

COMUNE DI ORSENIGO
PROVINCIA DI COMO

PROPOSTA ATTIVAZIONE SUAP
per piano di sviluppo industriale

via Don Berra

Proprietà: Eldor Corporation S.p.A.
BorgWarner Orsenigo srl

B) RELAZIONE PAESAGGISTICA

31 luglio 2024



PREMESSA

Il presente documento costituisce Relazione paesaggistica a supporto della proposta di Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP) in Variante al Piano di Governo del Territorio, presentato in via congiunta da parte di Eldor Corporation SpA e BorgWarner Orsenigo Srl ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005, e finalizzato a dare attuazione allo sviluppo ed ampliamento del polo produttivo e di ricerca esistente nel territorio di Orsenigo.

Avendo saturato le capacità edificatorie disponibili all'interno del polo produttivo esistente, ormai insufficiente a garantire l'attuazione dei rispettivi programmi aziendali, e disponendo della proprietà dei terreni adiacenti all'attuale impianto di via Don Berra, Eldor Corporation e BorgWarner hanno prospettato la possibilità di collocare in quest'ultimi i nuovi edifici destinati a uffici e laboratori di ricerca, che necessitano di contiguità con gli spazi ed i servizi tecnologici del polo esistente.

Poiché gli stessi terreni non sono oggetto di previsione insediativa nell'ambito del vigente PGT, i piani di sviluppo aziendale di entrambe le Società necessitano dell'attivazione di uno Sportello Unico per le Attività Produttive in Variante al PGT, finalizzato alla modifica della destinazione urbanistica delle aree che oggi risultano in parte diversamente classificate quali ambiti appartenenti al sistema paesistico ambientale.

Nel merito del sistema delle tutele ambientali e paesaggistiche va osservato che nessuna delle aree di intervento riferite alla proposta SUAP è oggetto di specifico provvedimento di tutela, fermo comunque restando che l'intero territorio comunale di Orsenigo è identificato quale ambito di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 (D.M. 05/07/1971).

Va evidenziata, pertanto, la necessità di procedere nell'ambito dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP) anche all'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA

Collocato nel settore occidentale dell'ambito urbano, in continuità con l'esistente comparto produttivo ed artigianale attestato lungo le direttrici di via Caio Plinio e via Don Berra, il progetto di sviluppo definito dalla proposta SUAP in Variante al PGT è articolato su due ambiti distinti del territorio comunale, diversi per caratteristiche ma prossimi nella loro localizzazione.



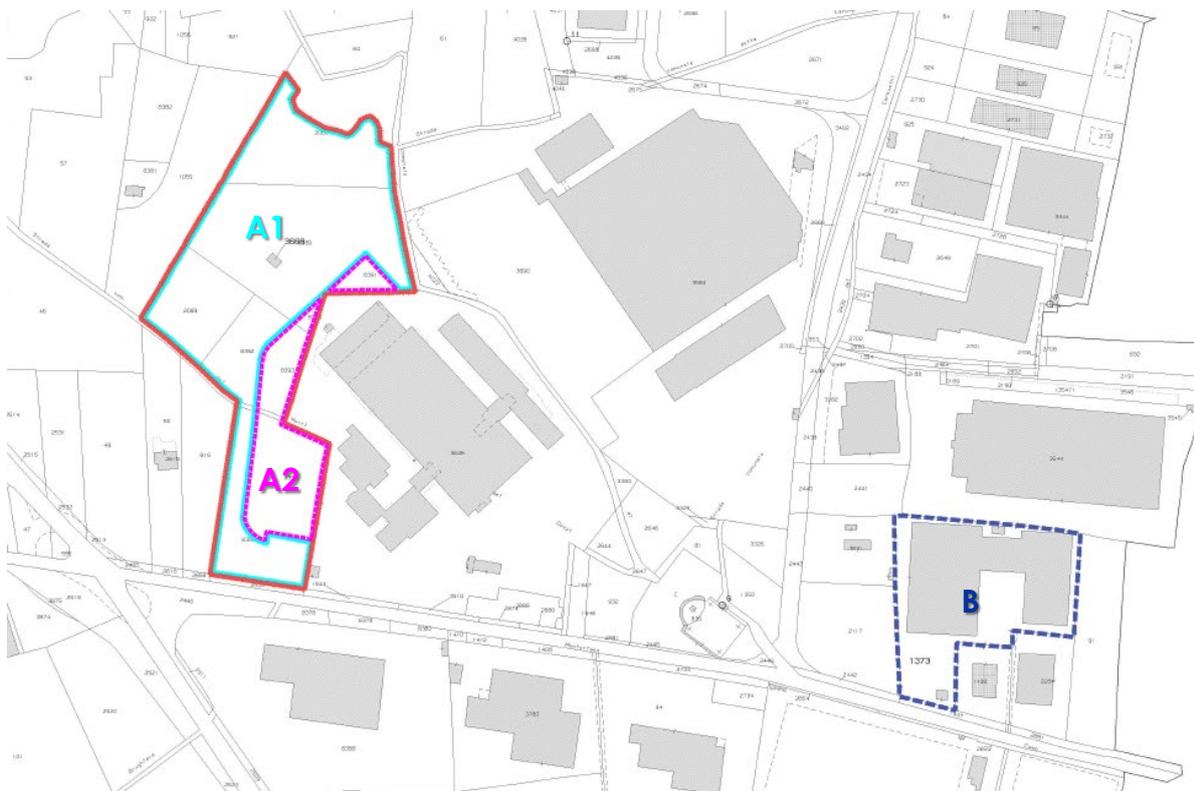
Individuazione degli ambiti di intervento riferiti alla proposta SUAP, connessi all'ampliamento dell'insediamento esistente – Eldor/BorgWarner Headquarter - lungo via Don Berra (in verde l'area relativa all'azienda florovivaistica dismessa e l'area di ampliamento in ambito agricolo, in rosso l'area Eldor 1).

Il primo ambito (Lotto A), direttamente confinante con il comparto sul quale sorge l'attuale Headquarter di Eldor Corporation e BorgWarner, si sviluppa in una porzione di territorio a nord di via Don Berra, e da essa già direttamente accessibile.

Il lotto A è a sua volta suddiviso in due sub-ambiti, coincidenti con i distinti stralci funzionali A1 e A2, rispettivamente riferiti alle Società BorgWarner e Eldor Corporation.

Lo stato di fatto del Lotto A oggetto della proposta SUAP è rappresentato da aree libere attualmente non coltivate.

Da segnalare all'interno del Lotto A, a coinvolgere entrambi gli stralci funzionali A1 e A2, la presenza di un reliquato stradale consistente in un tratto della dismessa Strada comunale dei Monti e dei Dozzi, per il quale devono essere avviate le opportune e necessarie pratiche di frazionamento, sdemanializzazione ed acquisizione. Al riguardo va richiamato che analoga procedura era stata a suo tempo condotta a valle dell'approvazione del SUAP01 per un altro segmento del medesimo reliquato, ora interno al perimetro dell'adiacente Headquarter.



Identificazione catastale degli ambiti di intervento riferiti alla proposta SUAP (A1 – BorgWarner, A2 e B – Eldor Corporation).

Il secondo ambito (Lotto B) è, invece, costituito dall'originario impianto Eldor 1 di via Don Berra, direttamente prospiciente l'asse viario.

Lo stato di fatto del Lotto B oggetto della proposta SUAP è rappresentato da un'area già edificata e attualmente dismessa.

La superficie complessiva delle aree comprese nella proposta SUAP in Variante al PGT è pari a 29.333 mq, distinta tra il Lotto A di 20.483 mq e il Lotto B di 8.850 mq.

CONTESTO E AREA DI INTERVENTO

La lettura del contesto di riferimento mette in evidenza una separazione piuttosto netta delle destinazioni d'uso all'interno del territorio comunale.

Il centro abitato principale, posto al centro dell'area urbana, con diramazioni lungo la strada per Erba, viene interamente delimitato lungo il margine occidentale da una estesa fascia edificata a destinazione produttiva artigianale, ai cui limiti si estendono, a nord ovest e sud ovest, due zone rurali boschive.



Vista aerea dell'ambito di progetto nella direzione del centro abitato principale.

Occorre osservare che il centro abitato principale e il comparto produttivo risultano quasi interamente contigui, mentre le altre zone sono reciprocamente separate da aree rurali coltivate o lasciate a prato, più o meno estese.

Parte dell'ambito deputato all'ampliamento dell'head-quarter esistente è collocato al margine occidentale della zona di più recente espansione produttiva, della quale si pone a completamento. Diversamente la restante parte della proposta SUAP riguarda il comparto edificato compreso nel tessuto consolidato produttivo, coincidente con l'originario impianto produttivo di Eldor Corporation da tempo dismesso.

L'andamento orografico dell'ambito in ampliamento è tutt'altro che omogeneo come emerge dagli elaborati di rilievo allegati alla proposta progettuale (tav. 03).

Lungo un piano di sezione est/ovest, parallelo a via Don Berra, si può notare un tratto sostanzialmente pianeggiante dal margine orientale della zona industriale, oltre l'originaria sede aziendale denominata Eldor 1, fino al cimitero; di qui, in maniera piuttosto repentina e proprio a partire dal confine dell'head-quarter esistente, il profilo del terreno si solleva fino a raggiungere, all'estremità opposta della proprietà, una quota di quasi 4 metri superiore.

Ancora più peculiari i profili lungo gli assi nord-ovest/sud-est (quello scelto per la giacitura longitudinale degli edifici dell'insediamento Eldor/BorgWarner esistente) e nord/sud (a partire dal complesso Icam fino a via Don Berra), grazie ai quali si riscontra un'elevazione di quasi 8 metri del culmine della proprietà Eldor rispetto al piano stradale.



Vista aerea dell'ambito di progetto nella direzione di via Don Berra e della SS 342 Briantea.

La proposta di SUAP in Variante al vigente PGT riguarda aree libere appartenenti al sistema paesistico ambientale disciplinato dal Piano delle Regole e aree urbanizzate identificate quali ambiti di trasformazione dal Documento di Piano. Nello specifico:

- la porzione a ridosso del comparto produttivo esistente è individuata quale "ambito agricolo" disciplinato dall'art. 9 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole;
- la porzione coincidente con l'area dell'azienda florovivaistica dismessa lungo via Don Berra è individuata quale "ambito agricolo florovivaistico" disciplinato dall'art. 10 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole;
- l'originario impianto produttivo Eldor è compreso all'interno dell'"ambito di trasformazione AT2 – via Don Berra" di cui all'articolo 5.1.2 delle Disposizioni di attuazione del Documento di piano.

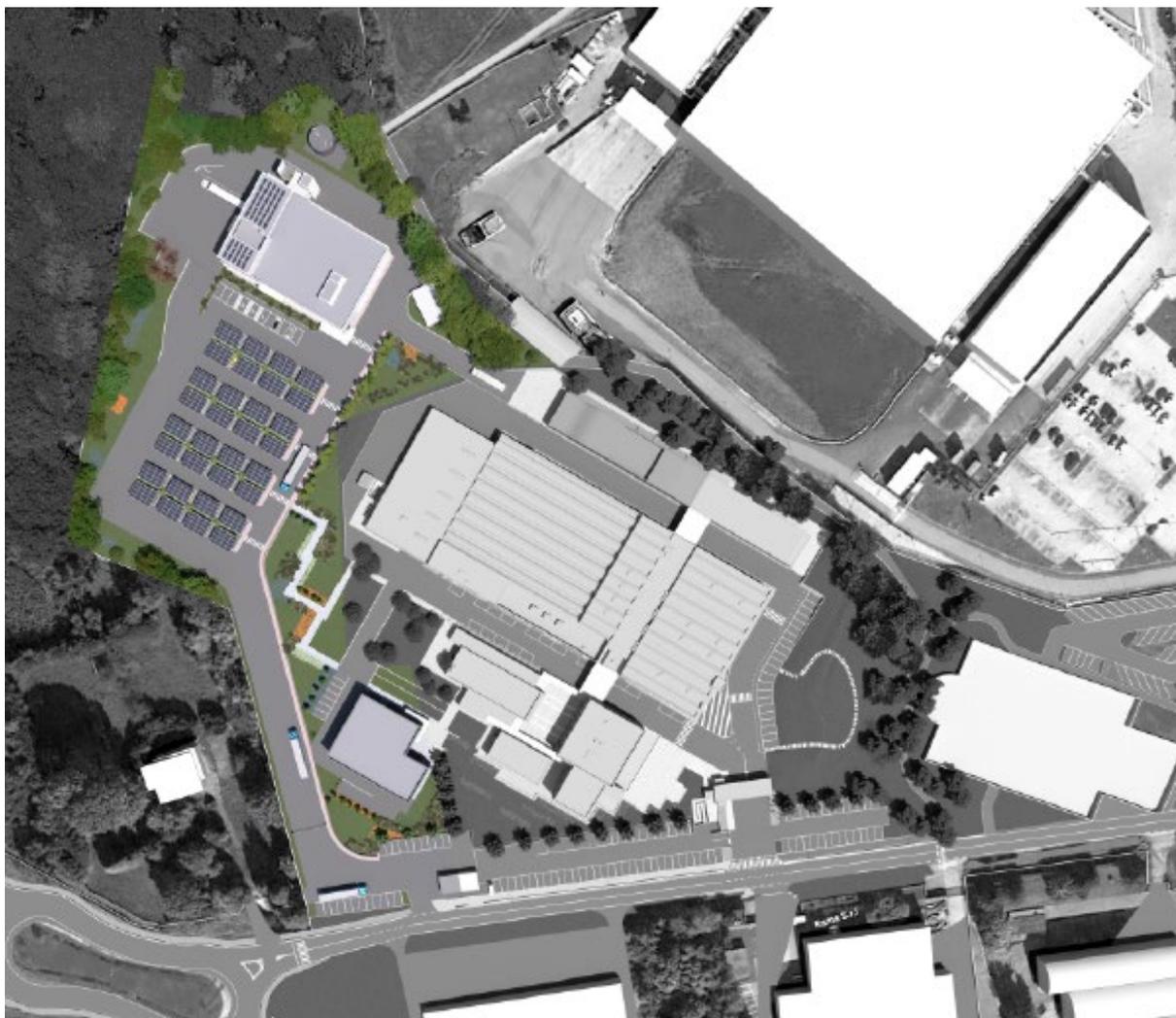
Con riferimento al sistema dei vincoli che insistono all'interno degli ambiti di intervento, occorre innanzitutto osservare che nessuno degli stralci funzionali che compongono la proposta SUAP è interessato da elementi di tutela ambientale e paesaggistica specificatamente riconosciuti in base alle disposizioni legislative vigenti, fermo comunque restando che l'intero territorio comunale di Orsenigo è identificato quale ambito di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 (D.M. 05/07/1972).

Occorre osservare che l'ambito identificato al Lotto A risulta totalmente estraneo ai boschi e alle aree boscate identificate ai sensi del D.lgs 42/2004, coincidenti con il bosco Zara che si estende ai margini del comparto produttivo e artigianale.

All'interno dello stralcio funzionale A1 il PGT vigente identifica un "elemento del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico" di cui all'art. 18 del Piano delle Regole, allora coincidente con i residuali segni d'impianto di un casottino agricolo, di cui oggi si è persa totalmente traccia.

PROPOSTA PROGETTUALE

A partire dalle reciproche esigenze aziendali, il progetto di sviluppo che congiuntamente Eldor Corporation e BorgWarner intendono sviluppare sul territorio di Orsenigo prevede la realizzazione di fabbricati distribuiti su due lotti principali: il primo, individuato come Lotto A e riferito agli ambiti agricoli e florovivaistici da trasformare adiacenti al polo produttivo esistente, a sua volta distinto nei due stralci funzionali A1 e A2; il secondo, identificato quale Lotto B e relativo, invece, all'ambito edificato attualmente dismesso e da rigenerare.



Vista aerea dell'ambito di progetto nella direzione del centro abitato principale.

Nell'ambito del primo stralcio funzionale A1, in capo a BorgWarner, è prevista la realizzazione di 2.698 mq di superficie lorda di pavimento, per 1.348 mq di superficie coperta, distribuita su un unico corpo di fabbrica collocato nella porzione nord dell'area di proprietà, ovvero in prossimità dell'edificio esistente ("balena") in cui trovano spazio le linee produttive destinate allo sviluppo dei prototipi.

All'interno del primo stralcio è prevista anche la realizzazione degli spazi destinati alla viabilità interna di servizio, con accesso da via Don Berra, e delle aree a parcheggio pertinenziali per una superficie di 2.521 mq, equivalente a 131 posti auto, principalmente localizzati in prossimità del fabbricato, cui si aggiungono ulteriori 316 mq, pari a 22 posti auto, collocati esternamente alla recinzione nello spazio prospiciente l'accesso lungo via Don Berra.

In termini di qualificazione dell'intervento, tenuto conto della prossimità dello stralcio funzionale alle superfici boscate, la proposta progettuale prevede una significativa presenza di superfici alberate che, soprattutto lungo i margini esterni, consentono di creare cortine verdi in grado di contribuire all'ampliamento e al miglioramento della vegetazione forestale esistente e alla caratterizzazione del complesso produttivo sotto il profilo paesaggistico, insieme al disegno compositivo e al trattamento delle facciate.

Sul fronte del secondo stralcio funzionale A2, in capo a Eldor Corporation, la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato di 1.400 mq di superficie lorda di pavimento, per 700 mq di superficie coperta, disposto in prossimità degli edifici esistenti dai quali deriva l'orientamento.

Nell'ambito dello stralcio A2 alla costruzione del nuovo fabbricato si affianca il completamento della viabilità interna di servizio e degli spazi pavimentati e a verde, disegnati in stretta connessione con gli spazi pertinenziali interni al polo di ricerca e sviluppo esistente, cui si aggiungono ulteriori 16 posti auto per una superficie complessiva pari a 201 mq.

In ultimo, all'interno dello stralcio funzionale B, coincidente con il comparto edificato Eldor 1, la proposta progettuale delinea un intervento di demolizione e ricostruzione che, a parità di superficie lorda di pavimento esistente, sia in grado di garantire la realizzazione di un fabbricato rispondente innanzitutto alle nuove necessità aziendali e, allo stesso tempo, ai più recenti standard strutturali, impiantistici e tecnologici. All'intervento riferito al fabbricato fa seguito anche la ridefinizione degli spazi pertinenziali interni ed esterni alla recinzione, con il mantenimento e la valorizzazione delle stesse superfici permeabili esistenti.

Dal punto di vista architettonico e distributivo, la collocazione dei diversi edifici all'interno dei singoli stralci funzionali, così come la definizione planimetrica generale riferita al Lotto A, deriva dalla necessità di razionalizzare i percorsi logistici e distributivi interni, in coerenza con il sistema degli accessi lungo il fronte di via Don Berra, nonché di rapportare i nuovi lay-out strutturali agli allineamenti esistenti.

Sotto il profilo più propriamente architettonico e strutturale, tutti gli edifici realizzati con elementi prefabbricati in c.a., vengono unificati dalla caratterizzazione del rivestimento delle facciate, dalle dimensioni e dalla distribuzione delle aperture, a sottolineare l'identità aziendale del polo di ricerca

e sviluppo e la specifica volontà di BorgWarner e Eldor Corporation di realizzare un intervento dalla qualità estetica distintiva ma discreta ed armoniosamente inserita nel contesto.

A ulteriore definizione degli spazi pertinenziali, la proposta progettuale prevede l'utilizzo, su buona parte della superficie adibita a stalli per il parcheggio privato, di tettoie provviste di pannelli solari per la produzione di un'importante quota del fabbisogno di energia elettrica.

Con riferimento al sistema del verde e agli interventi di qualificazione paesaggistica ed ambientale dell'intervento, la proposta SUAP ha sviluppato uno specifico masterplan che, prevedendo interventi differenti sia per modalità costruttive sia per finalità ambientali e capacità di drenaggio dell'acqua piovana, individua all'interno dei singoli stralci funzionali diverse zone a cui viene attribuita una differente finalità ed uno specifico: quelle riferite alle superfici a verde profondo; quelle relative al verde di mitigazione e di arredo paesaggistico e, infine, quelle inerenti le superfici urbanizzate permeabili e con funzioni drenanti che delimitano gli stalli della piastra di parcheggio.

Occorre osservare come le aree a verde permeabile e gli impianti arborei ed arbustivi previsti nelle aree pertinenziali e nei parcheggi, assumano un ruolo rilevante anche in termini di capacità di regolazione del microclima urbano, apportando benefici sulla qualità dell'aria e, più in generale, sulla biodiversità urbana.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

La necessaria valutazione, propedeutica alle fasi progettuali vere e proprie, circa la sensibilità del paesaggio in oggetto, ha tenuto conto degli aspetti morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico.

Il lotto di intervento, come gran parte del territorio comunale di Orsenigo, incluse le altre zone produttive ed artigianali esistenti, è inserito in un'estesa zona territoriale caratterizzata da vincolo relativo a "bellezze d'insieme", consistenti nel paesaggio naturale tipico della Brianza.

Dal punto di vista morfologico-strutturale, la porzione in ampliamento è posta in contiguità, fisica e percettiva, con le aree di interesse naturalistico rappresentate dalle fasce boschive circostanti, coincidenti con Bosco Zara. Su fronte opposto il lotto A si trova, invece, a diretto contatto con l'area urbanizzata, caratterizzata da manufatti a prevalente destinazione artigianale e produttiva e dai relativi edifici adibiti ad uffici. A questo riguardo occorre osservare la prevalente disomogeneità linguistica e tipologica del tessuto produttivo, prevalentemente caratterizzata da forme molto semplificate, in cui tuttavia emergono quali eccezionalità positive i comparti edificati facenti capo a Eldor Corporation e alla confinante Icam.

Diversamente il lotto B, coincidente con l'originario impianto produttivo Eldor 1, risulta privo di elementi stilistici propri e di tratti distintivi di trattamento degli spazi pertinenziali.

I diversi stralci funzionali compresi nella proposta SUAP non interferiscono con punti di vista panoramici, elementi di interesse storico, artistico e monumentale, e con percorsi di interesse storico; l'ambito di ampliamento (lotto A) solo per un breve tratto è lambito dalla strada dei Monti e dei Dozzi, consistente in un sentiero ormai dismesso ed interrotto in prossimità del tessuto edificato esistente.

Analogamente i lotti di intervento non entrano in contatto con luoghi contraddistinti da status di rappresentatività simbolica presso la comunità locale.

La proposta progettuale ha comunque teso alla massima riduzione dell'incidenza - morfologica e tipologica, linguistica (stile, materiali), visiva e simbolica - delle parti in ampliamento del polo di ricerca e sviluppo esistente e rispetto al contesto circostante, ricercando la massima rispondenza tra la sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza: è quindi stata posta particolare attenzione nello studio del concept insediativo e nell'adozione di scelte architettoniche e tecnologiche volte alla tutela dell'ambiente naturale contiguo al sito di progetto.

Da un punto vista morfologico, il nuovo insediamento altera parzialmente il carattere naturale del lotto in sé, a destinazione urbanistica prevalentemente produttiva ma, di fatto, attualmente coltivato: la dotazione di verde alberato prevista intorno agli edifici contribuisce a creare uno stretto rapporto con il contesto naturale circostante.

Significative fasce a prato alberato circondano tutti gli edifici penetrando anche nella piazza interna, e la modellazione del terreno raccorda la quota di imposta dei fabbricati ai profili dei confini con i lotti adiacenti.

In rapporto alla zona industriale, la definizione progettuale è stata condotta in direzione auspicabilmente migliorativa dello stato dei luoghi, consolidando le scelte tipologiche e stilistiche adottate a suo tempo per l'attuale head-quarter, nell'intento di superare la concezione dell'edificio produttivo come puro involucro economico, funzionale allo svolgimento delle sole attività insediabili, e dalle valenze estetiche e rappresentative trascurabili.

La dimensione dei manufatti in rapporto alla considerevole estensione del lotto in ampliamento viene stemperata attraverso un opportuno trattamento degli spazi pertinenziali, qualificati dalla definizione di specifiche opere a verde distinte in ragione delle diverse finalità di utilizzo. Oltre ad una zonizzazione legata ai diversi tipi di fruizione da parte degli utenti (verde pertinenziale di edifici, verde lungo le infrastrutture di mobilità, verde estensivo con funzione forestale, verde drenante), si prevedono anche aree a maggiore naturalità, ovvero aree in cui l'accesso dell'uomo è scoraggiato con lo scopo di favorire la diffusione di fauna e vegetazione spontanea.

Significativo è, inoltre, il mantenimento dell'orditura rispetto al comparto esistente, come pure l'allontanamento degli edifici rispetto a via Don Berra ben oltre la distanza minima pari a 20 metri.

Va sottolineato come tutti gli interventi proposti all'interno del Lotto A prevedano il sostanziale mantenimento delle quote altimetriche del terreno esistente: il piano di spiccato dell'edificio collocato all'interno dello stralcio funzionale A1, insieme alla relativa viabilità interna ed all'area di parcheggio di pertinenza, è infatti stabilito ad una quota di +2.5 m rispetto a quella dell'insediamento Headquarter Eldor/BorgWarner adiacente, raccordandosi all'accesso stradale da via Don Berra tramite una strada interna in leggera pendenza che segue l'attuale andamento del terreno; il piano di spiccato dell'edificio interno allo stralcio funzionale A2 è invece posto ad una quota di +1.2 m rispetto al medesimo riferimento, e si raccorda con quest'ultimo e con l'area A1 mediante un sistema di rampe carrabili e pedonali armoniosamente integrate con il sistema del verde in progetto.

Attraverso la proposta progettuale non si occultano, quindi, visuali rilevanti, né si affacciano prospetti direttamente su spazi pubblici.

La progettazione degli edifici tende ad un'immagine di sobria eleganza e la gamma dei materiali da utilizzare per il loro rivestimento è ridotta, sempre allo scopo di evitare confusione e ridondanza del segno costruito riducendone in tal modo l'impatto.



Fotoinserimenti riferiti all'edificio previsto all'interno dello stralcio funzionale A1.

Il corpo di fabbrica definito all'interno dello stralcio funzionale A1, tamponato con pannelli prefabbricati, è tinteggiato di bianco, mentre per il corpo di fabbrica dello stralcio funzionale A2, a favorire continuità e discontinuità con gli edifici più prossimi, è previsto un rivestimento in materiale metallico di colore scuro (Alucobond o similare). L'eventuale contrasto tra l'artificialità propria dei manufatti architettonici ed il contesto paesaggistico ed ambientale circostante viene mediato dall'inserimento di un significativo apparato arboreo e dalla trattazione degli spazi di transizione con rivestimento a cotico erboso polifita con fioriture adatte agli impollinatori e coperture arbustive tappezzanti e cespugliose adatte all'avifauna.



Fotoinserimenti riferiti all'edificio previsto all'interno dello stralcio funzionale A2.

L'utilizzo di superfici vetrate – non riflettenti – sottolinea il rapporto visivo tra interno ed esterno, favorendo la fruizione di piacevoli scorci naturali da parte degli utenti del complesso ed il maggior

sfruttamento possibile di illuminazione ed aerazione naturali per una vivibilità ottimale degli ambienti di lavoro.

La dotazione impiantistica dei diversi edifici viene posizionata sulle parti della copertura ribassate ed opportunamente schermate da pannelli di tamponamento, oppure in locali tecnici provvisti di opportuna mitigazione.

In analogia alla caratterizzazione dell'attuale head-quarter va, infine, menzionato l'ampio utilizzo di materiali e tecnologie per la riduzione dell'impatto ambientale attraverso l'abbattimento dei consumi energetici ed il ricorso a fonti alternative ed a tecniche costruttive mirate:

- gli edifici con tamponamenti prefabbricati utilizzano pannelli a taglio termico con coibentazione potenziata;
- le superfici vetrate ricorrono all'applicazione di frangisole metallici dove l'esposizione solare sfavorevole si accompagna comunque all'esigenza di ampia illuminazione naturale interna;
- l'impianto di raffrescamento e riscaldamento ad acqua viene integrato con tecnologia geotermica;
- su buona parte della superficie adibita a stalli per il parcheggio privato è previsto l'utilizzo di tettoie provviste di pannelli solari;
- le aiuole che delimitano gli stalli della piastra a parcheggio sono adibite a rain-garden per la raccolta e il drenaggio delle acque intercettate dalle coperture fotovoltaiche.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

L'intervento si inserisce in un contesto fortemente edificato a fini industriali. Sebbene la proposta in ampliamento comporti consumo di suolo libero e modifica del margine costruito rispetto all'attuale forma urbana, l'intervento si pone in continuità con il tessuto costruito esistente, del quale assume la medesima orditura in termini di allineamento e orientamento degli edifici.

L'inserimento dei volumi edilizi sfrutta l'andamento naturale del terreno, integrando le nuove sagome all'interno del contesto circostante, senza alterazione delle visuali percettive oggi prevalenti.

I nuovi corpi di fabbrica sono, inoltre, coerenti rispetto alla caratterizzazione del comparto esistente, sia per quanto riguarda le scelte stilistiche e compositive, sia per ciò che concerne i materiali e le finiture utilizzate.

Sotto il profilo degli impatti, poiché il sito di intervento non assume particolari valori simbolici per la comunità locale, il previsto ampliamento dell'attuale head-quarter non determina compromissione dei caratteri paesaggistici che contraddistinguono il territorio comunale. Al contrario, l'attenzione posta alla definizione dell'impianto insediativo e ai tratti distintivi degli edifici e degli spazi pertinenziali mira a rafforzare la rappresentatività dei luoghi, contribuendo alla connotazione positiva e qualificante del tessuto produttivo.

In conclusione, tenuto conto delle considerazioni fin qui svolte, è possibile verificare un grado di incidenza relativamente basso, stante il fatto che le componenti paesistiche ed ambientali pur essendo oggetto di perturbazione, seppure in misura limitata, non subiscono compromissioni in grado di alterarne la percezione e la significatività.

