello per le auto), anche*

*per quanto concerne il "disegno" degli "arredi" (illuminazione, marciapiedi, lastricati, panchine, e cc.), nonché attenzione agli aspetti sensoriali (vista, udito, olfatto e tatto) nella configurazione degli stessi.*

.....  
*La qualità architettonica, tecnologica e funzionale, riassumibile nel concetto di "qualità urbana", deve essere perseguita agendo sulle sue principali leve: l'impianto urbanistico, il profilo architettonico, gli spazi aperti e le loro connessioni, l'arredo urbano, le visuali paesaggistiche e storiche, il sistema viabilistico ed infrastrutturale.*

*Occorre promuovere iniziative di rinnovo urbano, capaci di rigenerare i tessuti urbani mal progettati, con l'obiettivo di realizzare nuovi luoghi urbani dove la qualità dell'abitare e del vivere sia garantita dalla qualità degli edifici e delle opere e dalla decisa attenzione all'ambiente.*

*La qualità degli interventi dovrà poggiarsi e consolidarsi poi su una politica spinta verso l'adozione di tecniche costruttive a basso consumo energetico e finalizzate al risparmio ambientale, inserendo una serie di criteri e modalità costruttive che puntano in maniera decisa ad una architettura bio-compatibile e bio-sostenibile, per riqualificare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente e per costruire nuovi edifici meno energivori e più attenti al consumo delle risorse."*

Tutt'altro che secondario è inoltre l'obiettivo della valorizzazione patrimoniale che, nel caso dell'Ex Calzaturificio Borri, è anche occasione di salvaguardia della memoria storica di un compendio immobiliare rappresentativo di fasi significative dello sviluppo urbano e dell'identità cittadina.

Gli argomenti sin qui esposti rendono evidenti i motivi della prevalente finalizzazione pubblica del Piano di Recupero e l'interesse che l'Amministrazione Comunale ha nel promuovere sinergie e indirizzare risorse, anche private, al raggiungimento degli obiettivi di interesse generale che il P.G.T. delinea.

## **6.2. Suddivisione in comparti**

In ragione dei diversi obiettivi progettuali, l'ambito di recupero individuato dal vigente Piano di Governo del Territorio è scomponibile in due differenti comparti di intervento, che formano comunque una figura progettuale unitaria, ma che possono vivere di vita autonoma dal punto di vista funzionale ed anche attuativo, con la finalità di ricreare un vero e proprio pezzo di città, fortemente integrata con i tessuti urbani esistenti, ed i sistemi (infrastrutturali, ambientali e insediativi), che caratterizzano la realtà urbana e territoriale di Busto Arsizio.

Considerando lo stato di fatto delle aree e la suddivisione delle proprietà, le diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche dei compendi immobiliari, nonché la diversa qualità architettonica degli edifici e l'importanza della presenza di elementi arborei, unitamente ad obiettivi e finalità di intervento diversi esplicitati dalle proprietà, si suddivide l'ambito di recupero "ex-Calzaturificio Borri" in due comparti di intervento:

- Comparto A di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Busto Arsizio
- Comparto B di proprietà della Società Alfa1 s.r.l.

La **Tavola 19** rappresenta la individuazione dei due comparti.

Ai fini della determinazione dei pesi insediativi, delle dotazioni di interesse pubblico e di ogni altro elemento necessario all'attuazione del Piano di Recupero, la suddivisione viene effettuata

utilizzando la superficie territoriale derivante da rilievo, come individuata nella **Tavola 18**. Sulla base di queste risultanze, la suddivisione percentuale tra le due proprietà è la seguente:

	Superficie da rilievo	
	Superficie (mq)	Suddivisione %
Comparto A	15.234,40	<b>74,58</b>
Comparto B	5.193,60	<b>25,42</b>
<b>Totale</b>	<b>20.428,00</b>	<b>100,00</b>

L'art. 3 delle norme di attuazione dettaglia puntualmente la consistenza catastale degli immobili e delle aree interessate dall'intervento.

Per il Comparto A l'attuazione degli interventi è prevista mediante approvazione, da parte dei competenti organi, dei progetti delle attrezzature pubbliche da realizzare nel rispetto della vigente normativa in materia.

Per il Comparto B si prevede il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

### 6.3. Assetto urbanistico generale

L'intervento di progetto si colloca in un contesto strategico e particolarmente sensibile per la città di Busto Arsizio: tra viale Duca D'Aosta, via Mameli, via Pisacane e via General Biancardi, adiacente al centro storico, nelle immediate vicinanze di Palazzo Gilardoni, sede municipale, con affaccio sulla principale direttrice di penetrazione nella parte est di Busto Arsizio da nord a sud; l'Ambito 2 include pressoché un intero isolato nel quale sono contigue due aree produttive dismesse di proprietà pubblica e privata, interessate da un'unitaria definizione dell'assetto planimetrico.

L'Ambito dell'Ex Calzaturificio Borri è annoverabile tra i "vuoti funzionali" posti a ridosso del centro urbano; costituisce una delle emergenze produttive dismesse più importanti, strategiche e promettenti della città e come tale è meritevole di attenzione, di valutazione e di intervento al fine di ridare centralità ad una parte di città posta a cerniera tra il centro e la stazione ferroviaria che, come sottolineato nei capitoli che precedono, fu all'origine dell'attuale impostazione urbana della città.

Sulla base degli obiettivi e delle finalità di intervento delineati dal PGT, in relazione agli obiettivi progettuali ed alle aspettative delle proprietà coinvolte, la **Tavola 20** rappresenta l'assetto planimetrico che il Piano di Recupero prospetta per l'intero Ambito 2, pur suddiviso in due autonomi comparti di intervento.

L'impostazione del disegno urbanistico trae origine dalla presenza e dal mantenimento di due "capisaldi" progettuali di riferimento:

- gli edifici di valore storico-architettonico affacciati su viale Duca D'Aosta e all'interno dell'ambito (edificio a "C", ville urbane di nord-ovest e sud-est);
- le aree a verde e gli elementi arborei di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica.

Attorno a questi due capisaldi, da mantenere e valorizzare, è stato definito l'assetto planimetrico dell'intero ambito di intervento, che si propone di rispondere positivamente ai seguenti obiettivi:

- per la parte di proprietà comunale, incrementare e qualificare la presenza di servizi di interesse pubblico, con particolare attenzione ai servizi alla persona relativi ai settori culturale ed espositivo, amministrativo e terziario, al sistema della formazione e dell'istruzione, al sistema sanitario ed assistenziale. In alternativa, oppure ad integrazione

di una o più delle attività sopracitate, potranno essere previsti spazi attrezzati e fruibili da parte di alcune specifiche tipologie di utenti e, in particolare, spazi rivolti ai più giovani (bambini, ragazzi, adolescenti e giovani);

- per la parte privata, inserire nuove attività di carattere economico, legate ai settori del commercio e dell'esposizione, dei servizi alla persona e del terziario/direzionale, cui si aggiunge anche la possibilità di insediare destinazioni residenziali.

Il Piano di Recupero è elaborazione di carattere prevalentemente urbanistico; rende pertanto volutamente disponibile un ventaglio sufficientemente ampio di possibili destinazioni funzionali in quanto, per entrambe le proprietà, vi è la necessità di avviare una successiva fase di approfondimento/verifica di fattibilità degli interventi, soprattutto basata su aspetti di carattere gestionale ed economico/finanziario oltre che della necessità di attenta ed accurata verifica degli impatti delle nuove funzioni sul contesto di riferimento. Detti approfondimenti possono essere efficacemente condotti solo se effettuati con riferimento a precise e specifiche previsioni progettuali.

In ogni caso, l'insieme delle destinazioni prospettate per l'Ambito risponde sia all'intendimento di garantire una plurifunzionalità all'intero comparto di intervento, sia alla volontà di selezionare destinazioni tra loro coerenti e compatibili.

La collocazione strategica dell'Ambito 2 all'interno del sistema urbano, può sicuramente agevolare l'insediamento delle diverse tipologie di funzioni prospettate, siano esse pubbliche o private.

Lo stato di fatto, così diverso per i due comparti di intervento, determina differenti ipotesi di approccio per pervenire alla riqualificazione complessiva auspicata e, conseguentemente, un diverso livello di dettaglio delle previsioni:

- di maggior definizione e con suddivisione in fasi di intervento, per ciò che riguarda il Comparto A;
- di massima e di carattere indicativo, per ciò che riguarda il Comparto B.

La necessità comunque di definire coerenze e continuità nel sistema delle relazioni e delle connessioni tra i due comparti, è evidenziata dall'individuazione di una fascia di coerenza progettuale e funzionale, che dovrà essere adeguatamente approfondita e sviluppata, dal punto di vista del linguaggio e della morfologia, a seguito dell'avvenuta definizione delle attività effettive da insediare e dell'utilizzo delle aree.

Complesse ed articolate sono le indicazioni relative all'assetto planimetrico del Comparto A, che riguardano:

- definizione delle modalità di intervento per gli edifici esistenti, ovvero interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale a due piani affacciato su viale Duca D'Aosta (Edificio A1), per la villa collocata nell'angolo nord-ovest (Edificio B) e per la villa collocata nell'angolo nord-est (Edificio C). Da valutare le modalità di intervento per l'edificio ex-portineria (Edificio D), collocato nella parte sud-ovest del comparto, mentre è ipotizzata la demolizione degli alti edifici minori (depositi, magazzini, cabina elettrica, ecc.), ferma restando la necessità di acquisire i necessari assensi in esito alle procedure di verifica dell'interesse ministeriale alla tutela ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- ridefinizione della funzione degli spazi attualmente occupati da edifici in cattivo stato di manutenzione destinati in precedenza alla produzione: è ipotizzata la loro completa demolizione, previo parere favorevole da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e della competente Soprintendenza belle arti e paesaggio, per la creazione di spazi destinati ad integrare le attività previste all'interno dell'edificio principale o, in alternativa, per la realizzazione di uno spazio attrezzato/parco coperto da

destinare ad attività ludico/ricreative e per il tempo libero rivolte in prevalenza a bambini, ragazzi e giovani;

- individuazione nella parte est del comparto, attualmente in prevalenza occupata dal parcheggio pubblico, di un'area destinata al potenziamento del sistema dei servizi alla persona.

Le indicazioni relative al Comparto B riportate negli elaborati di progetto consistono nell'individuazione di un'area all'interno della quale realizzare gli interventi edilizi privati (definita come "area di massimo ingombro dell'edificio privato"); le ipotesi operative previste sono regolamentate nella normativa tecnica del Piano di Recupero.

Sono contemplate sia la possibilità del riutilizzo dei fabbricati esistenti sia la possibile costruzione di nuovi organismi edilizi a seguito di un intervento di demolizione totale o parziale degli edifici ora presenti.

Il sedime indicato interessa la maggior parte della superficie del comparto, ricalcando il perimetro dell'edificato esistente anche se, in caso di demolizione e nuova costruzione, il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici impone una riduzione della superficie coperta rispetto alla attuale e consente una maggiore elevazione in altezza, necessaria a ricavare le superfici a verde filtrante.

Il sedime individuato potrà ospitare le nuove attività previste, unitamente agli spazi di servizio, ed ai parcheggi pertinenziali.

Il Piano di recupero tiene in considerazione l'ipotesi che l'affaccio principale degli immobili privati riqualificati prospetti su viale Duca D'Aosta e, di conseguenza, l'area antistante è lasciata libera al fine di poterla attrezzare, in tutto o in parte, come spazio pedonale contiguo a quelli esistenti ad ovest e previsti a nord, ferma restando la possibilità di garantire anche un accesso carraio alle nuove attività dallo stesso viale.

In relazione alla morfologia ed alle caratteristiche dell'intero Ambito 2 di intervento, con l'obiettivo di completare il disegno urbano di una parte di città, particolare importanza riveste la definizione del ruolo degli spazi aperti (verde pubblico, spazi pedonali, percorsi pedonali, piazze, parcheggi) che, a seguito dell'attuazione dell'intervento, diventeranno di pieno utilizzo pubblico, creando una continuità di spazi pubblici che origina dal centro storico, attraversa viale Duca D'Aosta e si dirige verso la parte est della città (verso la stazione ferroviaria), transitando all'interno del parco urbano previsto nell'interno dell'Ex Calzaturificio Borri e del sistema delle attività pubbliche che verranno localizzate all'interno dell'area.

La **Tavola 26** definisce gli aspetti relativi alla qualità urbana degli spazi ed alla mobilità lenta con particolare riferimento all'Ambito 2 di intervento e alle aree immediatamente circostanti.

Per quanto riguarda le aree libere e sugli spazi di utilizzo pubblico, si delineano i seguenti criteri di intervento:

- per il verde pubblico, viene individuato quello da conservare e tutelare, quello da valorizzare, migliorare e rinnovare, consentendo di dotare quella parte di città compresa tra centro storico e ferrovia. Si tratta, quindi, di restituire alla città, l'utilizzo di un'importante area destinata a verde pubblico, presente in quantità minima in questa parte della città;
- per gli spazi pubblici, vengono individuati quelli da valorizzare, attrezzare e rinnovare, quelli da riprogettare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, con l'obiettivo di aprire l'intero recinto alla città, mediante l'introduzione di una serie variegata di opportunità di utilizzo, integrate con spazi già oggi deputati a svolgere questo ruolo (viale Duca D'Aosta e centro storico in particolare).

Le tavole contengono indicazioni fondamentali per attivare politiche di riqualificazione, riorganizzazione e rigenerazione di un'area strategica, collocata ai margini del centro storico,

finalizzate alla valorizzazione del parterre pedonale esistente lungo viale Duca D'Aosta, alla creazione di spazi pedonali affacciati su via Pisacane, alla creazione di un sistema di percorsi pedonali, alla valorizzazione di un fronte urbano notevole con l'inserimento di attività pubbliche e private.

#### 6.4. Fasi di attuazione del Comparto A

Il comparto di proprietà pubblica, in relazione alla complessità delle possibili modalità di intervento - demolizione di edifici esistenti degradati e secondari (previo procedimento ai sensi del D.Lgs n.142/20014 e s.m.i.), recupero, risanamento conservativo e igienico-sanitario di edifici esistenti, realizzazione di nuovi edifici - alla necessità di definire le attività e le funzioni di interesse pubblico da insediare ed anche alle dimensioni dell'intervento medesimo, prevede un'attuazione per fasi temporalmente e funzionalmente separate ed autonome, ma comunque in grado di garantire la fruibilità e l'utilizzo dell'intero comparto da parte dei cittadini, fin dalla prima fase di intervento.

Partendo dallo stato di fatto (Fase 0), rappresentato nella **Tavola 21**, sono prefigurate tre diverse fasi di intervento:

##### **Fase 1**

L'insieme degli interventi previsti nella Fase 1, rappresentati nella **Tavola 22**, consentirà in un arco temporale di breve/medio termine di offrire ai cittadini l'utilizzo di una proprietà pubblica, mediante una serie coordinata di interventi finalizzati a:

- riqualificare e recuperare ad uso pubblico aree ed edifici, oggi non utilizzati e di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- utilizzare parte degli edifici esistenti per attività e funzioni di interesse pubblico;
- utilizzare le aree a verde esistente come parco urbano, collocato in prossimità del centro storico e, di conseguenza, facilmente accessibile da parte dei cittadini.

Nel dettaglio la Fase 1 prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario degli edifici esistenti sul fronte viale Duca d'Aosta (Edificio A1 - palazzina uffici a due livelli e edificio B - villa ad angolo nord-ovest) per l'insediamento di attività/funzioni di interesse pubblico.

E' infatti ipotizzata la possibilità di ospitare una serie variegata ed integrata di attività/funzioni di interesse pubblico quali ad esempio, attività culturali/espositive e amministrative/direzionali, oppure rivolte a particolari tipologie di fruitori (ad esempio bambini, ragazzi e giovani).

In sede di elaborazioni dei progetti edilizi ed architettonici particolare attenzione dovrà essere riposta alle modalità di intervento sugli edifici esistenti, all'utilizzo dei materiali e delle finiture, nonché agli interventi di adeguamento/nuova realizzazione degli impianti tecnologici: in ogni caso, tutti questi interventi, dovranno essere mirati alla conservazione, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri degli immobili esistenti.

L'elaborazione del progetto di intervento dovrà verificare la corretta applicazione delle norme del Piano delle Regole e, in particolare, dei seguenti articoli:

- art. 19 – Classificazione degli edifici e modalità di intervento
- art. 20 – Categorie di intervento edilizio
- art. 21 – Indicazioni di carattere generale
- art. 22 – Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento.

Si evidenzia, considerata la natura degli immobili interessati dagli interventi edilizi, la necessità di garantire fin dall'inizio un confronto con il competente Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo nonché con la Sovrintendenza Belle arti e paesaggio, ai fini della preventiva autorizzazione all'esecuzione di qualunque genere di lavori ed opere<sup>14</sup>.

Altrettanta attenzione dovrà essere riposta nella definizione, fin dalla fase del progetto architettonico, di un piano di gestione degli edifici, delle strutture e degli spazi, che dovrà essere ispirato e verificato con le caratteristiche delle attività che si insedieranno all'interno degli edifici medesimi.

b) In sede di elaborazione del progetto di intervento, verrà effettuata una valutazione delle modalità d'intervento riguardanti l'edificio posizionato all'angolo sud-ovest dell'area di intervento (edificio D – ex portineria).

Tale valutazione verrà effettuata anche in relazione alle attività e funzioni previste all'interno degli edifici principali, alle modalità di utilizzo degli spazi non edificati collocati tra viale Duca D'Aosta e l'ingresso dell'edificio principale e verrà verificata anche in relazione alle indicazioni del Ministero dei Beni culturali, anche in questo caso previa autorizzazione all'esecuzione di qualunque genere di lavori ed opere da parte della Soprintendenza.

c) Interventi di riqualificazione degli spazi occupati dagli edifici A2 e A3.

Come documentato in sede di descrizione dello stato di fatto, l'edificio destinato all'attività produttiva (A2) e l'edificio destinato a magazzino, deposito e servizi (A3), presentano una situazione di parziale crollo delle coperture e di avanzato stato di degrado e di ammaloramento delle strutture e delle finiture.

L'obiettivo, una volta conclusa positivamente la procedura di verifica di interesse culturale del bene, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n° 42/2004, è quello di procedere alla demolizione degli edifici esistenti degradati (corpo di fabbrica intermedio adibito ad attività produttiva e corpo di fabbrica adibito a deposito, magazzino e servizi), con successiva bonifica e riqualificazione del sedime occupato e la creazione di un'area a verde urbano pienamente integrata con quelle circostanti.

Nel caso di differenti indicazioni da parte del Ministero dei Beni culturali, si verificherà la possibilità di recupero e utilizzo dei fabbricati in discorso per le medesime finalità esposte con riferimento all'attività a) della presente fase, secondo ipotesi da attuarsi in correlazione alle fasi successive.

d) Interventi di riqualificazione urbana, ambientale e di arredo urbano degli spazi pedonali e di accesso compresi tra la facciata dell'edificio principale (A1) e la recinzione su viale Duca d'Aosta.

Gli interventi previsti potranno riguardare:

- la creazione di percorsi pedonali di accesso all'area e all'edificio;
- la pavimentazione in pietra naturale o materiale simile degli spazi pedonali;
- l'inserimento di elementi di arredo urbano, quali sedute, fioriere, pannelli informativi, attrezzature per il parcheggio delle biciclette e motociclette, sculture, .....;
- l'illuminazione degli accessi, dei percorsi e degli spazi.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla valorizzazione dei diversi elementi arborei ed arbustivi esistenti, previa valutazione, da parte di un tecnico specializzato, del loro stato di conservazione: in ogni caso, dovranno essere privilegiati gli interventi di inserimento degli elementi arborei, all'interno del progetto di utilizzo pubblico di questi spazi.

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

e) Valutazione delle modalità di integrazione degli spazi esterni alla recinzione dell'ex-calzaturificio Borri, affacciati su viale Duca D'Aosta.

In sede di elaborazione del progetto di utilizzo pubblico degli spazi liberi antistanti l'edificio principale, verrà valutata la possibilità di utilizzare l'ampio parterre non edificato esistente tra il limite della sede stradale di viale Duca D'Aosta e il muro di recinzione: si tratta di una fascia avente una larghezza di 10,00 metri, che vede la presenza di un doppio filare alberato con percorso pedonale e ciclabile centrale, che può integrarsi funzionalmente agli spazi interni alla recinzione, garantendo un'unitaria fruizione da parte dei cittadini.

La valutazione comporterà la definizione delle modalità di integrazione delle ipotesi di pedonalizzazione con le esigenze di accessibilità al Comparto B e più in generale all'intero Ambito 2.

f) Utilizzo pubblico del parco esistente all'interno della recinzione dell'area di intervento.

Tale ipotesi necessita preventivamente di una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di carattere conservativo degli elementi arborei ed arbustivi esistenti, previa valutazione da parte di un tecnico specializzato dello stato di conservazione delle essenze.

A ciò si aggiunge la necessità di creare un sistema di percorsi pedonali per rendere pienamente fruibili le aree a verde: come proposto dalla tavola di progetto, è ipotizzata la creazione di un quadrilatero di percorsi che consentirà di attraversare l'intera area in direzione est-ovest, con ingresso da viale Duca D'Aosta e uscita in via Biancardi, in prossimità dell'incrocio con via Pisacane.

6. In questa prima fase è ipotizzato il mantenimento ad uso pubblico dello spazio a parcheggio, con ingresso da via Biancardi, attualmente occupa una parte delle aree libere collocate nella zona est della proprietà pubblica.

Si evidenzia la necessità di procedere ad una manutenzione delle aree, con una delimitazione degli spazi destinati a parcheggio, al fine di razionalizzare il loro utilizzo da parte dei cittadini.

## Fase 2

La Fase 2, ipotizzabile in uno scenario temporale di medio periodo, consente di raggiungere due obiettivi principali:

- completare gli interventi di recupero, restauro e risanamento degli edifici meritevoli di essere mantenuti e riutilizzati;
- assegnare alle aree retrostanti l'edificio principale un ruolo ed una funzione di interesse pubblico, adeguata all'elevata qualità ambientale delle aree che in precedenza ospitavano edifici degradati, ed in grado di valorizzare quanto già insediato all'interno dell'edificio principale.

Nel dettaglio la Fase 2, rappresentata nella **Tavola 23**, prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

a) Recupero, restauro e risanamento conservativo, igienico e sanitario dell'edificio esistente in via C.Pisacane (Edificio C - villa ad angolo sud-est), per funzioni ed attività di interesse pubblico.

Considerata la localizzazione dell'immobile e l'affaccio diretto su via Pisacane, l'Amministrazione Comunale potrà valutare anche l'utilizzo per attività di carattere privato, purché compatibili e coerenti con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio.

Anche per questo edificio, in sede di elaborazione del progetto edilizio ed architettonico, particolare attenzione dovrà essere riposta alle modalità di intervento, all'utilizzo dei materiali e delle finiture, anche in relazione all'adeguamento/nuova realizzazione degli impianti tecnologici: in ogni caso, le opere, dovranno essere mirate alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri dell'immobile esistente.

L'elaborazione del progetto di intervento dovrà verificare la corretta applicazione delle norme del Piano delle Regole e, in particolare, dei seguenti articoli:

- art. 19 – Classificazione degli edifici e modalità di intervento
- art. 20 – Categorie di intervento edilizio
- art. 21 – Indicazioni di carattere generale
- art. 22 – Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento.

Rimane in ogni caso la necessità di acquisire preventiva autorizzazione della Soprintendenza per l'esecuzione di qualunque genere di lavoro ed opera<sup>15</sup>.

b) Sistemazione delle aree retrostanti l'edificio principale, in direzione est, con la creazione di spazi di uso pubblico.

L'area ha una superficie di 2.200 mq, sulla quale è possibile ipotizzare due diversi scenari di intervento:

- sistemazione dell'area per attività e funzioni che integrano e completano quanto verrà insediato all'interno dell'edificio principale riutilizzato (A1);
- creazione di uno spazio attrezzato/parco coperto per lo svolgimento di attività ludico/ricreative, con utilizzo prevalente da parte di bambini, ragazzi, adolescenti e giovani.

In entrambi i casi, il progetto dovrà porre particolare attenzione agli aspetti legati al corretto inserimento ambientale e paesaggistico all'interno di un contesto pregiato e in contiguità con un edificio di valore storico ed architettonico, nel frattempo recuperato e riutilizzato; a ciò si aggiunge, come indicazione di carattere generale, l'obiettivo di recuperare parti ed elementi di richiamo alla tipologia/caratteristiche dell'edificio precedente (quali ad esempio, struttura a shed, colonnine in ghisa, strutture lignee, ecc.).

In relazione alle attività insediate, ed alle caratteristiche della struttura realizzata, in sede di progetto, si evidenzia la necessità di valutare la possibilità di realizzare nell'area sottostante il sedime di intervento, un parcheggio pubblico e/o di uso pubblico interrato al servizio delle attività esistenti e previste. In sede di valutazione di fattibilità dovrà anche essere considerata l'eventuale opportunità di disporre di parcheggi di uso pubblico all'interno del Comparto B, distanti poche decine di metri e facilmente accessibili dall'area di intervento.

c) Creare un collegamento diretto tra viale Duca d'Aosta e via C. Pisacane integrando il sistema dei percorsi pedonali realizzato nella fase precedente.

A ciò si aggiunge, comunque subordinato all'attuazione di quanto previsto al punto precedente, la possibilità di creare uno o più collegamenti in direzione nord/sud tra i due percorsi pedonali principali con origine da viale Duca D'Aosta.

Tali interventi hanno l'obiettivo di garantire la massima accessibilità al parco urbano e la massima percorribilità e fruibilità delle aree verdi.

In questa seconda fase si evidenzia che la parte di area verso est continuerà ad essere utilizzata come parcheggio pubblico al servizio delle attività insediate e di supporto all'accesso pedonale al centro storico. Qualora dovesse realizzarsi il parcheggio pubblico interrato ipotizzato al punto precedente, sarebbe possibile destinare a a parco urbano le aree occupate dal parcheggio pubblico.

---

<sup>15</sup> Ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

### **Fase 3**

L'ultima fase si prevede il completamento degli interventi previsti sull'area di proprietà pubblica, con la definizione dell'utilizzo della parte di area verso est con l'affaccio su via C. Pisacane.

Allo stato attuale questa fase si pone in uno scenario temporale di medio-lungo periodo, oppure con tempi più ravvicinati qualora si concretizzasse l'opportunità di una definizione delle attività che potrebbero insediarsi sull'area, in correlazione all'emergere di possibilità di finanziamento. Si tratta di individuare, sulla base del fabbisogno di servizi e della disponibilità di risorse economiche da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti, attività e funzioni pubbliche, anche di rilevanza sovracomunale, da insediare.

Nel dettaglio la Fase 3, rappresentata nella **Tavola 24**, prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

a) **Completamento/ampliamento della presenza di attività/funzioni di interesse pubblico.**

L'area interessata, individuata in prima approssimazione, ha una superficie complessiva di poco più di 3.000 mq. L'area rappresentata nella tavola di progetto è puramente indicativa, in quanto l'esatta delimitazione avverrà con la definizione delle funzioni e del relativo progetto.

Tale area potrà essere utilizzata per arricchire il sistema dei servizi alla persona, valutando anche l'opportunità di prevedere l'insediamento di attività di interesse sovracomunale: anche per quest'area in questa fase è possibile ipotizzare un ventaglio abbastanza ampio di possibili funzioni, che possono variare da quelle culturali/espositive a quelle amministrative/direzionali, da quelle legate alla istruzione/formazione a quelle sanitarie/assistenziali.

L'attuazione di questa parte del comparto potrà avvenire anche con la collaborazione di altri soggetti pubblici, oppure con l'intervento di soggetti privati, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Anche per questo nuovo intervento, particolare attenzione dovrà essere riposta all'inserimento ambientale e paesaggistico del nuovo manufatto edilizio che dovrà dialogare sia con ciò che esiste all'interno dell'area (verso ovest), sia con il tessuto edilizio esistente all'esterno dell'area (verso est e verso nord). Pertanto, l'assetto planimetrico, la tipologia, la morfologia, i volumi e il rapporto tra vuoti e pieni dovranno essere affrontati con particolare attenzione durante la fase di impostazione e di elaborazione progettuale.

b) **Realizzazione di parcheggi pubblici interrati, con uno o più accessi da via Pisacane.**

I parcheggi dovranno essere dimensionati in una quantità sufficiente alla sostituzione di quelli esistenti a raso all'interno dell'area e di quelli a raso esistenti lungo via Pisacane, oltre a soddisfare il fabbisogno indotto dalle attività che verranno ospitate dal nuovo edificio/i.

c) **Formazione di spazi pedonali di relazione**

Lungo il lato est del comparto, vi è la necessità di creare nuova relazione con il tessuto urbano esistente, anche a seguito della demolizione dell'attuale muro di recinzione. E' quindi prevista la formazione di spazi pedonali di relazione adeguatamente attrezzati tra il nuovo edificio/i in progetto e via C. Pisacane e, in subordine anche via Biancardi.

d) **Sistemazione definitiva delle aree a verde esistenti.**

A completamento degli interventi previsti all'interno del Comparto A si ipotizza la definizione dell'assetto delle aree a verde che si sviluppano longitudinalmente in direzione est-ovest, lungo i lati nord e sud dell'area pubblica.

L'eliminazione dell'accesso carraio da via Biancardi, consentirà di non avere alcuna interruzione della continuità pedonale anche lungo il lato nord del parco urbano, così come già avviene lungo il lato sud.

## 6.5. Indicazioni per l'insediamento di attività di interesse pubblico

Considerando l'importanza della presenza di servizi pubblici all'interno dell'ambito di intervento, vengono fornite alcune indicazioni di carattere preliminare al fine di orientare la successiva fase di definizione delle attività di interesse pubblico da insediare.

Anche in questo caso, punto di riferimento sono le indicazioni contenute all'interno del vigente Piano di Governo del Territorio e, nello specifico, all'interno del Piano dei Servizi, in cui è possibile rintracciare orientamenti di carattere strategico relativi ad una serie di previsioni di servizi pubblici, all'interno di interventi di riorganizzazione della città esistente (e di trasformazione), idonei ad incrementare le dotazioni pubbliche. Tra questi vi è anche l'Ambito "Ex Calzaturificio Borri"<sup>16</sup>, per il quale il Piano dei Servizi prevede<sup>17</sup>:

*"... L'intervento di recupero e riqualificazione dell'area ex-Calzaturificio Borri consentirà di rendere disponibile all'utilizzo pubblico un'area strategica, adiacente al centro storico, che vede la presenza di edifici di valore storico ed architettonico. La vicinanza con Palazzo Gilardoni suggerisce opzioni legate al sistema amministrativo pubblico e privato oppure al sistema culturale ed espositivo, ipotizzando anche un coinvolgimento di enti ed associazioni operanti sul territorio".*

In aggiunta a queste funzioni, sempre all'interno del Piano dei Servizi, vengono anche individuate quelle afferenti al sistema dell'istruzione.

Questa tipologia di progetti di potenziamento delle funzioni pubbliche di carattere strategico, si dovranno caratterizzare per:

- polifunzionalità e flessibilità nella progettazione e nella gestione degli spazi;
- razionalizzazione, rinnovo e potenziamento delle funzioni esistenti, con l'obiettivo di migliorare il livello prestazionale della città pubblica;
- attuazione mediante l'applicazione dei principi di sussidiarietà orizzontale, anche con il coinvolgimento di soggetti privati.

Si tratta di condizioni che ben calzano anche al comparto di proprietà pubblica, all'interno dell'Ambito "Ex Calzaturificio Borri".

Un ulteriore approfondimento può essere effettuato in relazione alle destinazioni funzionali che potranno essere ospitate all'interno del comparto: come indicato in precedenza, allo stato attuale sono state inserite le principali destinazioni che riguardano i servizi alla persona e, di conseguenza, vi è l'obiettivo di inserire uno o più servizi di qualità, rivolti anche ad un'utenza di livello sovracomunale.

E' stata aggiunta anche un'ulteriore categoria di destinazioni possibili, legata alle attività di carattere ludico-ricreativo, rivolte in particolari alle classi di età più giovani, compatibili con le diverse categorie di destinazioni di interesse pubblico indicate.

Si tratta di un'ipotesi suggestiva, comunque da verificare con idoneo studio di fattibilità, soprattutto per ciò che riguarda le questioni di carattere gestionale e di finanziabilità del progetto, che porterebbe alla creazione di un "Museo dei bambini e dei ragazzi" o, più

<sup>16</sup> Gli altri ambiti sono quello delle Ferrovie Nord Milano, Area Salt/Borsano, Municipio/Palazzo Gilardoni, Ospedale-via Stelvio, area SS.Sempione-via Stelvio-via Sella-Cascina dei Poveri e area via Gabardi.

<sup>17</sup> Estratto dal paragrafo 4.2. – Lineamenti ed orientamenti strategici, all'interno del Capitolo 4 – Il progetto della città pubblica nella relazione di progetto del Piano dei Servizi (elaborato B7).

semplicemente, di uno spazio per bambini e ragazzi, fondato sul gioco e l'esperienza come veicoli per l'apprendimento, destinato ad una quotidiana fruizione da parte dei bambini, dei ragazzi, delle famiglie e delle istituzioni scolastiche, che consentirebbe di far nascere un nuovo *concept* spaziale/museale verso un rinnovato approccio all'educazione, al gioco e all'intrattenimento, realizzando un'impresa di grande valore sociale e culturale, unica per originalità e posizione strategica.

Gli spazi dovranno essere in continua evoluzione e progresso, affinché i bambini e i ragazzi si allenino al cambiamento, scoprendo il piacere dell'innovazione, attraverso la conoscenza dei diversi campi della vita quotidiana, delle scienze, delle arti e della tecnologia, grazie a percorsi interattivi guidati e non, laboratori creativi e attività ludiche, strutturati a seconda delle diverse fasce di età.

Si tratta di spazi indoor e outdoor, distinti a seconda delle fasce di età, che potrebbero ospitare laboratori guidati e percorsi didattici e sperimentali, attività permanenti, iniziative ludiche, educative, ricreative, servizi di intrattenimento e di supporto alla gestione del tempo libero, oltre alla possibilità di utilizzare questi spazi per iniziative pubbliche e private, anche a cura delle diverse associazioni cittadine. A ciò si aggiunge la possibilità di affiancare una serie di destinazioni complementari di carattere commerciale, somministrazione di alimenti e bevande e, più in generale, di servizi alla persona.

## 6.6. Regole, norme e criteri di attuazione

Le norme di attuazione del Piano di Recupero dettagliano puntualmente regole e criteri finalizzati a garantire una completa attuazione delle previsioni contenute nel piano. Nello specifico vi sono riportati i seguenti argomenti:

- definizione delle destinazioni funzionali per ciascuno dei due comparti, con individuazione di quelle sottoposte a specifiche prescrizioni;
- indicazione delle diverse modalità di intervento sugli edifici esistenti,
- determinazione per ciascuno dei due comparti di interventi, dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi con riferimento alle definizioni del PGT:;
  - superficie lorda di pavimento (SLP)
  - altezza massima dei fabbricati (H)
  - verde filtrante (Vf)
  - superficie coperta (Sc)
- quantificazione degli standard urbanistici
- integrazione tra comparti A e B possibilità di traslazione all'esterno dell'Ambito 2 della superficie lorda di pavimento non utilizzata.
- approfondimenti progettuali da sviluppare in correlazione della richiesta dei titoli abilitativi
- fornisce indicazioni in merito alle procedure relative alla bonifica/risanamento delle aree di intervento.

## 6.7. Dotazioni di interesse pubblico

Sulla base dell'assetto planimetrico progettuale del Piano di Recupero, è possibile individuare e quantificare le dotazioni di interesse pubblico che l'intervento sarà in grado di riconoscere alla città.

La **Tavola 25** individua e quantifica le dotazioni di seguito dettagliate, mentre i seguenti articoli della normativa tecnica forniscono ulteriori indicazioni/precisazioni:

- l'art. 9 riporta la dotazione di standard urbanistici;

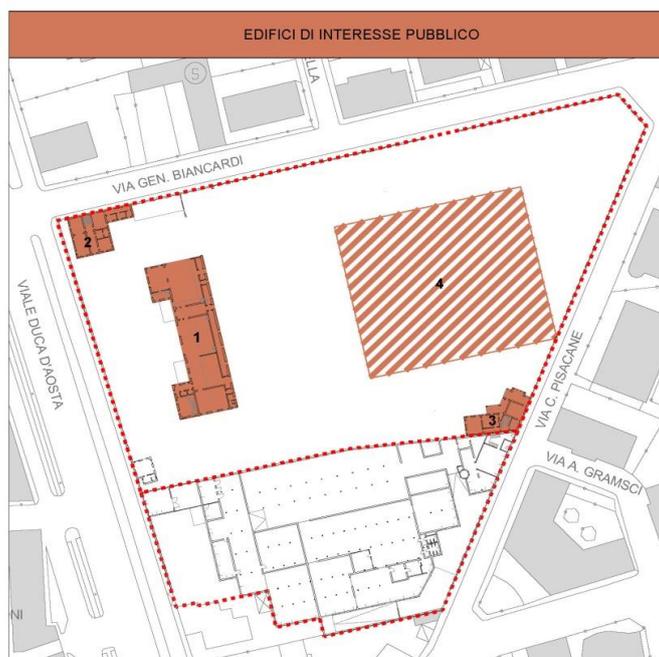
- l'art. 10 contiene i riferimenti per garantire un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati;
- l'art. 11 fornisce indicazioni rispetto alle aree destinate a verde

### Edifici di interesse pubblico

Il recupero, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, renderà disponibili i seguenti spazi per attività di interesse pubblico:

- edificio principale (A1) a due piani fuori terra, per una superficie lorda di pavimento complessiva di 1.435 mq (superficie al piano terra di 787,91 mq);
- edificio collocato all'angolo nord-ovest (B) a due piani fuori terra, per una superficie lorda di pavimento complessiva di 363,38 mq (superficie al piano terra di 200,18 mq);
- edificio (C) collocato all'angolo sud-est a due piani fuori terra, per una superficie lorda di pavimento complessiva di 315,38 mq (superficie al piano terra di 182,93 mq).

A queste edifici, si aggiunge l'area individuata nella parte est del Comparto A destinata alla realizzazione di un edificio/i per attività e funzioni di interesse pubblico: la superficie di quest'area indicata è pari a 3.090 mq, che verrà meglio precisata e definita in sede di elaborazione del progetto.

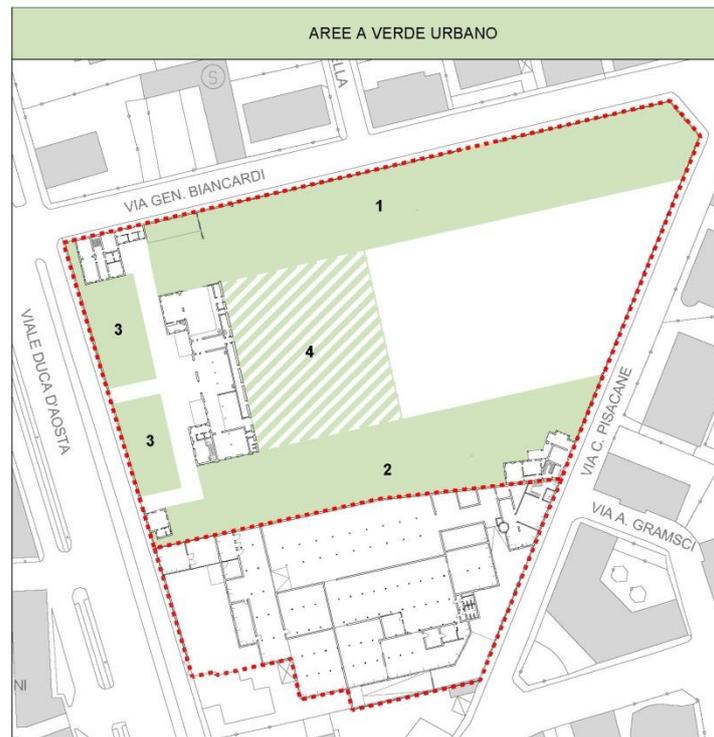


### Aree a verde urbano

A conclusione dell'intervento, è prevista la presenza delle seguenti aree a verde urbano:

- parco urbano che si sviluppa lungo il lato nord (area verde 1), per complessivi 3.600 mq;
- parco urbano che si sviluppa lungo il lato sud (area verde 2), per complessivi 2.570 mq;
- aree antistanti l'ingresso dell'edificio principale affacciato su viale Duca D'Aosta (area verde 3), per complessivi 900 mq.

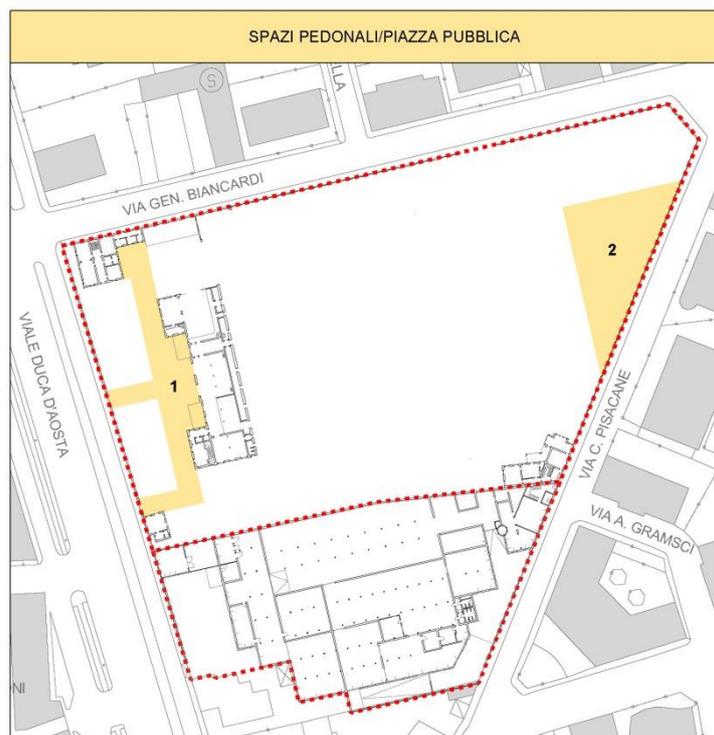
A queste aree si potrà aggiungere l'area retrostante l'edificio principale (area verde 4), qualora venga realizzato un parco coperto, oppure spazi con la presenza di verde che potrà occupare anche solo una parte dell'intera superficie, che assomma a 2.200 mq.



Spazi pedonali/Piazza pubblica

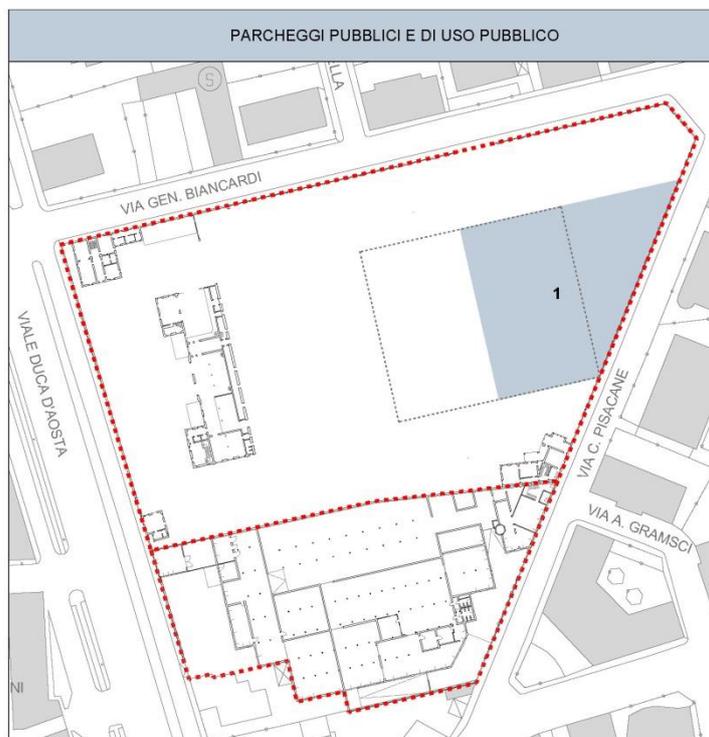
Sono previste due aree destinate alle relazioni urbane:

- la prima affacciata su viale Duca D’Aosta, antistante il recuperato edificio di archeologia industriale (area 1), di complessivi 788,38 mq;
- la seconda affacciata su via Pisacane, antistante il previsto nuovo edificio di interesse pubblico (area 2), di complessivi 915 mq.



Parcheggi pubblici e di uso pubblico

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato in occasione della realizzazione del nuovo edificio pubblico previsto nella Fase 3: complessivamente tale parcheggio dovrà avere una superficie minima di 3.000 mq, ed ospitare 120/140 posti auto. In sede di elaborazione progettuale la previsione di spazi destinati a parcheggio pubblico potrà essere eventualmente incrementata, in relazione alle caratteristiche ed alle necessità della funzione pubblica che verrà prevista.



La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico potrà essere incrementata dalla presenza di parcheggi asserviti all'uso pubblico all'interno del Comparto B, che l'Amministrazione Comunale potrà valutare in sede di esame e di valutazione della proposta di intervento formulata dal soggetto privato, oppure dall'eventuale realizzazione di parcheggi pubblici interrati durante la Fase 2.

Quadro riassuntivo delle dotazioni di interesse pubblico

Sulla base delle destinazioni pubbliche indicate in precedenza, la tabella che segue riassume la dotazione di aree di interesse pubblico derivante dall'attuazione dell'intervento di riorganizzazione dell'Ambito "Ex Calzaturificio Borri" e che verrà messa a disposizione dei cittadini per ciascuna delle fasi di intervento.

	Edifici di interesse pubblico		Verde Urbano		Spazi pedonali	Parcheggi	TOTALE
	Min	Max	Min.	Max			
Fase 1		1.798		9.270	788,38	3.800 (1)	<b>15.656,38</b>
Fase 2	2.113	4.313	7.070	9.270	788,38	3.800 (1)	<b>15.971,38</b>
Fase 3	5.203	7.403	7.070	9.270	1.703,38	3.000 (2)	<b>19.176,38</b>

(1) Si tratta di parcheggi a raso

(2) Si tratta di parcheggi interrati

Come i dati e la distribuzione planimetrica hanno evidenziato, la maggior parte delle dotazioni pubbliche sono all'interno del Comparto A; ciò consente all'Amministrazione Comunale di valutare la possibilità di consentire la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. delle aree non cedute o asservite all'uso pubblico in correlazione agli insediamenti privati previsti nel Comparto B.

## 6.7. Quadro economico del Piano di Recupero

Le tabelle che seguono riportano il quadro economico per l'attuazione del comparto pubblico in relazione alle fasi del Comparto A come descritte all'articolo 6.4.

Gli importi indicati sono parametrici e determinati con riferimento ai prezzi che l'Amministrazione comunale applica nella preventivazione dei lavori relativi ad opere pubbliche.

Per ciascuna tipologia di opere sono indicati valori minimi e massimi;

La Fase 1 presenta una variabile che induce la necessità di formulare più di uno scenario per la fase stessa e per le successive Fasi 2 e 3, con conseguente differenziazione delle opere da eseguire e dei relativi costi complessivi.

La variabile è costituita dalla possibilità o meno di demolire i fabbricati dove un tempo veniva svolta l'attività produttiva (Edifici A2 e A3); la decisione compete al Ministero per i beni culturali e condiziona l'intero processo di riqualificazione del Comparto A oltre che il grado e la tipologia degli interventi da eseguire.

Gli importi parametrici unitari utilizzati per il calcolo corrispondono al massimo grado degli interventi prefigurati, che possono essere ridimensionati in relazione al grado di libertà concesso in conseguenza dell'esito del procedimento di verifica dell'interesse culturale dei fabbricati coinvolti.

I prospetti che seguono riportano le seguenti ipotesi:

- **IPOTESI 1** che prevede nella Fase 1 la demolizione degli edifici A2 e A3 e nella Fase 3 la realizzazione di 6.000 mq di nuova SLP a completamento degli interventi edilizi destinati a funzioni di tipo pubblico;
- **IPOTESI 2** che prevede nella Fase 1 la messa in sicurezza/copertura dell'edificio A2 (30% del costo complessivo del recupero), nella Fase 2 il completamento del recupero dell'edificio A2 (70% del costo complessivo) e il risanamento e recupero dell'edificio A3, nella Fase 3 la realizzazione di 3.000 mq di nuova SLP a completamento degli interventi edilizi destinati a funzioni di tipo pubblico.

**FASE 1 – IPOTESI 1 (demolizione degli edifici A2 e A3)**



**Legenda**

- Perimetro comparto
- Spazi pedonali/Piazza pubblica
- Aree a verde urbano
- Edifici da restaurare/ristrutturare
- Edifici non interessati da interventi

FASE 1 – IPOTESI 1						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio A1	1.435,00	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio B	363,38	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Interventi di riqualificazione urbana, ambientale e di arredo urbano degli spazi esterni fronte edificio (A1)	1688,38	mq	40,00	€/mq	80,00	€/mq
Riqualificazione dell'area verde degli spazi esterni fronte edificio A1						
Smaltimento eternit edificio A2-G	1.600,00	mq	15,00	€/mq	25,00	€/mq
Demolizione edifici A2	12.445,50	mc	20,00	€/mc	20,00	€/mc
Demolizione edifici A3	5.362,34	mc	20,00	€/mc	20,00	€/mc
Demolizione edifici G	973,18	mc	20,00	€/mc	20,00	€/mc
Riqualificazione a verde dell'area	12.376,00	mq	20,00	€/mq	40,00	€/mq

	Costo minimo	Costo massimo
<b>FASE 1 - IPOTESI 1</b>	€ 2.872.731,50	€ 3.563.462,70

**FASE 1 – IPOTESI 2 (recupero e risanamento conservativo degli edifici A2 e A3)**



**Legenda**

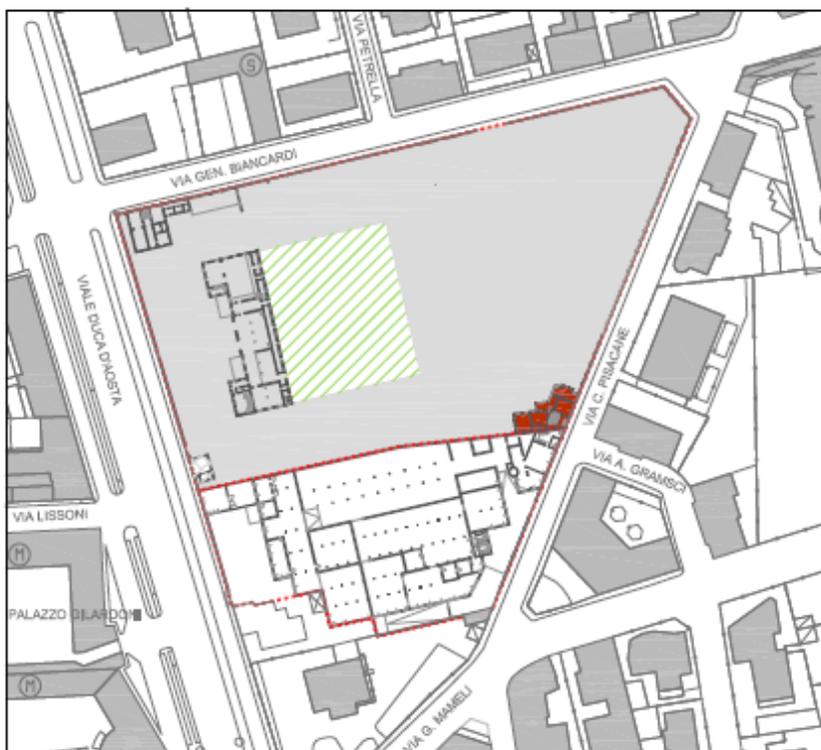
- Perimetro comparto
- Spazi pedonali/Piazza pubblica
- Aree a verde urbano
- Edifici da restaurare/ristrutturare
- Edifici interessati da smaltimento eternit e messa in sicurezza
- Edifici non interessati da interventi

FASE 1 – IPOTESI 2						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio A1	1.435,00	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio B	363,38	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Interventi di riqualificazione urbana, ambientale e di arredo urbano degli spazi esterni fronte edificio (A1)	1688,38	mq	40,00	€/mq	80,00	€/mq
Riqualificazione dell'area verde degli spazi esterni fronte edificio A1						
Smaltimento eternit edificio A2-G	1.600,00	mq	15,00	€/mq	25,00	€/mq

Interventi di messa in sicurezza/copertura edificio A2 quota del 30% del costo complessivo	2.222,41	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Demolizione edifici G	973,18	mc	20,00	€/mc	20,00	€/mc
Riqualificazione a verde dell'area	9.650,28	mq	20,00	€/mq	40,00	€/mq

	Costo minimo		Costo massimo	
<b>FASE 1 - IPOTESI 2</b>	€	<b>3.262.127,90</b>	€	<b>4.031.689,30</b>

### FASE 2 – IPOTESI 1 (demolizione degli edifici A2 e A3)



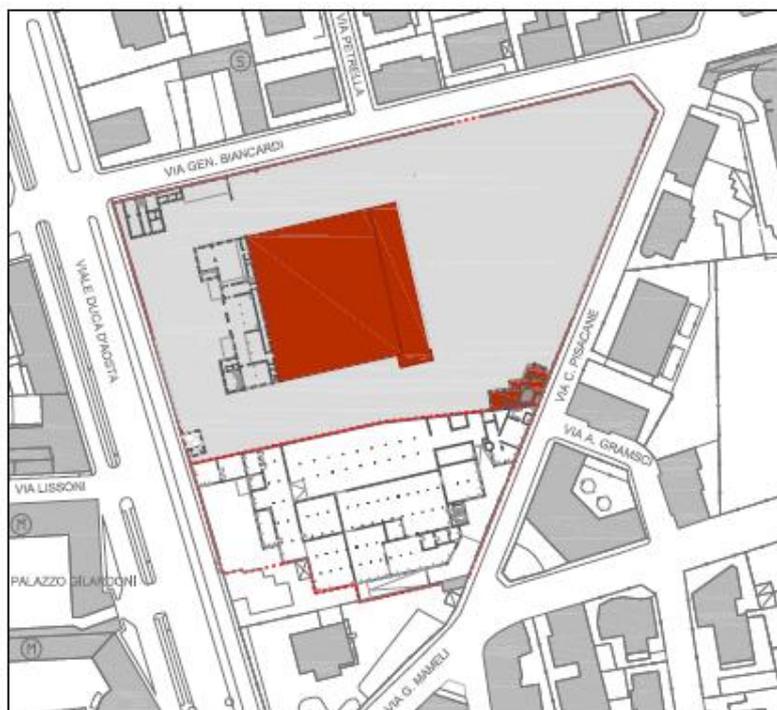
### Legenda

	Perimetro comparto		Edifici da restaurare/ristrutturare
	Interventi realizzati nelle fasi precedenti		Edifici non interessati da interventi
	Realizzazione di spazi ad uso pubblico/parco attrezzato coperto		

FASE 2 - IPOTESI 1						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
Recupero, restauro e risanamento conservativo, igienico e sanitario - Edificio C	315,38	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Realizzazione spazio polifunzionale parco/serra	3.273,81	mq	800,00	€/mq	1200,00	€/mq

	Costo minimo	Costo massimo
<b>FASE 2 - IPOTESI 1</b>	€ 2.997.504,00	€ 4.370.104,00

### FASE 2 – (recupero e risanamento conservativo degli edifici A2 e A3)



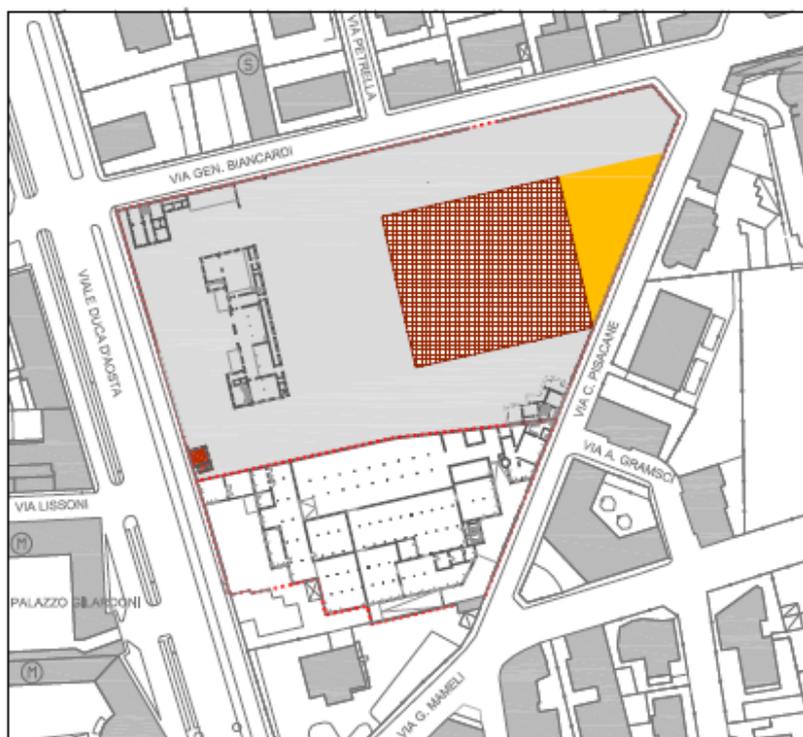
#### Legenda

 Perimetro comparto	 Edifici da restaurare/ristrutturare
 Interventi realizzati nelle fasi precedenti	 Edifici non interessati da interventi

<b>FASE 2 - IPOTESI 2</b>						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
Recupero, restauro e risanamento conservativo, igienico e sanitario - Edificio C	315,38	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Restauro, recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio A3	1.051,40	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq
Completamento interventi recupero e risanamento conservativo, igienico e sanitario - edificio A2 quota del 70% del costo complessivo	2222,41	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq

	Costo minimo	Costo massimo
<b>FASE 2 - IPOTESI 2</b>	€ 3.506.960,40	€ 4.091.453,80

**FASE 3 – IPOTESI 1 (demolizione degli edifici A2 e A3)**



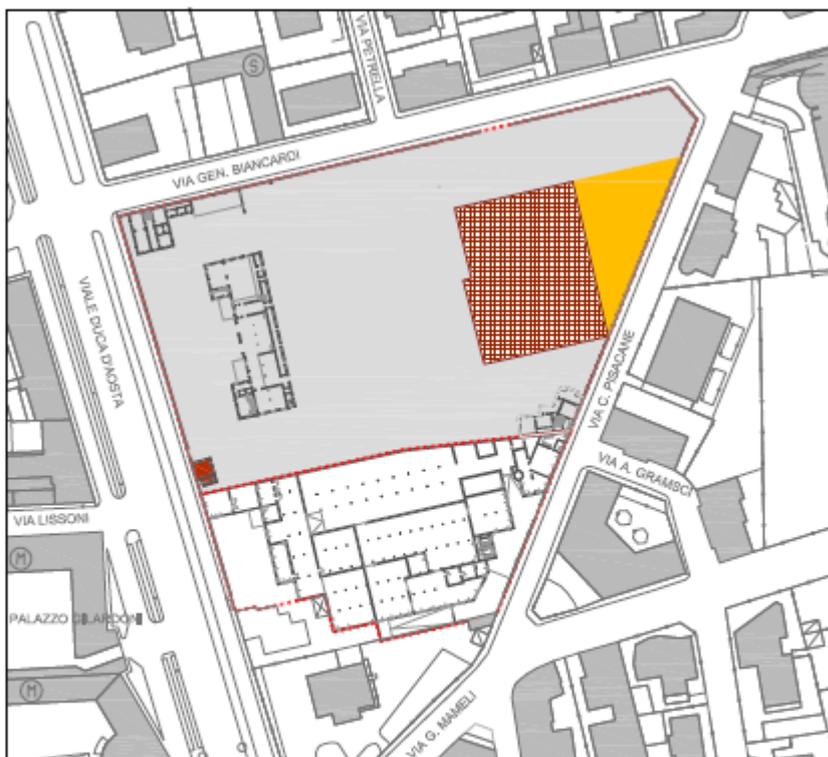
**Legenda**

- Perimetro comparto
- Interventi realizzati nelle fasi precedenti
- Spazi pedonali/Plazza pubblica
- Edifici da restaurare/ristrutturare
- Nuove costruzioni

FASE 3 - IPOTESI 1						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
	Realizzazione di parcheggi pubblici interrati, con uno o più accessi da via Pisacane	100,00	posti	16.000,00	€/cad	20.000,00
Formazione di spazi pedonali di relazione	915,00	mq	40,00	€/mq	80,00	€/mq
Realizzazione nuovo edificio pubblico	6.000,00	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq

	Costo minimo		Costo massimo	
<b>FASE 3 - IPOTESI 1</b>	<b>€</b>	<b>8.836.600,00</b>	<b>€</b>	<b>10.473.200,00</b>

**FASE 3 – (recupero e risanamento conservativo degli edifici A2 e A3)**



**Legenda**

- Perimetro comparto
- Spazi pedonali/Piazza pubblica
- Interventi realizzati nelle fasi precedenti
- Edifici da restaurare/ristrutturare
- Nuove costruzioni

FASE 3 - IPOTESI 2						
DESCRIZIONE AZIONI			Costo minimo		Costo massimo	
Realizzazione di parcheggi pubblici interrati, con uno o più accessi da via Pisacane	100,00	posti	16.000,00	€/cad	20.000,00	€/cad
Formazione di spazi pedonali di relazione	915,00	mq	40,00	€/mq	80,00	€/mq
Realizzazione nuovo edificio pubblico	3.000,00	mq	1.200,00	€/mq	1.400,00	€/mq

	Costo minimo	Costo massimo
<b>FASE 3 - IPOTESI 1</b>	<b>€ 5.236.600,00</b>	<b>€ 6.273.200,00</b>

**TABELLA RIASSUNTIVA****IPOTESI 1- Demolizione degli spazi occupati dagli edifici A2 e A3.****Costo minimo.**

<b>FASE 1</b>	<b>€ 2.872.731,50</b>
<b>FASE 2</b>	<b>€ 2.997.504,00</b>
<b>FASE 3</b>	<b>€ 8.836.600,00</b>
<b>TOT</b>	<b>€ 14.706.835,50</b>

**Costo massimo.**

<b>FASE 1</b>	<b>€ 3.563.462,70</b>
<b>FASE 2</b>	<b>€ 4.370.104,00</b>
<b>FASE 3</b>	<b>€ 10.473.200,00</b>
<b>TOT</b>	<b>€ 18.406.766,70</b>

**IPOTESI 2: obbligo di riqualificazione degli spazi occupati dagli edifici A2 e A3.****Costo minimo.**

<b>FASE 1</b>	<b>€ 3.262.127,90</b>
<b>FASE 2</b>	<b>€ 3.506.960,40</b>
<b>FASE 3</b>	<b>€ 5.236.600,00</b>
<b>TOT</b>	<b>€ 12.005.688,30</b>

**Costo massimo.**

<b>FASE 1</b>	<b>€ 4.031.689,30</b>
<b>FASE 2</b>	<b>€ 4.091.453,80</b>
<b>FASE 3</b>	<b>€ 6.273.200,00</b>
<b>TOT</b>	<b>€ 14.396.343,10</b>

## STIMA DEGLI INTROITI

Gli introiti da finalizzare alla realizzazione delle opere all'interno del Comparto A pubblico possono essere costituiti da:

- oneri di urbanizzazione del Comparto B privato;
- monetizzazione per mancata cessione delle aree a servizi del Comparto B privato;
- importi di monetizzazione derivanti da altri piani attuativi: trattandosi di realizzare opere pubbliche incluse nel Piano dei Servizi è possibile far confluire dette risorse nell'attuazione delle previsioni relative al Comparto A;
- proventi della cessione dei diritti edificatori di proprietà comunale derivanti dal Comparto A e non utilizzati nel comparto stesso (art. 14 delle Norme tecniche del PdR)
- finanziamenti pubblici per particolari infrastrutture a servizi (es. fondi MIUR per la realizzazione di scuole innovative).

Gli oneri urbanizzativi e la monetizzazione derivanti dal Comparto privato B dipendono dalla tipologia di intervento da realizzarsi: gli stessi possono variare da un massimo, ricavabile a seguito della realizzazione di una media struttura di vendita di categoria MSV2 o MSV3 con recupero dei fabbricati esistenti, ad un minimo derivante invece dalla realizzazione ex novo di un complesso residenziale sul sedime liberato dalle costruzioni ivi presenti.

Nel primo caso:

### **MEDIA STRUTTURA DI VENDITA con mantenimento dei fabbricati esistenti:**

**SLP dello stato di fatto** così come determinata all'art. 4.6.2: **4.256,19 mq**

**Oneri = 160.000,00 €** (determinati parametricamente in relazione alle trasformazioni edilizie dello stato di fatto da effettuare)

**Monetizzazione = 1.150.000,00 €** (valore massimo suscettibile di riduzione a seguito dell'individuazione delle superfici lorde di pavimento della media struttura di vendita)

**TOTALE ricavabile = 1.310.000,00 €**

Nel secondo caso:

### **COMPLESSO RESIDENZIALE realizzato a nuovo previa demolizione dei fabbricati esistenti**

**SLP realizzabile** determinata applicando l'indice di PdR: **3.115,73 mq**

**Oneri = 200.000,00 €**

**Monetizzazione = 297.000,00 €**

**TOTALE RICAVABILE = 497.000,00 €**

I calcoli sono formulati applicando le aliquote degli oneri urbanizzativi vigenti e i valori di monetizzazione deliberati dal Consiglio Comunale con atto n. 47/2014.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori, applicando il valore unitario stabilito con atto di Giunta Comunale n. 141/2015 per l'anno in corso, sono stimabili come segue:

$9.141,27 \text{ mq (SLP)} * 180,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.645.428,60 \text{ €}}$

E' possibile ipotizzare sia la ricollocazione di diritti edificatori nelle aree a ciò destinate dal P.G.T., con contestuale alienazione delle stesse dietro corrispettivo, sia la cessione dei diritti, mediante procedura di evidenza pubblica, ai proprietari delle aree di trasformazione individuate

dal Documento di Piano, che necessitano di acquisire diritti volumetrici per poter avviare gli interventi edilizi.

I conteggi formulati consentono di ipotizzare che gli importi per l'attivazione della prima fase potrebbero divenire gradualmente disponibili attivando i processi di cui sopra.

