

RELAZIONE TECNICA

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA: 07.04.2025

PROTOCOLLO PEC N. 17011

RICHIEDENTE:

Oggetto: Richiesta di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, per costruzione nuovo edificio produttivo e opere accessorie in area boscata sita in Castronno (VA).

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo ambientale – paesaggistico in base a:

- art. 142, lett. "g" del D.lgs. n. 42/2004 e cioè: *"i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018)".*

La gestione amministrativa dell'intervento, per quanto attiene al vincolo boschivo e alle opere ad esso connesse, è sub-delegata alla Provincia ai sensi del capo II, art. 80, comma 7, L.R. n. 12/2005 così come modificato dall'art. 12 della L.R. n. 38/2015.

La Società richiedente, proprietaria di un'area boscata in Castronno, intende procedere alla costruzione di un nuovo fabbricato produttivo in prossimità di Via Lombardia, al margine meridionale di una vasta area sovracomunale produttiva-commerciale esistente.

Il comparto interessato dal progetto è inoltre circoscritto dalla periferica via Olona lungo la quale si attestano alcune realtà residenziali di frangia, tra i giardini di pertinenza e spazi comuni. Tra queste realtà abitative, afferenti al nucleo urbano "Cascine Maggio" e quelle produttive poste subito a nord della zona descritta, l'ampia porzione boscata funge attualmente da fascia vegetata di protezione.

L'area considerata, sita all'interno dell'Ambito geografico dei Paesaggi Lombardi n° 7 "Varesotto e Colline del Varesotto e Valle Olona", si inserisce all'interno dell'unità tipologica di paesaggio denominata "Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici" in cui gli indirizzi di tutela prevedono la salvaguardia della struttura geomorfologica e degli elementi connotativi del paesaggio agrario, consentendo esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità territoriale, composta in parte da territorio agricolo e in parte da quello forestale. Nel PTCP, la cui revisione generale è stata recentemente adottata, la superficie in esame è compresa nell'ambito paesaggistico n° 10 – "di Varese" per il quale le indicazioni di tutela mirano alla valorizzazione del paesaggio naturale residuo, unito al controllo degli impatti derivanti dall'ampliamento degli insediamenti esistenti. L'ampia area boscata sulla quale si vuole intervenire è tuttavia classificata dalla pianificazione locale (PGT) parte di "Piani attuativi produttivi" che interessano, di fatto, tutta la superficie residua attualmente libera da edificazione, sulla quale grava altresì il vincolo boschivo ai sensi della normativa vigente.

La superficie boscata oggetto di trasformazione è infatti riconosciuta tale dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF) che la classifica come area boscata trasformabile per "previsioni urbanistiche", appartenente alla tipologia forestale del *"Robinieto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia delle cerchie moreniche occidentali"* e riferisce a un areale complessivo di 8.700 mq dei quali 7.960 mq in trasformazione diretta e i restanti 740 mq da considerarsi trasformati per decadenza del vincolo. L'attuale popolamento forestale risulta costituito in quota maggioritaria da Robinia con presenza di latifoglie accessorie pressoché nulla in cui, oltre alla specie principale, si rilevano alcuni giovani esemplari di Ciliegio, una matricina di Farnia al margine del bosco e, a livello arbustivo, sporadici esemplari di Nocciolo ed Evonimo. La formazione vegetazionale descritta è attualmente governata e classificabile come un giovane ceduo scarsamente matricinato, recente oggetto di taglio (ceduazione effettuata nella primavera 2025 a seguito di presentazione di regolare denuncia di taglio ai competenti uffici di Regione Lombardia) dove si rileva la presenza di giovani e vigorosi polloni di Robinia (di altezza variabile tra i 2 ed i 4/5 m e copertura colma), alternati alle riserve

previste per legge (anch'esse in massima parte giovani robinie, a causa della ridottissima presenza di latifoglie locali accessorie).

Il progetto proposto riguarda, come accennato in premessa, la costruzione di un nuovo edificio a destinazione produttiva, oltre alle opere accessorie necessarie all'insediamento dell'attività produttiva prevista come le cabine di trasformazione elettrica, accessi, piazzali di manovra e stazionamento, aree di parcheggio, arredo a verde e posa della recinzione perimetrale. L'impronta del fabbricato, che sarà destinato ad attività manifatturiere e alla movimentazione dei beni prodotti, sarà di circa 3.567 mq (123 x 29 m) su un'area complessiva di oltre 10.500 mq. L'altezza dell'edificio (10 m circa) consente la distribuzione su due piani della SIp (3.567 mq al PT e 1.446 al P1) con spazi pensati per ottimizzare l'utilizzo dei macchinari, la movimentazione delle merci e la funzionalità degli accessi esterni per i fornitori, per gli operatori fissi e per gli ospiti. Il nuovo fabbricato, dalle forme geometriche standard sarà costituito da un'ossatura principale in pilastri prefabbricati verticali in cemento con finitura bocciaardata, alternati a elementi del tutto simili in acciaio corten (RAL 8023) sui quali saranno predisposte specifiche reti in acciaio adatte allo sviluppo di verde verticale e/o essenze rampicanti. I tamponamenti orizzontali saranno invece costituiti da pannelli prefabbricati orizzontali, in cemento grigio naturale e rivestimento in lamiera microforata (foro diametro mm 6, passo pari mm 9, colore verde Emerald green - RAL 6001). I serramenti (portoni a libro e nastri finestre) saranno in alluminio silver con superfici trasparenti in vetro semi-specchio grigio mentre la copertura della porzione principale avverrà con sistema trave tipo "albatros" dotata di lucernari sulle ali per dare maggiore penetrabilità alla luce naturale rispetto a quella artificiale: in corrispondenza delle rimanenti porzioni a copertura piana, saranno invece installati pannelli fotovoltaici su tetti verdi in un'ottica di una gestione sostenibile delle risorse. Gli spazi esterni comprendono la rampa di accesso allo stabile in asfalto, pavimentazione e corselli di manovra in autobloccanti, recinzione perimetrale con zoccolo in cls e rete plastificata colore verde. Le parti invedite saranno infine completate con la creazione di aiuole con arbusti fioriti, una siepe in lauro ceraso lungo la recinzione esistente a ovest, alberature di latifoglie miste con funzione schermante di parte del prospetto principale volto verso sud, la zona residenziale e la nuova area di parcheggio dove le citate alberature serviranno da elemento ombreggiante per gli stalli di sosta delle auto.

Il progetto proposto, dallo stile architettonico semplice e squadrato, tende a sfruttare al massimo la volumetria disponibile, generando un importante ingombro rispetto alla zona deputata ad accoglierlo e limitando altresì la possibilità di ingenerare delle soluzioni stilistiche e compositive meglio adeguate al particolare contesto, posto a confine di una zona residenziale attualmente ingentilita dalla presenza di uno spazio verde pubblico. Pur comprendendo le necessità operative richieste dalla committenza si ritiene che la soluzione ipotizzata, pur con accezioni materiche ricercate come l'inserimento di rivestimenti contemporanei e ricercati, mantenga una configurazione volumetrica monolitica e autoreferenziale, che deve essere superata da una proposta progettuale maggiormente articolata dal punto di vista della composizione architettonica e capace di instaurare un rapporto percettivo e relazionale con il contesto paesaggistico e insediativo esistente, depauperato da una importante presenza naturaliforme come quella del bosco oggetto di trasformazione. In tal senso, infatti, il progetto dovrebbe perseguire una modulazione dei volumi che, attraverso l'alternanza di pieni e vuoti, consenta una più efficace compenetrazione visiva con il paesaggio circostante, evitando effetti di chiusura o di presenza incongrua rispetto al margine tra costruito e ambito verde. Analogamente, si auspica che il trattamento delle superfici edilizie, anche sotto il profilo materico e tecnologico, contribuisca a mitigare l'impatto percettivo del nuovo volume, favorendo forme di interazione visiva con l'ambiente (anche attraverso effetti di riflessione e variazione cromatica), tali da restituire una relazione dinamica tra manufatto e contesto all'intorno.

La valutazione della soluzione proposta, alla luce delle numerose criticità sopra evidenziate porta a esprimere, unitamente alla Commissione provinciale per il paesaggio, il diniego di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Varese, 15.05.2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Chiara Giorgetti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa

Il Responsabile del Settore Territorio dell'Area Tecnica, Dott.ssa Lorenza Toson attesta ai sensi dell'art. 23-bis, "*Duplicati e copie informatiche di documenti informatici*" D.Lgs. 82/2005, "Codice dell'amministrazione digitale" che la presente copia informatica, che consta di 3 (tre) fogli, compresa la presente, è tratta dal documento informatico depositato agli atti e firmato digitalmente. Sulla copia sono stati oscurati - per motivi di riservatezza - i dati personali dell'istante.

In particolare, si attesta che il formato .pdf del documento informatico è coerente con le regole tecniche definite, dando atto che la verifica delle firme effettuata ha dato esito positivo, così come la verifica dei dati – di seguito indicati – che caratterizzano le firme stessa e non sono state riscontrate limitazioni all'utilizzo del certificato:

- Nome file: ALL_A.pdf.p7m;
- Firme totali apposte: 2;

- Data e ora della firma: 18/05/2026 alle ore 06:14:52 UTC;
- Ente certificatore: Actalis EU Qualified Certificates CA G1;
- Firmatario: Chiara Giorgetti;
- Scadenza del certificato: 04/10/2028.

- Data e ora della firma: 20/05/2026 alle ore 10:41:57;
- Ente certificatore: Actalis EU Qualified Certificates CA G1;
- Firmatario: Lorenza Toson;
- Scadenza del certificato: 17/05/20268.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott.ssa Toson Lorenza

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.