Città di Borgomanero

Piano di Sviluppo

recupero edificio dismesso "Setificio ad Acqua" Fabrichin (Ex Setificio Imperatori)
e riqualificazione del comparto lungo Agogna

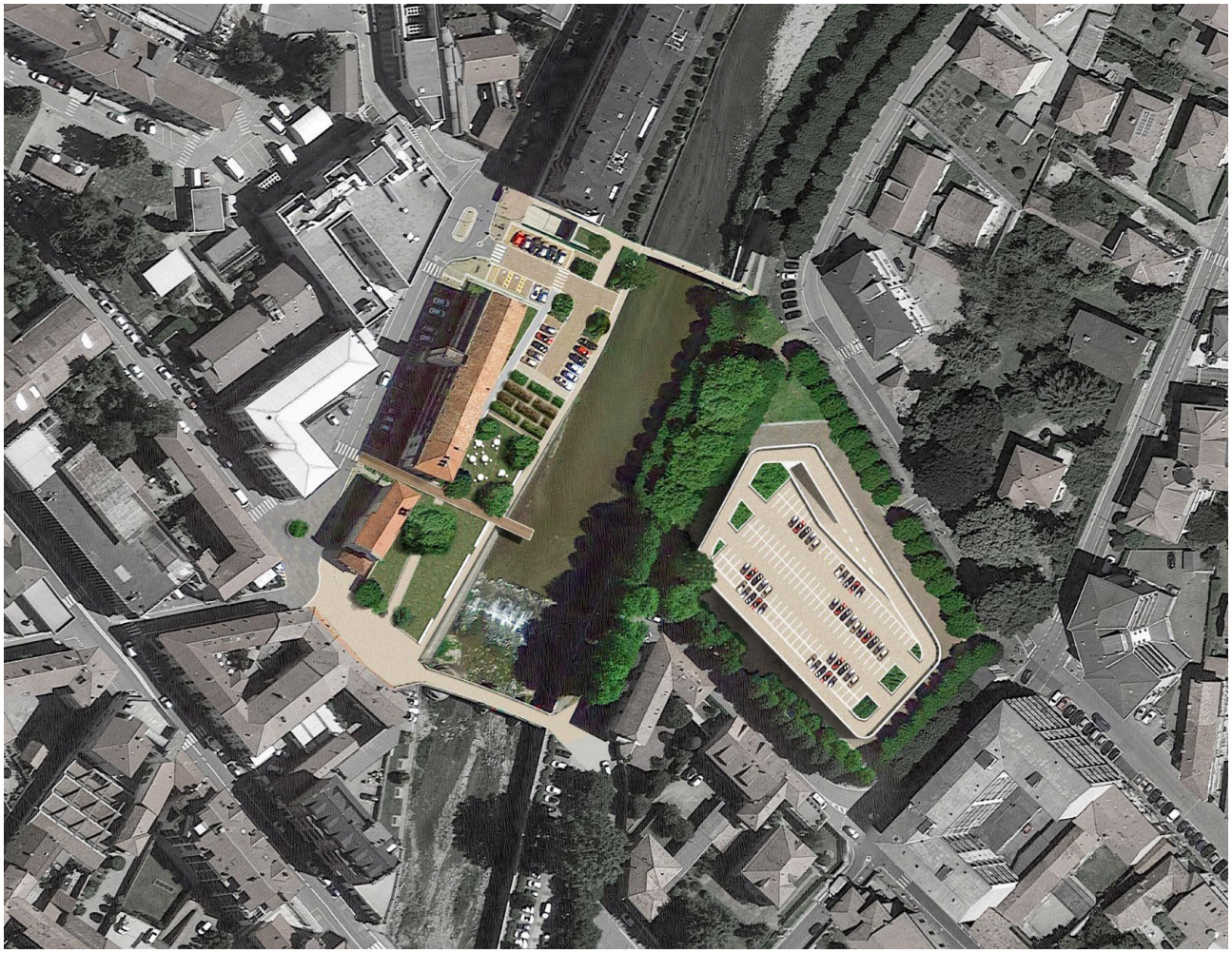
a cura di

Arch. Filippo Corbellaro
Arch. Nicolò Corbellaro

Corbellaro SA
www.tpz.it

Piano di Sviluppo Area ex-Tarditi con riqualificazione Ponte Araldo e realizzazione parcheggio multipiano Piazza Salvo D'Acquisto

RELAZIONE GENERALE



INDICE

1. RELAZIONE GENERALE **3**

1.1 STATO DI FATTO DEL COMPARTO 4

1.2 DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE 15

1.3 ASPETTI FUNZIONALI, TIPOLOGICI, TECNICO-IMPIANTISTICI ED ECONOMICI 27

1.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO 28

1.5 INQUADRAMENTO URBANO DELL'AREA "EX-TARDITI" 31

1.6 ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA 34

1.7 CENNI STORICI 35

1.8 ESITI DELLE INDAGINI ARTISTICO-STORICHE ED AMBIENTALI 38

CARTA DELLA PERICOLOSITÀ ALLUVIONALE 38

ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA 39

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P2: BENI PAESAGGISTICI 40

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P3: AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO 41

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE 42

1. RELAZIONE GENERALE

Il Piano di Sviluppo riguarda la riqualificazione ambientale, infrastrutturale, sociale dell'area dismessa denominata Ex Tarditi (tra viale Zoppis e via Mons. Cavigioli, di fronte all'Ospedale Santissima Trinità della Città di Borgomanero).

L'idea progettuale prevede azioni sinergiche quali:

- recupero e rifunzionalizzazione, con una particolare attenzione alla sua sostenibilità ambientale ed energetica, dell'immobile di **archeologia industriale dismesso** di proprietà comunale "Ex Setificio Imperatori", meglio conosciuto come "Fabrichin";
- il potenziamento della capacità **dell'area di parcheggio** veicolare di Piazza Salvo D'Acquisto, quale polo d'interscambio intermodale;
- la riqualificazione degli spazi che accompagnano il tratto del **lungofiume Agogna**, al fine di garantire qualità e sicurezza;
- la "pedonalizzazione" **dell'antico ponte Araldo**, anche detto Ponte del Mulino, ricostruito in pietra nel 1590.

1.1 STATO DI FATTO DEL COMPARTO

L'intervento riguarda immobili di proprietà comunale, distinti in mappa al Foglio 10 mappale 2676-2677 e aree per la viabilità, una zona ben servita, a destinazione "Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico." Art.32 del vigente PRGC.

Per una maggiore comprensione degli spazi, si rimanda al paragrafo contenente la documentazione fotografica.

1- IL FABBRICATO EX-SETIFICIO

Si pone tra Via Monsignor Cavigioli e il Torrente Agogna, al centro si innesta la torre scale che dà accesso ai ballatoi posti lungo la Via; lungo il lato che si affaccia sul Torrente Agogna. A contorno dei tre lati dell'edificio, è stata posizionata una recinzione metallica; risulta libero dalla recinzione il lato che affaccia sull'oratorio di S. Caterina, dove vi è anche l'accesso principale del corpo "Uffici".

Tutte le aperture a livello del terreno corpo maggiore "Produzione" risultano essere tamponate o schermate da inferriate, e l'accesso avviene mediante il corpo "Uffici".

I piani fuori terra del corpo "Uffici" consta di quattro più un livello di sottotetto e seminterrato; quelli del corpo "Produzione", per via del cambiamento di destinazione d'uso, sono tre più il sottotetto ed interrato. I livelli di piano interrato e sottotetto di ambedue i corpi risultano coincidenti, negli altri piani vi sono collegamenti interni con sfalsamenti di piano.

La struttura dell'edificio principale "produzione" è costituita da muratura portante e solai latero-metallici sostenuti da un rompi-tratta in putrelle NP poggiante su colonne di ghisa al piano terreno.

Il piano semi-interrato presenta una solida struttura voltata in muratura di mattoni pieni; il piano sottotetto è costituito da archi in conglomerato cementizio armato che sorreggono la struttura lignea del tetto. La copertura è a falde inclinate in tegole piane.

Le murature esterne e i tavolati interni sono finiti con intonaco civile degradati; i serramenti esterni risultano in pessimo stato di conservazione, parte in legno e parte in ferro dotati di vetri a singola lastra.

Gli impianti tecnologici presenti sono minimali, vetusti ed inadeguati.

A livello di destinazione d'uso degli spazi, il corpo "Uffici" è servito da una ampia scala che collega i vari piani.

Il corpo "Produzione" risulta completamente libero al piano terreno mentre al piano primo e secondo, sono ancora presenti le suddivisioni delle unità abitative, con un servizio igienico in comune posto a lato della torre-scala esterna.

2- IL PARCHEGGIO SALVO D'ACQUISTO

L'ampio piazzale asfaltato destinato a parcheggio è contornato da un mirabile sistema di filari di alberi, quinte paesaggistiche che integrano lo spazio con l'ambiente urbano circostante.

3- IL LUNGOFIUME

Le sistemazioni degli spazi che accompagnano le sponde dell'Agogna sono a semplici percorsi pedonali ma, mentre l'argine sud è caratterizzato da filari alberati, l'argine nord non ha presenze arboree significative.

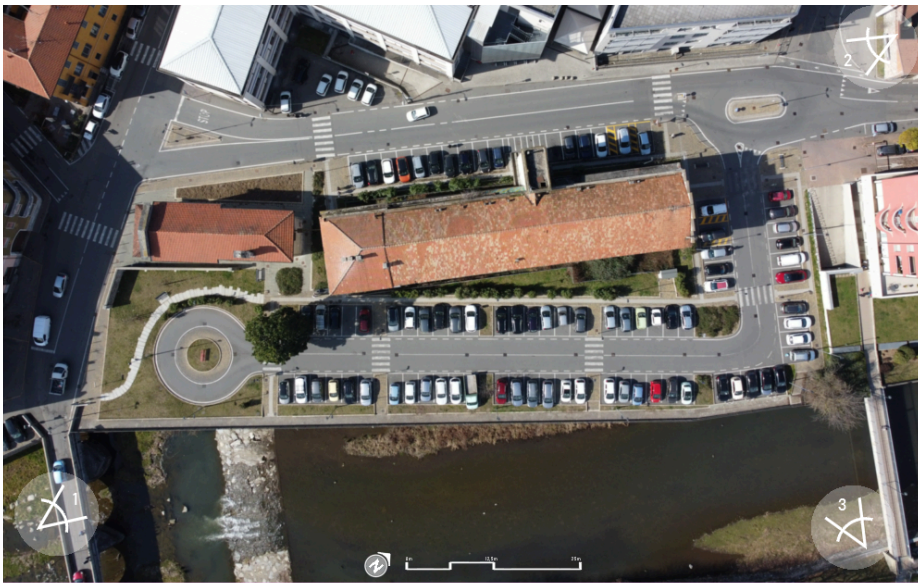
4-IL PONTE ARALDO E IL SAGRATO DI SANTA CATERINA

Contraddistinto da una struttura portante ad archi in pietra, con parapetti in lastre lapidee ad alto spessore, e pavimentato con asfalto. Presenta antiestetici sottoservizi appesi ai lati della struttura.

Lo spazio antistante l'oratorio ha carattere eminentemente stradale, con ridotti marciapiedi e ampie superfici in asfalto.

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO

1- IL FABBRICATO EX-SETIFICIO; 2- IL PARCHEGGIO SALVO D'ACQUISTO; 3- IL LUNGOFIUME; 4-IL PONTE ARALDO E IL SAGRATO DI SANTA CATERINA



Inquadramento

Vista da nord: sulla destra gli edifici componenti il sistema Ospedaliero della Città

Lungofiume ed area parcheggio in prossimità dell'Ospedale ed il centro cittadino

In primo piano la passerella pedonale di collegamento, in secondo piano il ponte Araldo

1- "Ex-Setificio", scorcio sud-est

2- "Ex-Setificio", fronte sud-est

3- "Ex-Setificio", scorcio nord-ovest

4- "Ex-Setificio", ponte Araldo e Sagrato di Santa Caterina

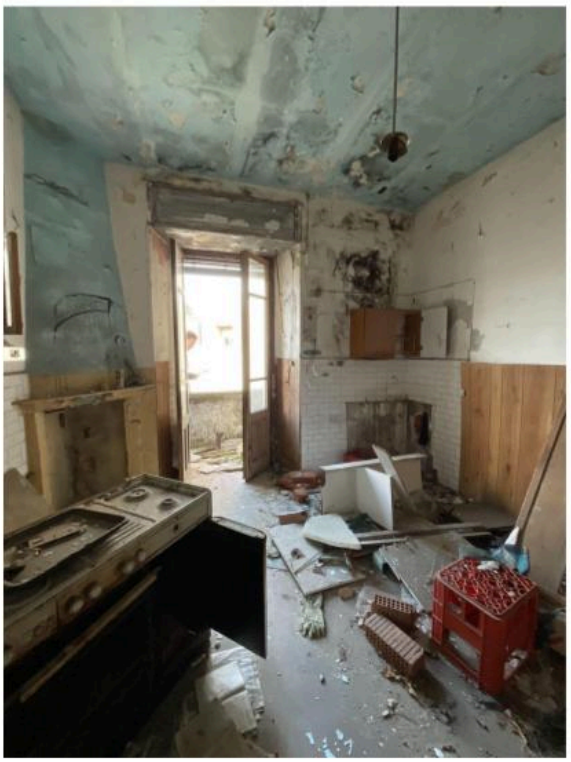
Piano terreno "Produzione"

Piano terreno "Produzione"

Piano Terreno, corpo "Uffici"

La scala del corpo "Uffici"

Collegamento corpo "Uffici" e "Produzione"



Primo piano: abitazione e ballatoi esterni

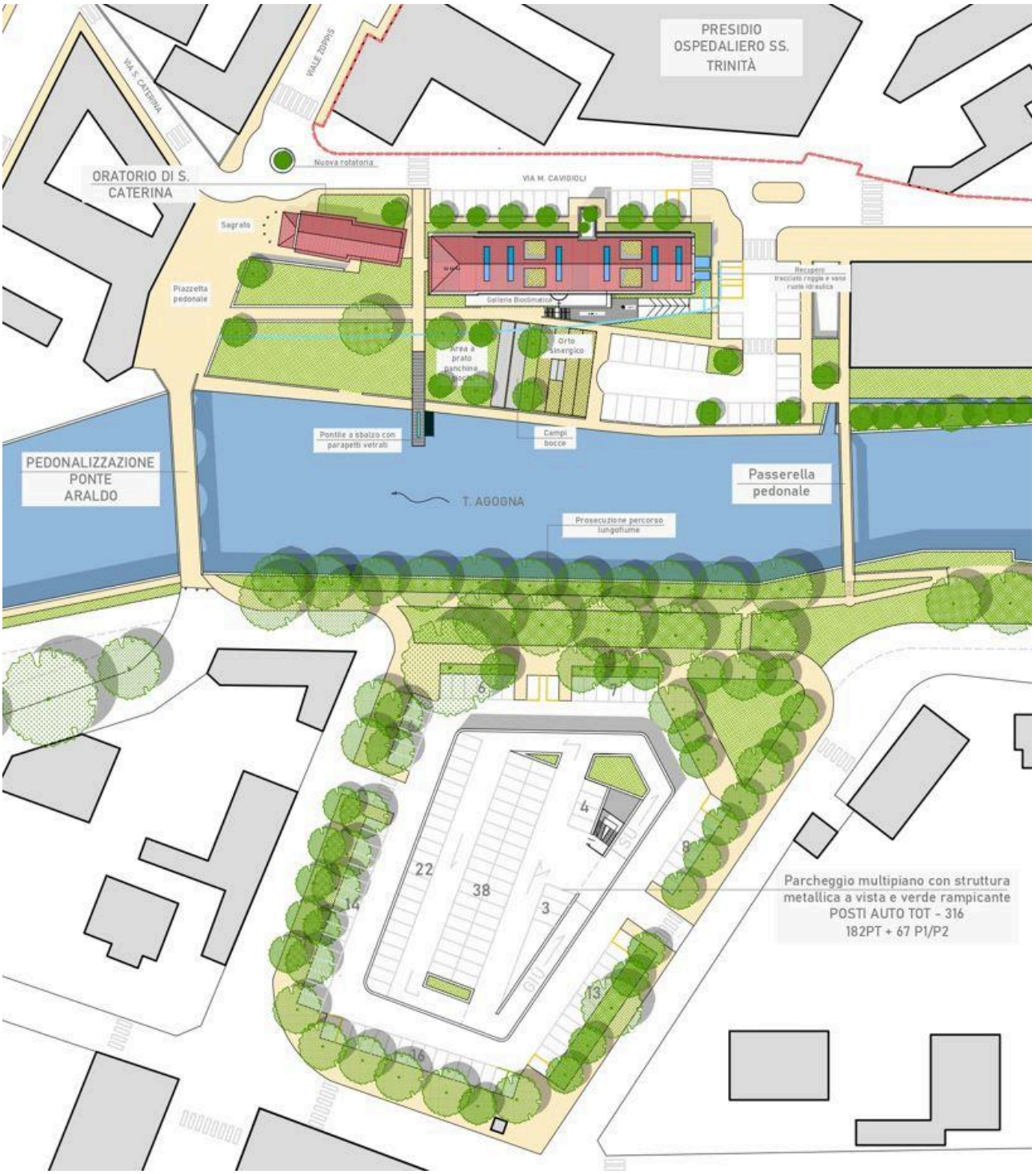
Particolari torre scale "Ex-Setificio"

Sottotetto

Sottotetto

Piano interrato

1.2 DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE



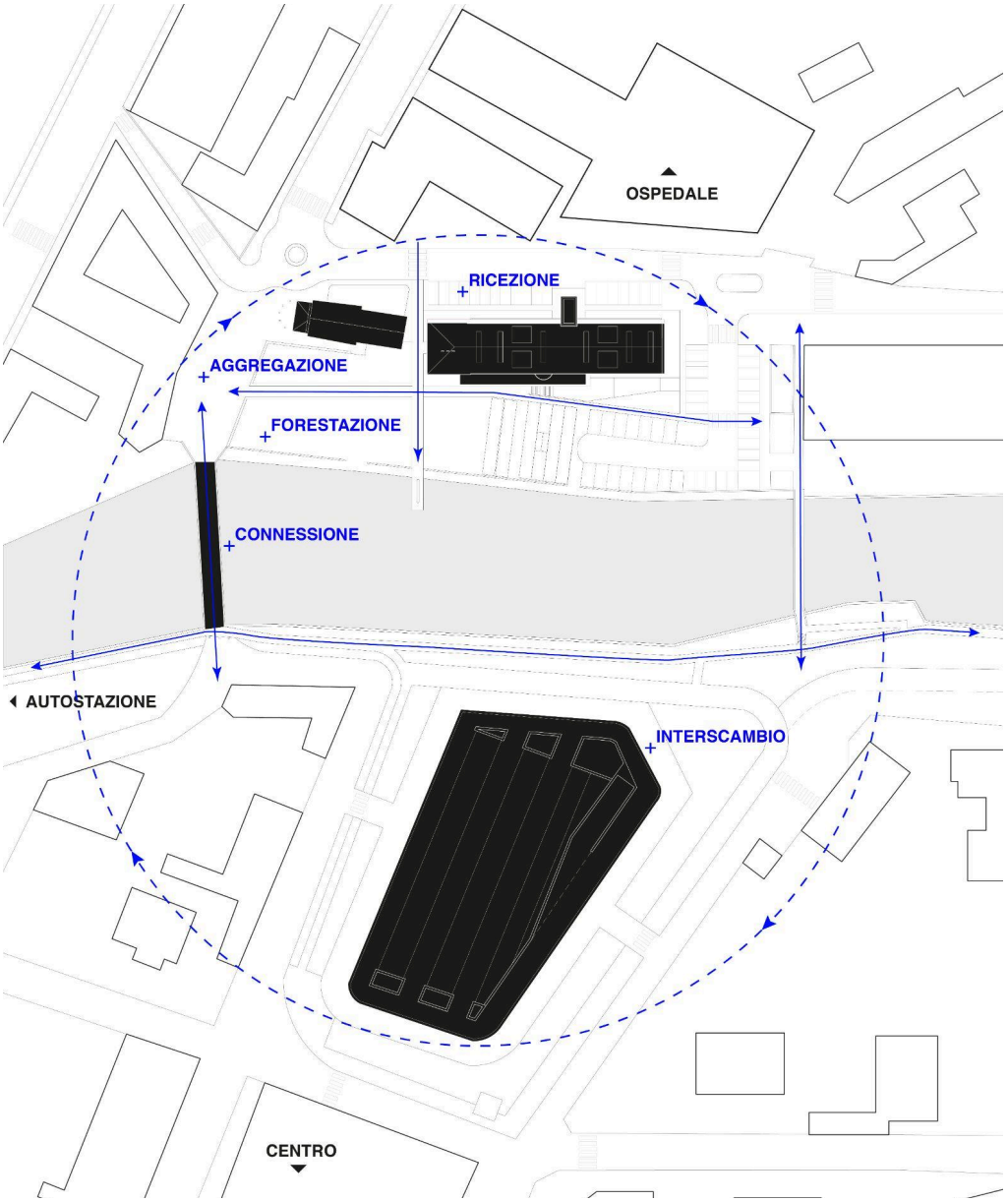
UN LUOGO RESPONSABILE E ACCESSIBILE

L'obiettivo è creare un luogo dove tutti gli abitanti stanziali o temporanei possono utilizzare le dotazioni pubbliche in un'ottica comunitaria e allargata, trovandosi a proprio agio all'interno di una sequenza urbana rigenerata, percepita come ottimale per essere vissuta nell'esperienza del quotidiano. Seguendo questi principi, il recupero del fabbricato è stato sviluppato secondo un mix di funzioni sociali, di appartamenti in

cui coppie, anziani, single e famiglie in difficoltà possono trovare casa, di spazi di lavoro per giovani e spazi di attività e condivisione intergenerazionale.

Nell'area esterna, i luoghi di incontro stimolano l'interazione dei cittadini e quindi ravvivano l'insediamento. Ad esempio il cortile con il grande albero come luogo di incontro centrale, suggerisce come sugli spazi verdi siano stati pensati per migliorare il microclima e promuovere la biodiversità.

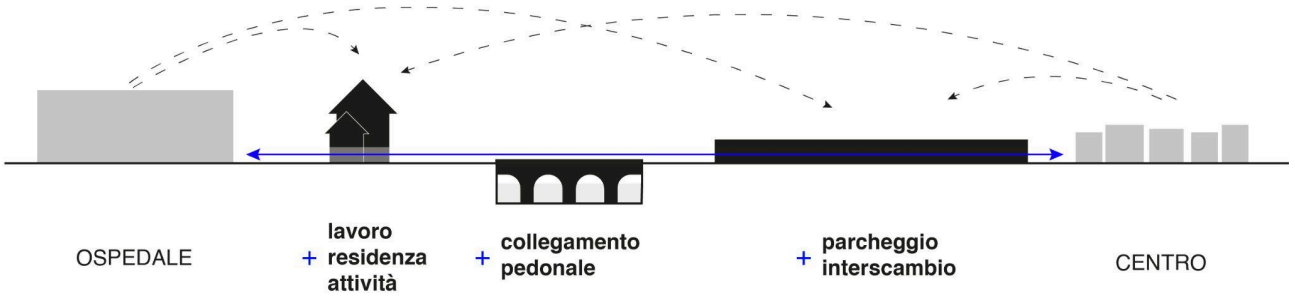
L'intervento riguarda un ambito urbano di pregio storico-architettonico e paesaggistico che richiede un approccio attento e indirizzato alla valorizzazione delle insite potenzialità.



L'ambito di intervento è da considerarsi a **scala urbana**, ovvero le previsioni progettuali sul recupero dell'edificio non possono escludere la considerazione del sistema edificio-area pertinenziale esterna, l'Oratorio di Santa Caterina, l'antico Ponte Araldo, il potenziato parcheggio d'interscambio di Piazza

D'Acquisto collegato al sistema di mobilità dolce che nei lungofiume trova la sua massima espressione e capacità di connessione.

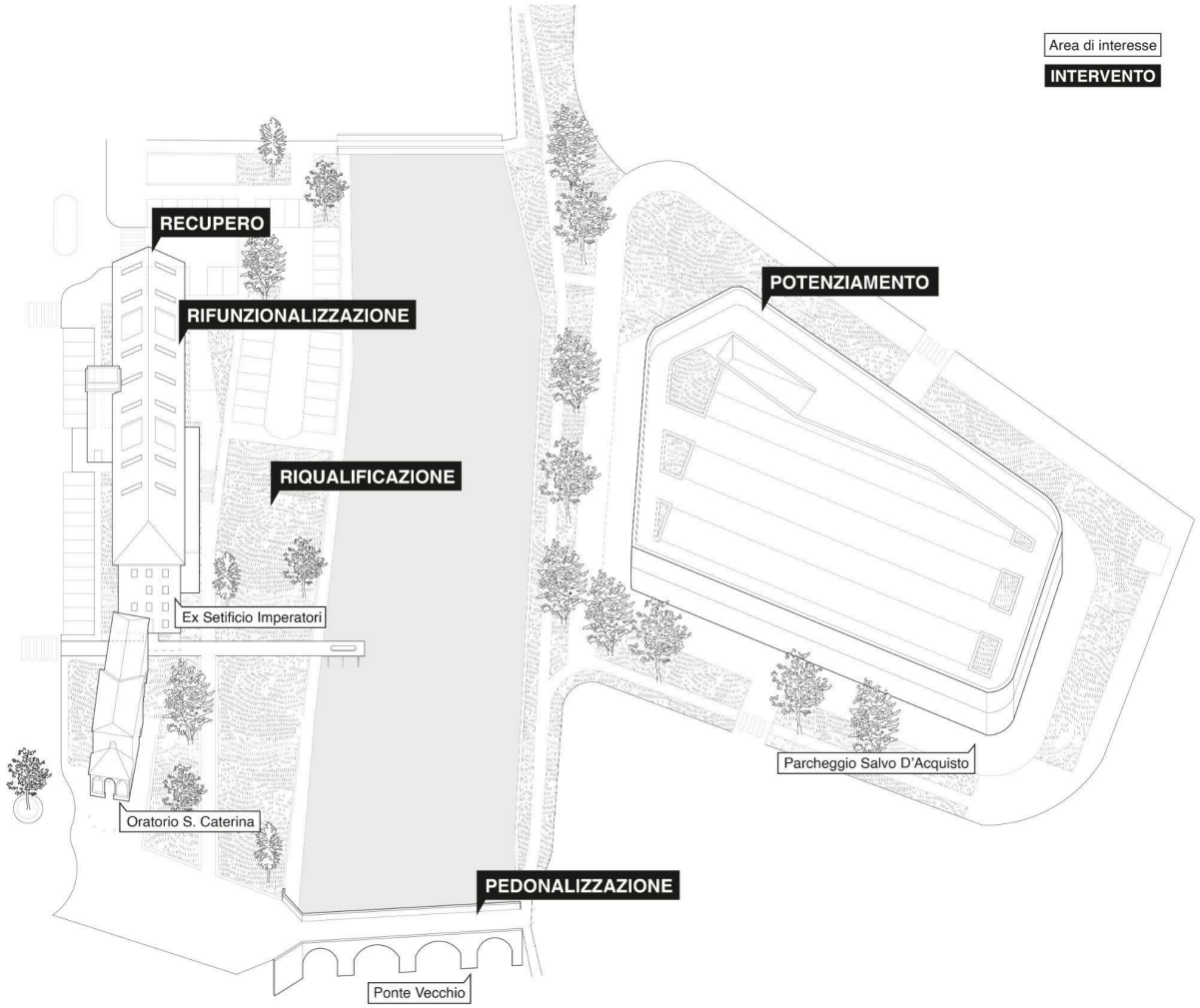
Tale sistema virtuoso può così innescare una serie di dinamiche tra di loro collegate e con l'obiettivo di migliorarne aspetti fruizionali, servizi e valorizzare gli elementi di **qualità percettiva del luogo**, parte della memoria collettiva della comunità in ottica di tutela ambientale.Se l'edificio dell'ex-Setificio può ospitare le funzioni di servizio sociale finalizzate ad accoglienza, opportunità di lavoro, scambio inter-generazionale, le richieste emerse nella fase di consultazione dei potenziali fruitori richiedono ulteriori spazi che potranno essere ospitati in una nuova struttura; lo stesso Oratorio entra in sistema con gli altri edifici e lo spazio intorno alla ricerca di connessioni e scambi con il resto del tessuto urbano. Nel ri-pensare gli spazi pubblici è di fondamentale importanza la realizzazione del nuovo ponte sul T.Agogna, a monte del nostro luogo d'intervento, che collegherà il sottopasso del Foro Boario alla zona dell'ospedale/San Marzo portando a un benefico ridisegno dei flussi viabilistici di accesso all'area ospedaliera. La possibilità quindi di poter pensare ad una "pedonalizzazione" del ponte Araldo detto anche Ponte del Molino porta al recupero fruitivo della piazzetta antistante l'Oratorio.



Non è necessaria alcuna acquisizione in quanto il fabbricato e le aree interessate sono interamente di proprietà comunale.

Si rendono invece necessarie opere infrastrutturali significative, di rete idrica e fognaria comunale, di allacciamento elettrico e metano essendo il fabbricato inutilizzato e non allacciato a tali reti.

Sostanzialmente l'opera si articolerà nei seguenti interventi:

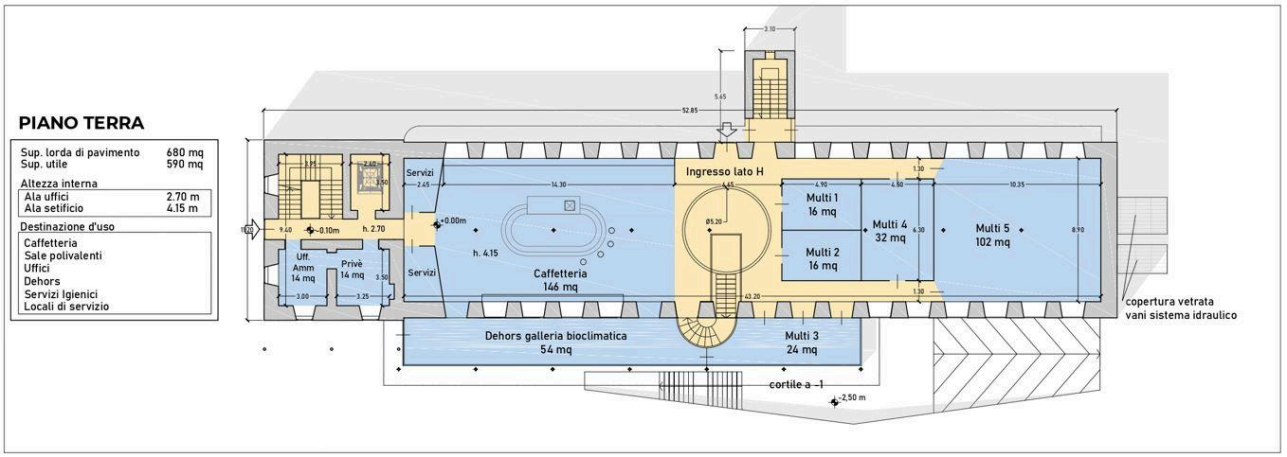


EX-SETIFICIO

Il progetto prevede un accurato restauro dell'involucro, con il mantenimento filologico delle addizioni e le modifiche dei primi decenni del Novecento, ovvero la torre scale e i ballatoi funzionalmente integrati nel progetto.

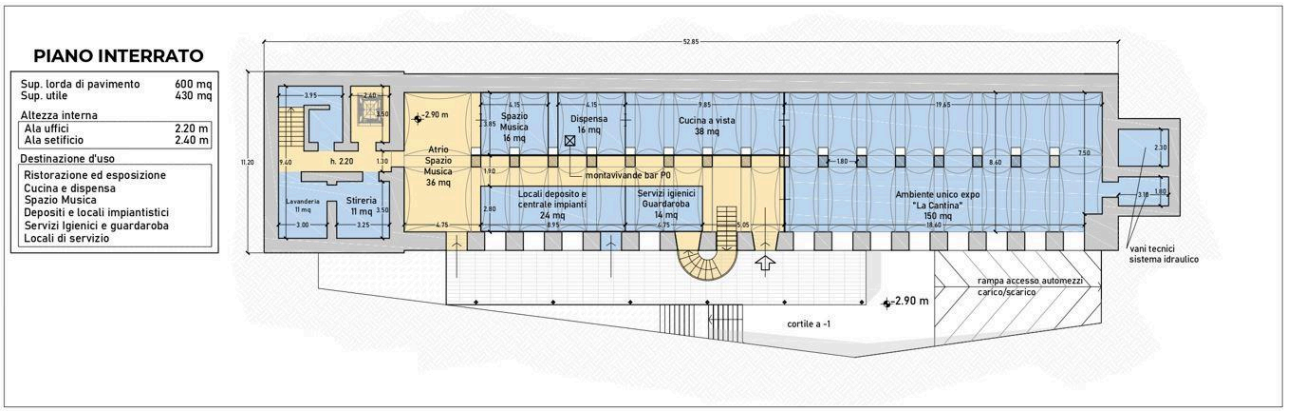
La ristrutturazione dello spazio interno è finalizzato al recupero dei caratteri architettonici che lo contraddistinguono attraverso adeguamenti strutturali quali prevedono (1) la ricostruzione degli orizzontamenti e dell'orditura di copertura, (2) il miglioramento delle prestazioni energetiche con interventi sull'involucro (lato interno) (3) la realizzazione impiantistica a servizio. Sul fronte lato Torrente si prevede la realizzazione di un filtro tramite un'estensione vetrata del piano terreno, con caratteristiche costruttive da potersi definire bio-climatica.

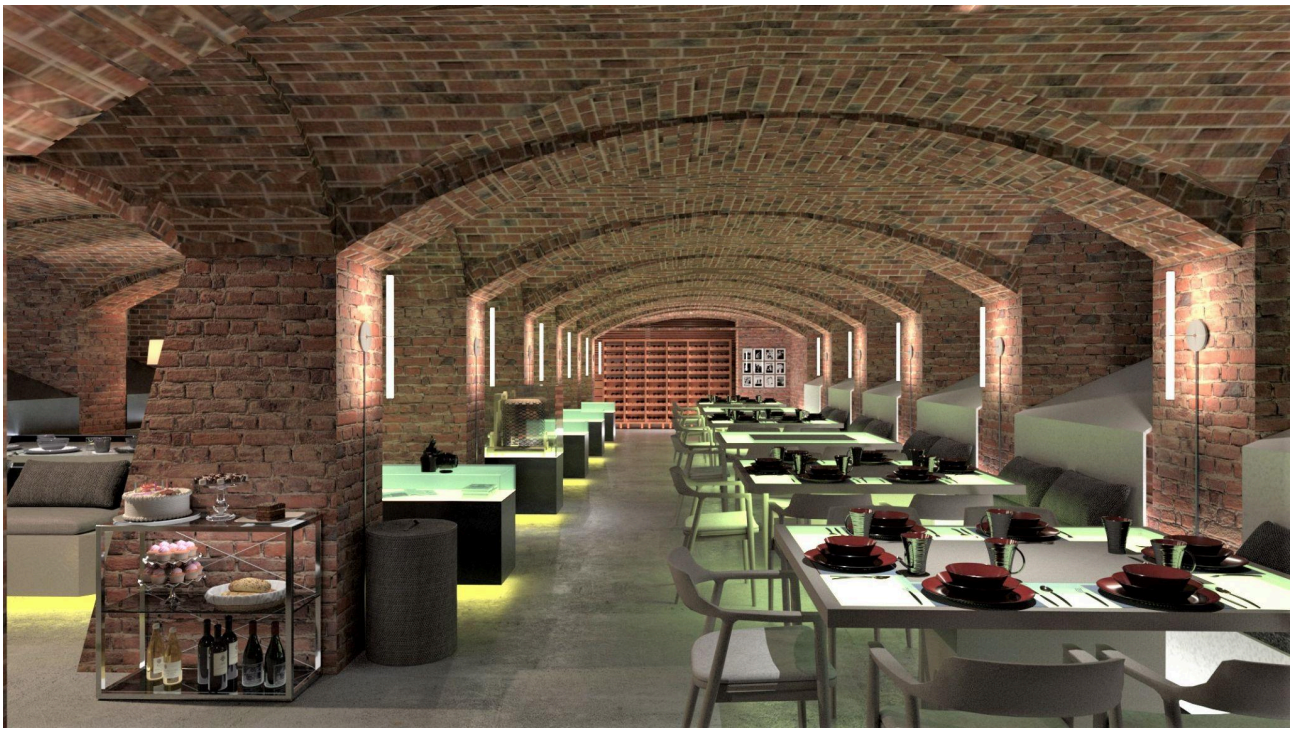
Lo spazio a **pianterreno** sarà aperto e "permeabile" alla vista, in modo da creare un filtro tra il comparto ospedaliero e il lungo-torrente. Qui potrà ubicarsi l'attività ricettiva di "ristorazione aperta" con spazi adeguati per sostare, lavorare, leggere, giocare senza obbligo di consumazione.



Le partizioni interne consisteranno in semplici volumi massimamente trasparenti e opalini, sempre distanziati dalle pareti e dal soffitto in modo da mantenere la percezione del grande spazio attuale. Tali locali potranno essere a disposizione di servizi alla persona anche in supporto all'attività del presidio sanitario.

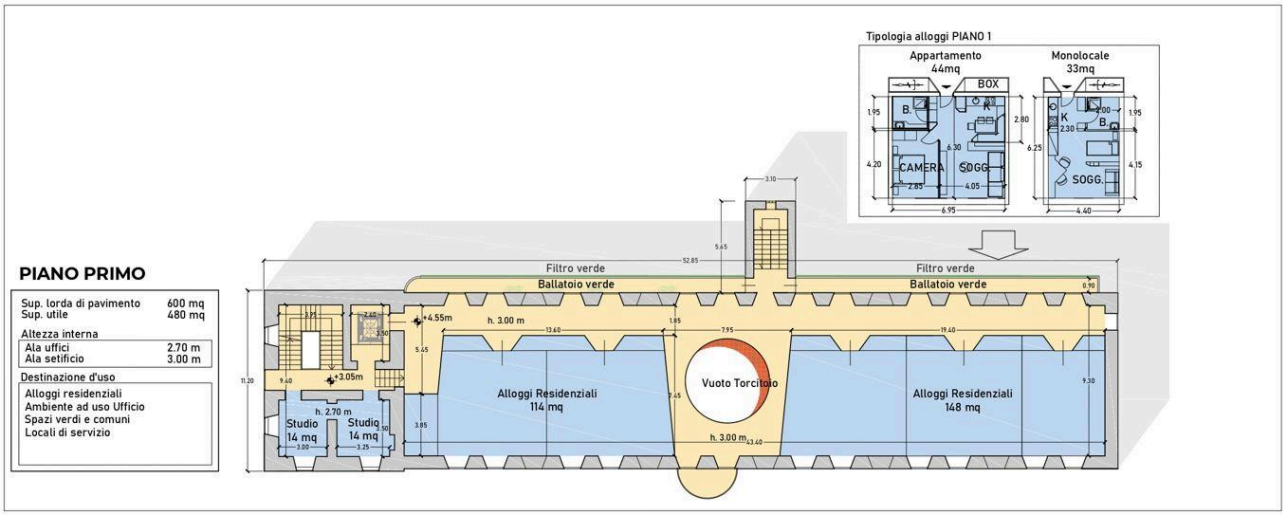
Il **piano seminterrato**, dalla pregevole e possente struttura ad archi e volte in laterizio, ospiterà locali di servizio, depositi, un locale registrazioni musicali (fortemente richiesto dalle rappresentanze giovanili), dispensa e locale cucina professionale a servizio dell'attività di ristorazione. Un ampio locale detto "La Cantina" sarà a disposizione per cene, riunioni o ricorrenze, e potrà ospitare un piccolo museo dei reperti e delle testimonianze storiche del setificio, con vetrine espositive integrate nell'arredamento fisso. Un cortile esterno collegato con rampa all'area parcheggi garantirà facilità di accesso, luminosità e sicurezza agli utenti.

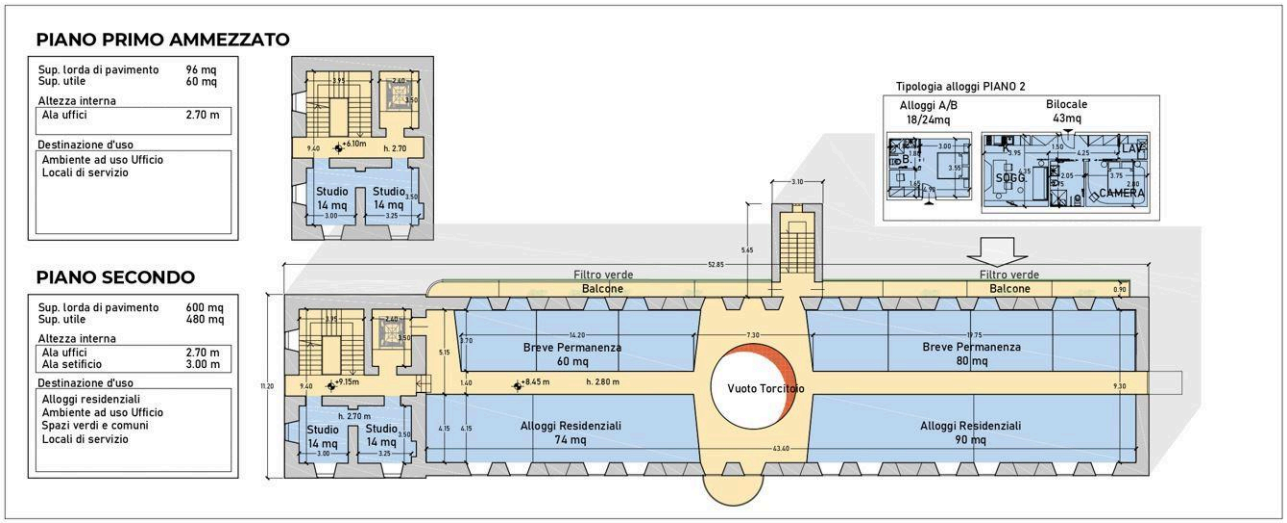




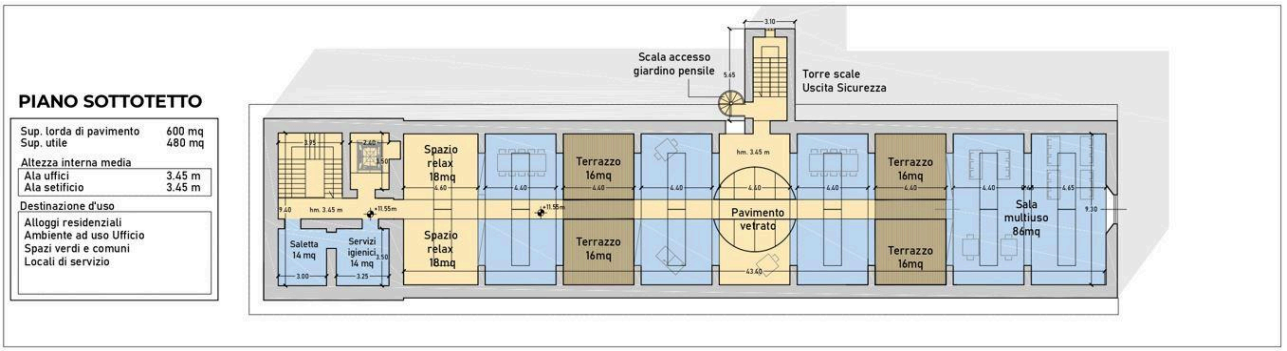
I **due piani superiori** potranno ospitare spazi abitativi per residenti anziani autosufficienti o con particolari esigenze di ospitalità. Al piano secondo si prevedono camere di alloggio pronta accoglienza per esigenze ricettive urgenti e temporanee. **L'intervento previsto in tali due piani mira a preparare al rustico gli ambienti, con le sole dorsali degli impianti, in modo da preparare la base per il completamento da parte di soggetto privato interessato alla creazione e gestione di servizi di ospitalità protetta.**

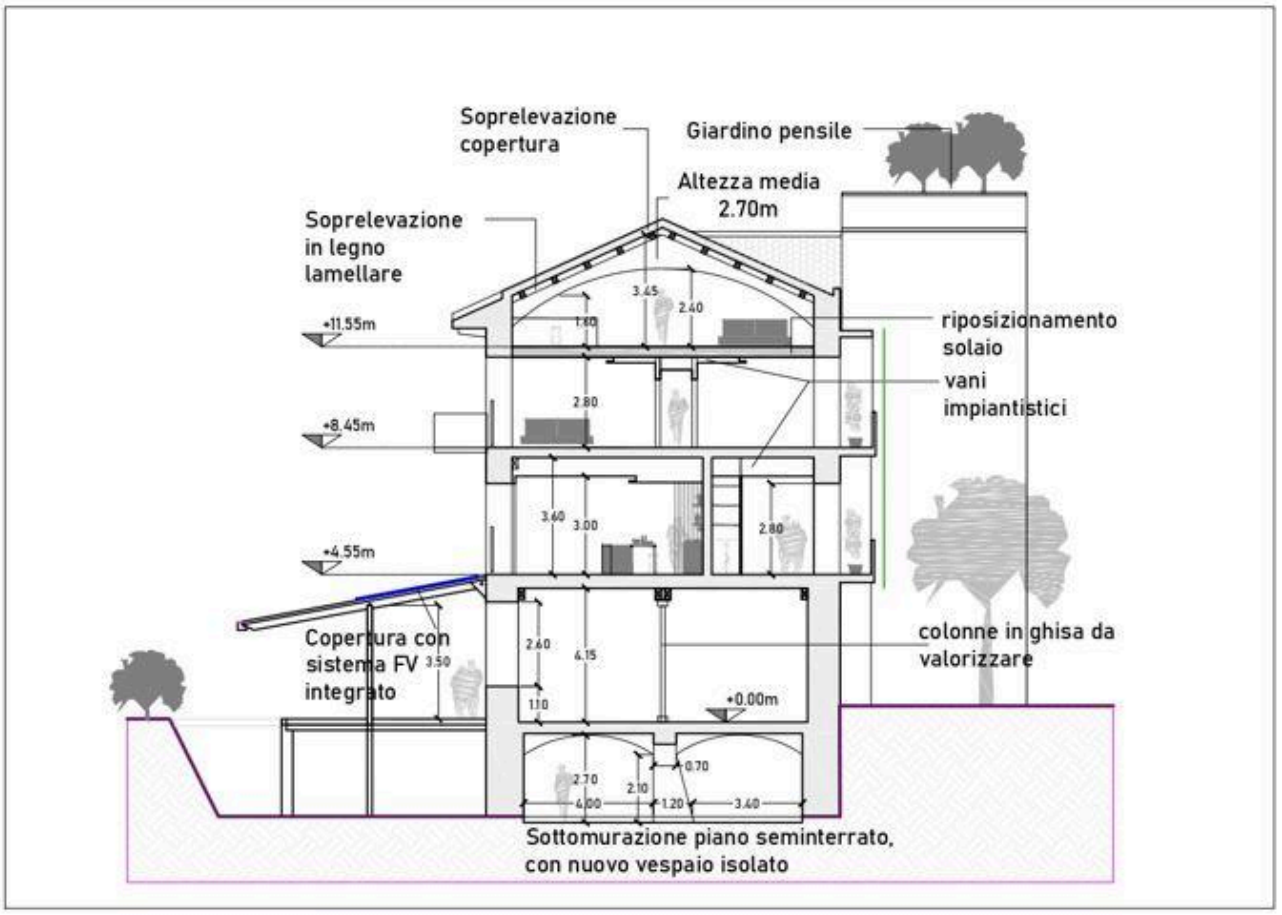
Piano di Sviluppo Area ex-Tarditi con riqualificazione Ponte Araldo e realizzazione parcheggio multipiano Piazza Salvo D'Acquisto

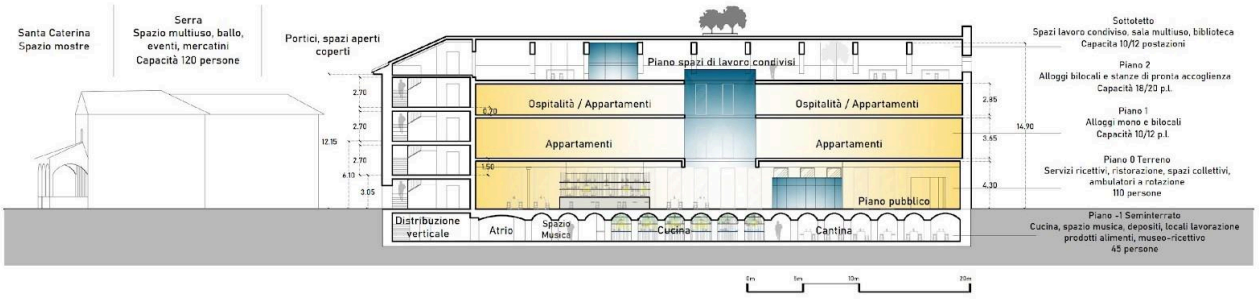




Il piano sottotetto ospiterà un ambiente aperto, che valorizza la particolare e affascinante struttura portante e nel contempo garantisca alti livelli di scambio e condivisione. Tale piano ospiterà spazi per lavoro condiviso dedicati a start-up e giovani, con spazi d'incontro informale. Appositi lucernari garantiranno una buona illuminazione naturale e una ventilazione naturale. Sono presenti dei terrazzini "verdi" in modo da "toccare il cielo" e dare uno sguardo al paesaggio, nonché rilassarsi o lavorare all'aperto







AREE ESTERNE

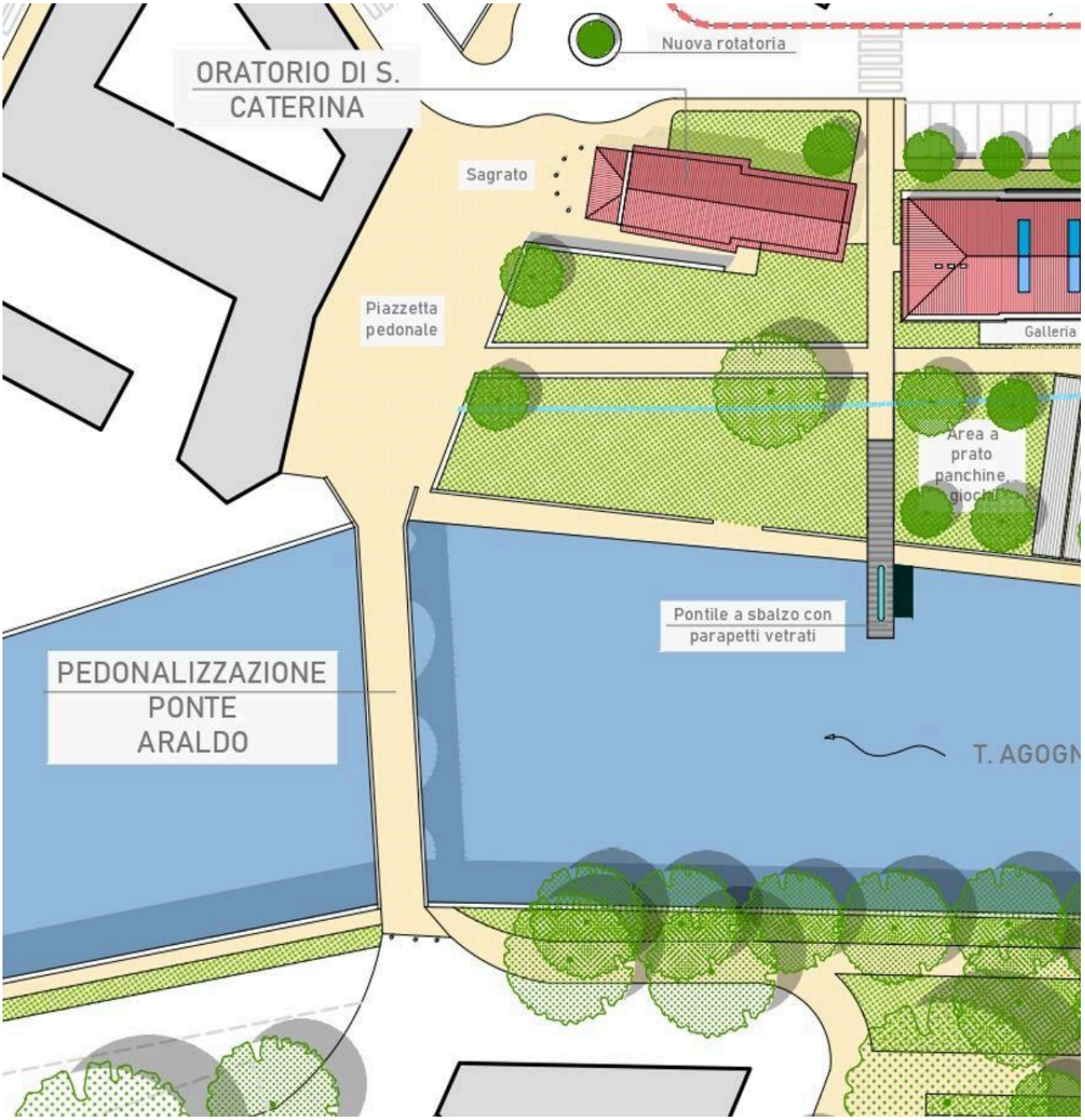
L'approccio previsto consiste nel rimodulare spazi di parcheggio con recupero aree di pertinenza, strutturazione dei percorsi, in parte porticati, a collegare i vari punti di accesso agli edifici e connettere la rete esistente lungo gli argini. Una parte di area a parcheggio, ovvero quella più prossima all'edificio, sarà destinata ad area verde e potrà ospitare un orto sinergico, a disposizione dei residenti o semplici richiedenti. L'intervento si potrà attuare con minime e localizzate demolizioni degli attuali spazi pavimentati in asfalto, mantenendone lo schema e i percorsi. Per esempio l'orto sinergico si potrà sviluppare in alzato, senza la necessità di incassare il terreno di coltivo, ovvero mantenendo le superfici pavimentate attuali.

Il miglioramento del microclima e il potenziamento della biodiversità si ottiene con gli interventi di forestazione lungo l'argine, attualmente spoglio.

ORATORIO DI SANTA CATERINA

Opere di riqualificazione architettonico-impiantistica alfine di poter accogliere le molteplici possibilità di utilizzo di tali spazi. La connessione porticata è garante di facile e comodo collegamento con l'edificio principale, alfine di un proficuo scambio funzionale. Lo spazio potrà essere utilizzato per ospitare mostre, piccoli convegni, e gestito come un circolo culturale.

La riqualificazione del sagrato tramite la pedonalizzazione e l'intervento di pavimentazione recupera lo spazio pubblico di fronte all'ingresso dell'oratorio, restituendogli il perduto utilizzo sociale.

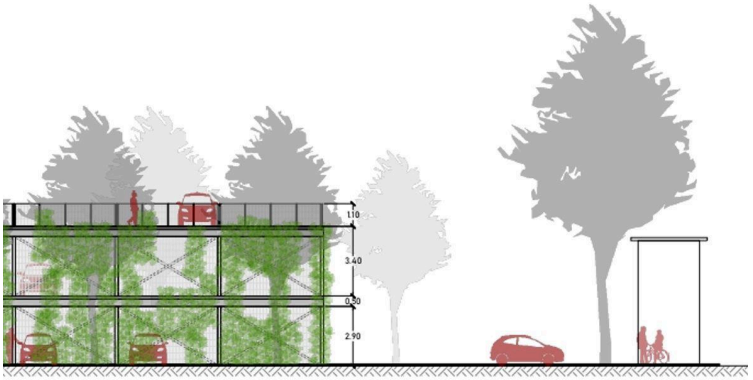


IL PONTE ARALDO

Un accurato restauro con una nuova pavimentazione in sostituzione dell'attuale asfalto, un'adeguata illuminazione e rimozione della segnaletica verticale attuale, nonché un riposizionamento degli attraversamenti delle reti ora agganciate ai lati della struttura, ridaranno dignità al pregevole storico manufatto, a servizio della funzione di collegamento ciclo-pedonale tra le due sponde.

IL NUOVO PARCHEGGIO PIAZZA SALVO D'ACQUISTO

Il potenziamento della capacità di parcheggio veicolare avverrebbe con la posa di un semplice, essenziale sistema prefabbricato a telai metallici, capace di inserirsi nell'ampio spazio disponibile senza occuparlo con pesanti ed opache strutture. I fronti del multipiano avranno una leggera quinta verde che risvolterà in orizzontale sull'ultimo piano come un aereo pergolato a trame di fili metallici con rampicanti vegetali.



1.3 ASPETTI FUNZIONALI, TIPOLOGICI, TECNICO-IMPIANTISTICI ED ECONOMICI

Gli obiettivi progettuali perseguono:

- Raggiungimento del massimo livello di qualificazione energetico-ambientale perseguibile in rapporto alle risorse disponibili;
- Ottimizzazione dei consumi di energia elettrica tramite sistemi di domotica e di rilevazione delle presenze;
- Ottimizzazione dei consumi idrici mediante sistemi a doppia intensità di risciacquo;
- Riciclo delle acque meteoriche per gli utilizzi di acqua non potabile (irrigazione, wc, antincendio); - Ottimizzazione dell'acustica interna degli edifici in rapporto alle differenti funzioni che sono previste all'interno di ciascuno di essi ed in rapporto al rumore esterno;

Il nuovo edificio si inserisce naturalmente tra l'idillio del lungo-torrente e il fascino urbano: un concetto architettonico coerente in cui natura, architettura, sviluppo urbano e paesaggio si intrecciano con armonioso rispetto.

EVENTUALI PROBLEMI IN FASE PROGETTUALE E STRATEGICA

L'intervento non presenta particolari problematiche d'intervento; un'attenzione particolare dovrà essere dedicata ad ogni aspetto progettuale in modo da ricercare una sinergia capace di creare un'opera di qualità coerente e diffusa.

INDAGINI PRELIMINARI

In relazione all'avanzato stato di degrado causato dall'abbandono, ed al fine di realizzare un accurato intervento di restauro del complesso edilizio finalizzato alle nuove destinazioni d'uso, saranno da

effettuarsi delle indagini stratigrafiche, chimiche, fisiche, geologiche e un accurato rilievo geometrico e materico dell'edificio.

MODALITA' DI GESTIONE ED ASPETTI CONTRATTUALI

Tutte le opere comunque necessitano di un'attività di gestione nella fase di regime: dalla sola attività di manutenzione dell'opera a quelle di gestione di sistemi complessi.

Si deve dunque porre una particolare attenzione nell'individuare il sistema più efficiente di gestione dell'opera pubblica, garante del mantenimento del livello qualitativo che il progetto intende perseguire.

L'implementazione e il mantenimento della gestione del progetto sociale si baserà sugli introiti derivanti dall'attività -sia dagli affitti, seppur calmierati, delle unità abitative e degli spazi disponibili, sia dai servizi di ristorazione-, su risorse dell'Ente gestore disponibili rispetto all'utilizzo di personale socio-assistenziale negli interventi previsti, sulle sinergie con le organizzazioni del terzo settore coinvolte e coinvolgibili nell'iniziativa anche per azioni di reperimento di risorse direttamente dalla comunità attraverso risorse di crowdfunding o fundraising.

1.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO

L'Amministrazione Comunale nel suo programma di rivalutazione sociale tramite il recupero del patrimonio edilizio e architettonico di proprietà pubblica ha individuato il recupero di un'area fabbricata di elevato valore architettonico-sociale denominata "Ex Tarditi" (tra viale Zoppis e via Mons. Cavigioli, di fronte all'Ospedale Santissima Trinità della Città di Borgomanero).

L'obiettivo è l'integrale recupero funzionale e sociale di quest'area sensibile, molto frequentata di giorno ma alquanto "disabitata" nelle ore serali e notturne.

L'iniziativa progettuale sull'edificio vuole dare risposta ad un bisogno di autonomia e indipendenza sostenibile sia di anziani sia di giovani adulti della comunità sollecitando e strutturando esperienze di mutuo aiuto, come risorsa di "buon vicinato", e attivando interventi-di socializzazione e di servizi alla persona che siano allo stesso tempo risorsa e opportunità di crescita e di "messa in gioco" per l'intera comunità.

Secondo un principio generale di co-abitazione intergenerazionale si prevede una residenza con unità abitative indipendenti, uno spazio per lavoro condiviso riservato ai giovani e servizi e locali condivisi ed aperti alla comunità.

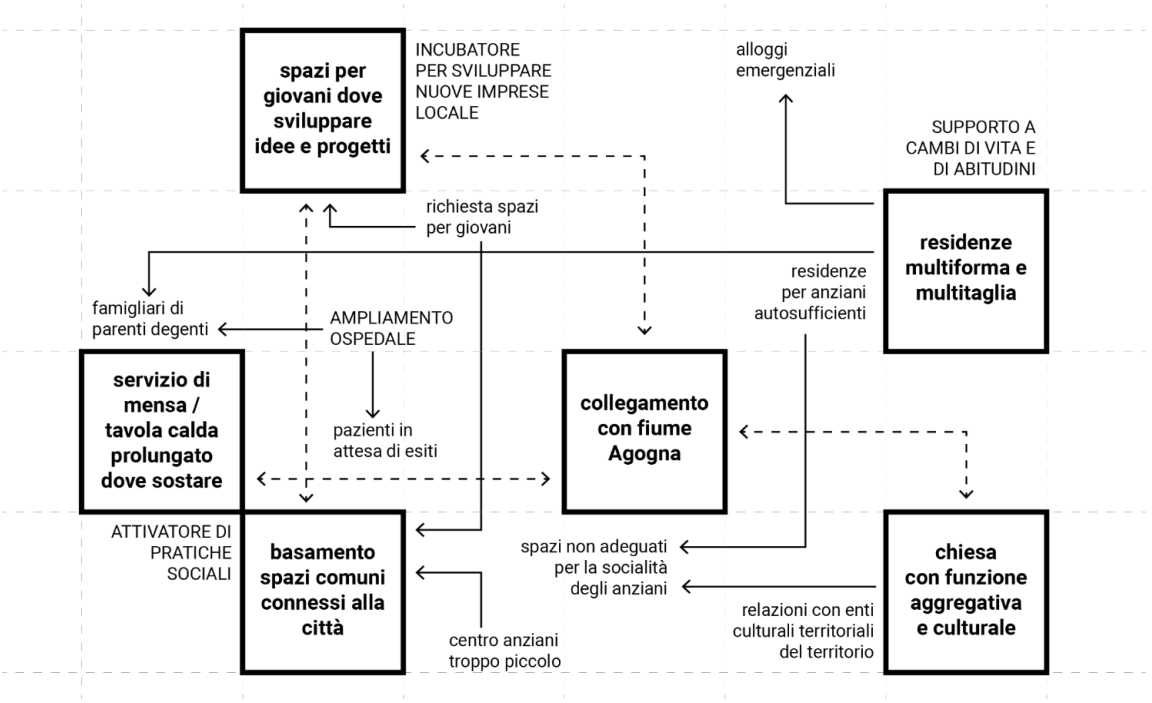
Gli obiettivi generali dell'intervento sono:

- promuovere la sostenibilità in ogni sua espressione (sociale, ambientale, istituzionale, di genere) adottando strategie che producano benefici diffusi e comuni;
- realizzare una comunità intergenerazionale, basata su un modello di convivenza attiva e di democrazia partecipata, sul reciproco sostegno e sulla volontà di costruire legami di prossimità;
- promuovere processi virtuosi di azione territoriale, contribuendo alla realizzazione di un locale Distretto dell'Economia Civile;

- ottenere un luogo riqualificato riconoscibile nelle sue valenze storico-ambientali ed architettonico-paesaggistiche di pregio.

Inquadramento urbano dell'area "ex-Tarditi"

Queste specifiche valutazioni sono precedute da una serie di analisi propedeutiche basate su un processo di partecipazione sociale.



Schema riassuntivo del quadro esigenziale delineatosi dagli incontri preliminari fra i vari stakeholder (a cura di Arch. Federica Serra)

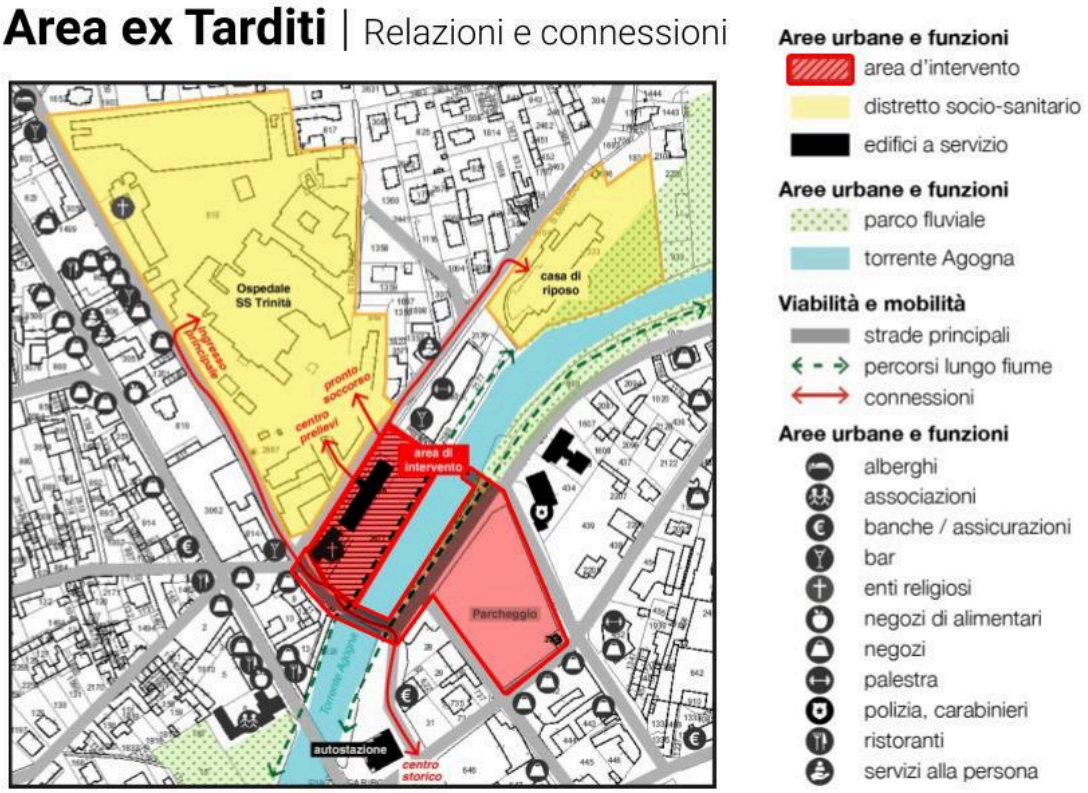
I risultati attesi comprendono:

- Coinvolgimento degli Stakeholder rilevanti sul territorio con conseguente potenziamento della rete di attori territoriali
- Realizzazione di unità abitative assegnate in affitto calmierato con coinvolti n. 20 anziani autosufficienti (o nuclei familiari di anziani)
- Miglioramento dell'incontro intergenerazionale e il Community engagement
- Miglioramento delle condizioni generali di vita degli anziani, con il potenziamento dei fattori di resilienza degli anziani (sicurezza, solidarietà, relazioni, benessere psicofisico, attività motorie)
- Aumentare le esperienze di mutuo-aiuto e di "baratto sociale"
- Coinvolgimento, implementazione dei livelli di autonomia ed indipendenza di giovani care-leavers
- Creazione di spazi multifunzionali al fine di migliorare l'incontro intergenerazionale ed il Community Engagement.

1.5 INQUADRAMENTO URBANO DELL'AREA "EX-TARDITI"

Il progetto può trasformarsi in un eccellente strumento sia di promozione sociale, grazie all'interscambio generazionale, sia di riconoscimento e recupero dell'intera area, dalla riconosciuta valenza storica, religiosa ed industriale, composta dall'edificio ex- setificio, dall'oratorio di Santa Caterina e dalla loro relazione con il Fiume Agogna e la sponda opposta tramite il Ponte Araldo.

Le opere saranno realizzate dal Comune di Borgomanero secondo un piano attuativo per lotti compiuti da definire.

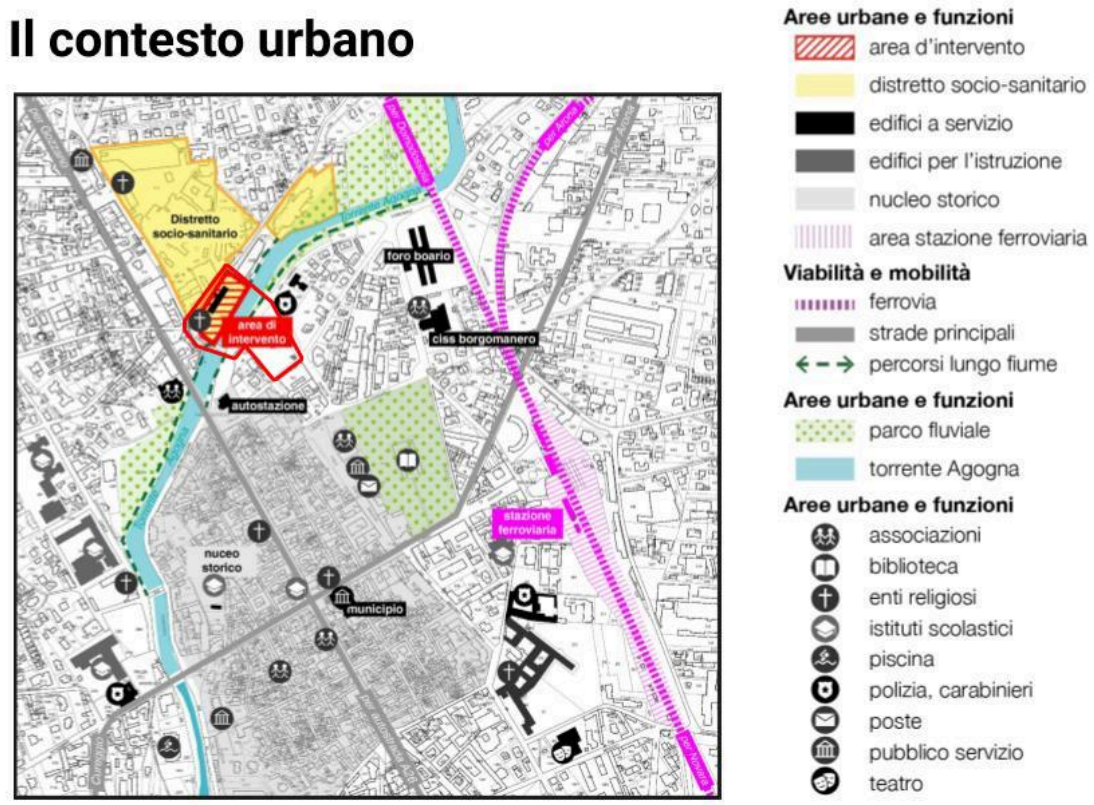


Relazioni dell'area "ex-Tarditi" con il tessuto urbano circostante (a cura di Arch. F. Serra)

Come riportato nello schema, l'area "ex-Tarditi" si interfaccia con numerose realtà all'interno del tessuto urbano.

Appena a Nord, evidenziato in giallo, si struttura il distretto sociosanitario; frontalmente all'area di intervento si trovano gli accessi diretti agli uffici ASL, il Centro Prelievi e l'ingresso del Pronto Soccorso; nell'intorno si sviluppano numerosi servizi commerciali ed alla persona, ben sedimentati nel contesto urbano, da negozi di alimentari a parrucchieri, ambulatori e palestre.

Forte appare anche la relazione con il Torrente Agogna sul fronte sud-est del fabbricato, al momento sede di piccolo parcheggio pubblico, che ben si appresta ad un auspicabile rinnovamento come spazio sociale, sicuro ed accogliente, ristabilendo relazione e connessione con la striscia naturale e verde presente sulla sponda opposta, grazie alla pedonalizzazione del Ponte Vecchio o Araldo, (storico ponte ad archi in pietra congestionato dal traffico veicolare per via del senso di circolazione alternato) e al nuovo parcheggio di interscambio di Piazza Salvo d'Acquisto.



Inquadramento urbano dell'area ex-Tarditi (a cura di Arch. F. Serra)

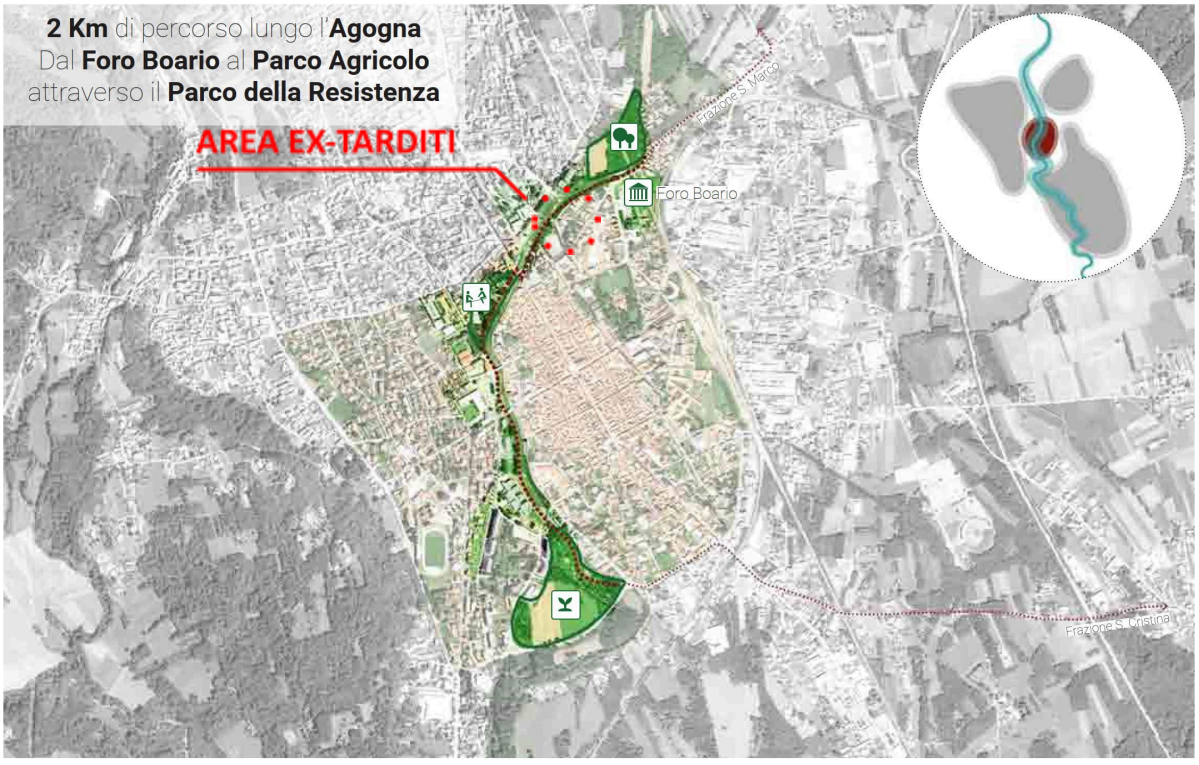
A scala urbana, l'area "ex-Tarditi" si trova in una posizione molto favorevole, appena fuori dal centro storico: la completa copertura dei servizi essenziali a distanza pedonabile dà la possibilità di servire un pubblico eterogeneo, dalle persone anziane ai giovani che dalle scuole in centro si spostano, ritrovandosi anche nel tempo libero, a nord verso la vicina autostazione. L'intercettazione di queste tipologie di utenze, grazie a spazi multifunzionali non vincolati ad una sola tipologia di pubblico si presta a favorire l'interscambio di competenze ed esperienze intergenerazionali.

Le prospettive per il recupero del "Setificio ad Acqua" e dell'area lungo fiume si integrano con quanto già promosso nel "Masterplan strategico per la valorizzazione paesaggistica ambientale del territorio comunale e linee guida per la riqualificazione del Parco della Resistenza", redatto nel febbraio 2019 dallo studio LAND, di cui vengono riportati a seguito alcuni estratti.

Piano di Sviluppo Area ex-Tarditi con riqualificazione Ponte Araldo e realizzazione parcheggio multipiano Piazza Salvo D'Acquisto

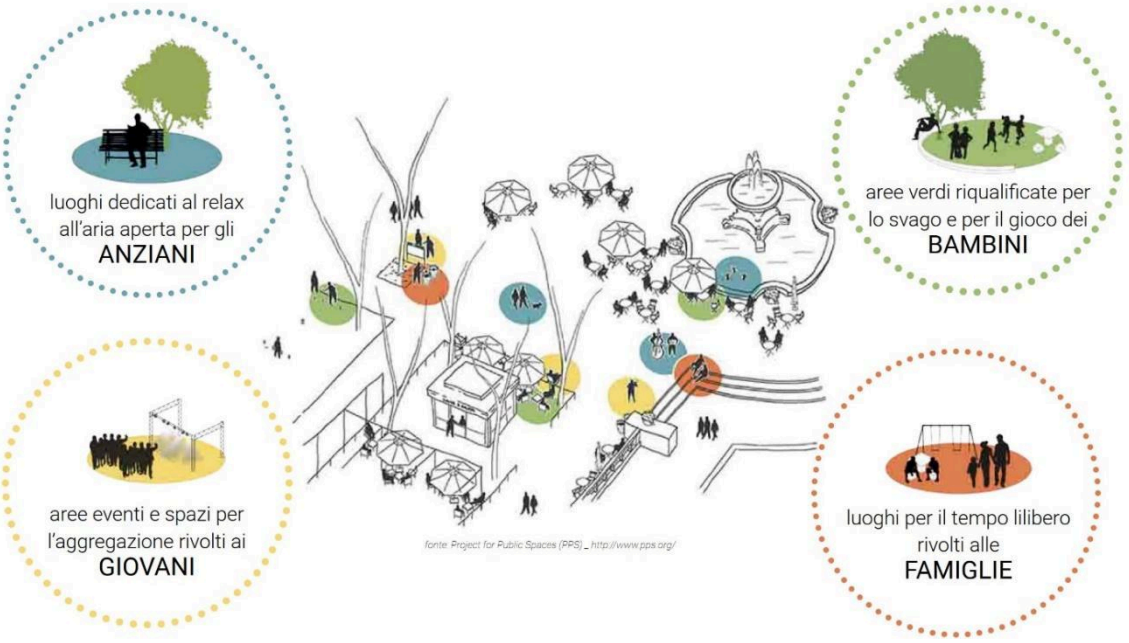
POTENZIALITÀ	CRITICITÀ
- Presenza di polarità diffuse sul territorio	- Limitate relazioni tra centro storico e frazioni
- Presenza di un centro storico di impianto riconoscibile a forte vocazione commerciale	- Il centro storico è poco valorizzato e non rappresenta un luogo riconosciuto e vissuto dai cittadini
- Il Torrente Agogna, una via d'Acqua Nord- Sud	- Rapporto negato con il Torrente
- I servizi pubblici concentrati lungo il Torrente Agogna	- Una mobilità lenta poco sviluppata
- Un ricco patrimonio Rurale e Boschivo	- Il Patrimonio Naturale: un bene non valorizzato

Analisi delle Potenzialità-Criticità a livello urbano della Città di Borgomanero (a cura di LAND)



Proposta per la realizzazione di un Parco Fluviale, passante per l'area "ex-Tarditi" (a cura di LAND)

Il Masterplan elaborato, punta alla riappropriazione, da parte della comunità, di numerosi gli spazi verdi disponibili lungo il Torrente Agogna, ora marginalmente sfruttati, rielaborandoli con semplicità e garantendone la fruizione ad una mobilità dolce (a piedi, in bicicletta, a cavallo, in monopattino...), ottenendo numerosi benefici sia dal punto di vista psicofisico dell'utenza che di percezione ambientale cittadina.



La nuova concezione degli spazi pubblici e lungofiume (a cura di LAND)

1.6 ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

La proposta progettuale raccoglie potenzialità e desiderata espresse dalla committenza ed emerse dagli incontri con i vari stakeholders, con particolare attenzione alla presenza di giovani portatori d'interesse, ovvero:

- spazi abitativi a costo calmierato -strettamente connessi a servizi alla persona-
- attività ricettiva di ristorazione con possibilità di sostare, lavorare, leggere, giocare senza obblighi di consumazione
- spazi flessibili e aperti alle esigenze della comunità
- locali a disposizione di servizi alla persona anche in supporto all'attività del presidio sanitario
- alloggi temporanei di "pronta accoglienza" per chi avesse necessità di ospitalità nelle vicinanze dell'ospedale
- spazi di incubazione ed avvio di start-up e attività imprenditoriali
- una ludoteca-kindergarten per bambini (un servizio utile anche al personale ospedaliero o ai famigliari in visita).

I beneficiari dell'iniziativa sono in maniera diretta anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti che necessitano di una soluzione abitativa sostenibile e con la possibilità di un facile accesso a servizi/interventi

che ne garantiscano il benessere psico-fisico e il permanere a domicilio, oltre che giovani soli o in coppia che necessitano di una risposta abitativa accessibile al fine di uscire dal nucleo famigliare e rendersi indipendenti.

Tra i giovani si vuole anche prevedere la permanenza in struttura di volontari del servizio civile internazionale o nazionale provenienti da altre regioni come risorsa per la struttura stessa.

In senso generale l'iniziativa ha come beneficiari indiretti l'intera comunità in quanto potenziale fruitore dei servizi/interventi presenti e realizzati nella struttura

1.7 CENNI STORICI

Il Fabrichin (Ex Setificio Imperatori) risulta essere la **prima torcitura di seta a ruota idraulica insediata a Borgomanero**. La datazione dello stabile risulta compresa fra il 1853 ed il 1858 su di un'area dove erano già presenti sia l'Oratorio di Santa Caterina sia la Roggia Molinara con annesso mulino.

Prima testimonianza su mappa catastale del Setificio ad Acqua, rappresentato con il tratto di roggia che serviva ad alimentare la produzione, a sud l'oratorio di Santa Caterina ed il Ponte Vecchio, (da Catasto Rabbini 1858)

Il setificio nacque come **elemento lineare,** con una porzione a spazio amministrativo-gestionale ed una più grande per il comparto produttivo: il vero e proprio cuore.

Cartolina del Ponte Vecchio (ponte Araldo) e del Setificio imperatori nel 1907, (da archivio comunale di Borgomanero)

Non è stato possibile reperire materiali o immagini degli ambienti interni, ma è presumibile che la parte produttiva fosse un unico e **grande ambiente continuo e lineare** con all'interno un sistema a torcitoi verticali; il coevo Setificio Monti ad Abbadia Lariana, per esempio, che ospitava **torcitoi** di 4 piani con diametro di 5 m e altezza di 11 m.

Una **ruota idraulica** garantì la forza motrice necessaria al funzionamento delle macchine, grazie alla Roggia, il cui tracciato è tutt'oggi visibile in alcuni tratti.

La ruota idraulica del Setificio Monti (da wikipedia.org)

L'impianto del Setificio Imperatori, nel corso della sua vita, riceve **numerose modifiche ed aggiunte**: la più importante avviene negli **anni 20/30** del 1900 quando si ridefinì lo spazio produttivo con un unico ambiente produttivo a piano terra per la l**avorazione di parti meccaniche di biciclette**, **abitazioni** ai piani primo e secondo. Questo mutamento, come si nota nelle fotografie attuali, ha portato al **riposizionamento dei solai** e delle aperture lungo il corpo produttivo, specialmente visibile nel fronte nord-est. Sul lato opposto, verso il fronte sud-ovest, venne addossato un nuovo **corpo a torre** ospitante i servizi e la distribuzione verticale, sulla facciata originale vennero realizzati ballatoi distributivi e un **cornicione**.

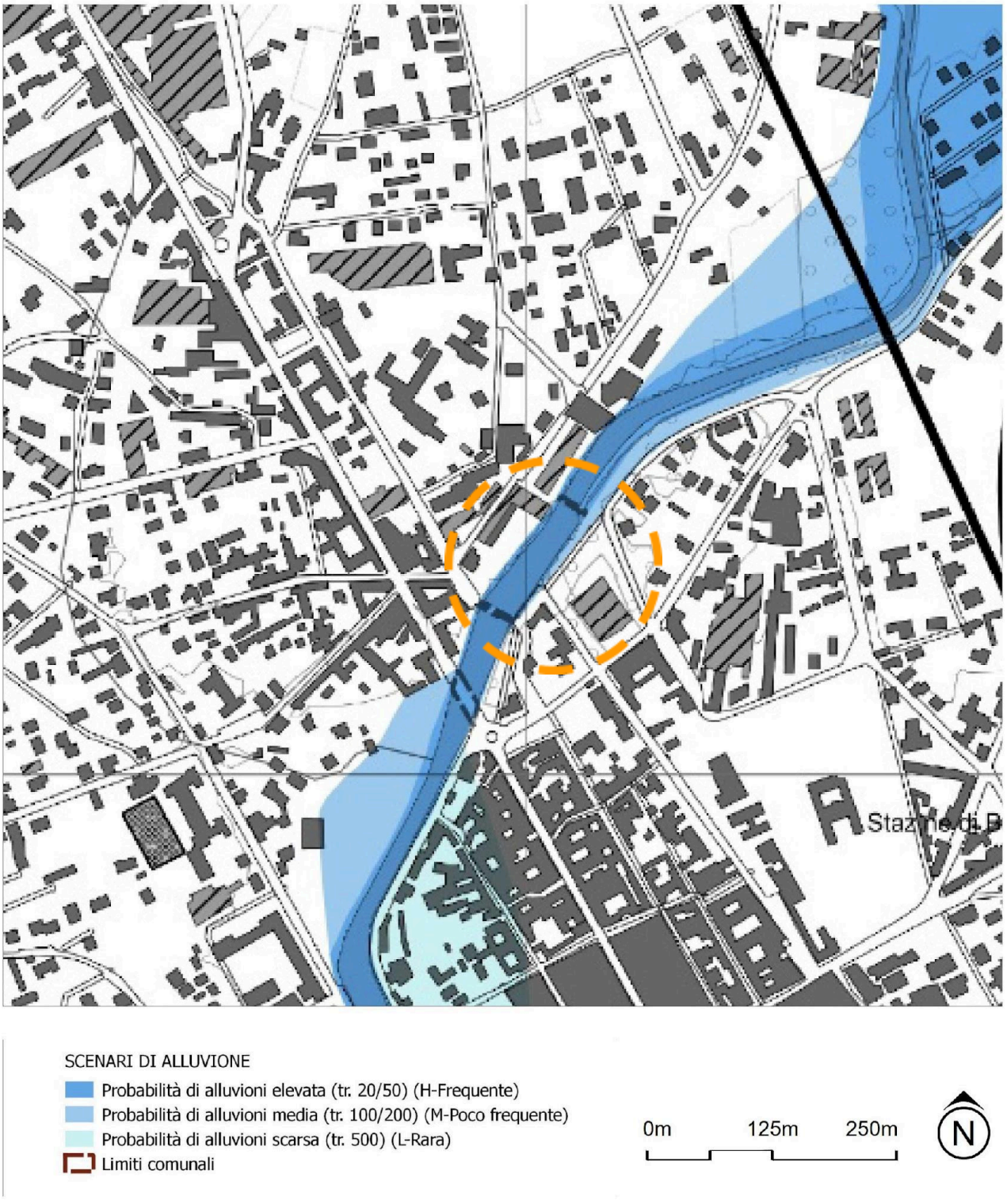
Ex-Setificio Imperatori, il fronte sud-est con la torre ed i ballatoi distributivi. (giugno 2021)

Avvengono successivamente altre trasformazioni, con la costruzione di tettoie e capannoni.

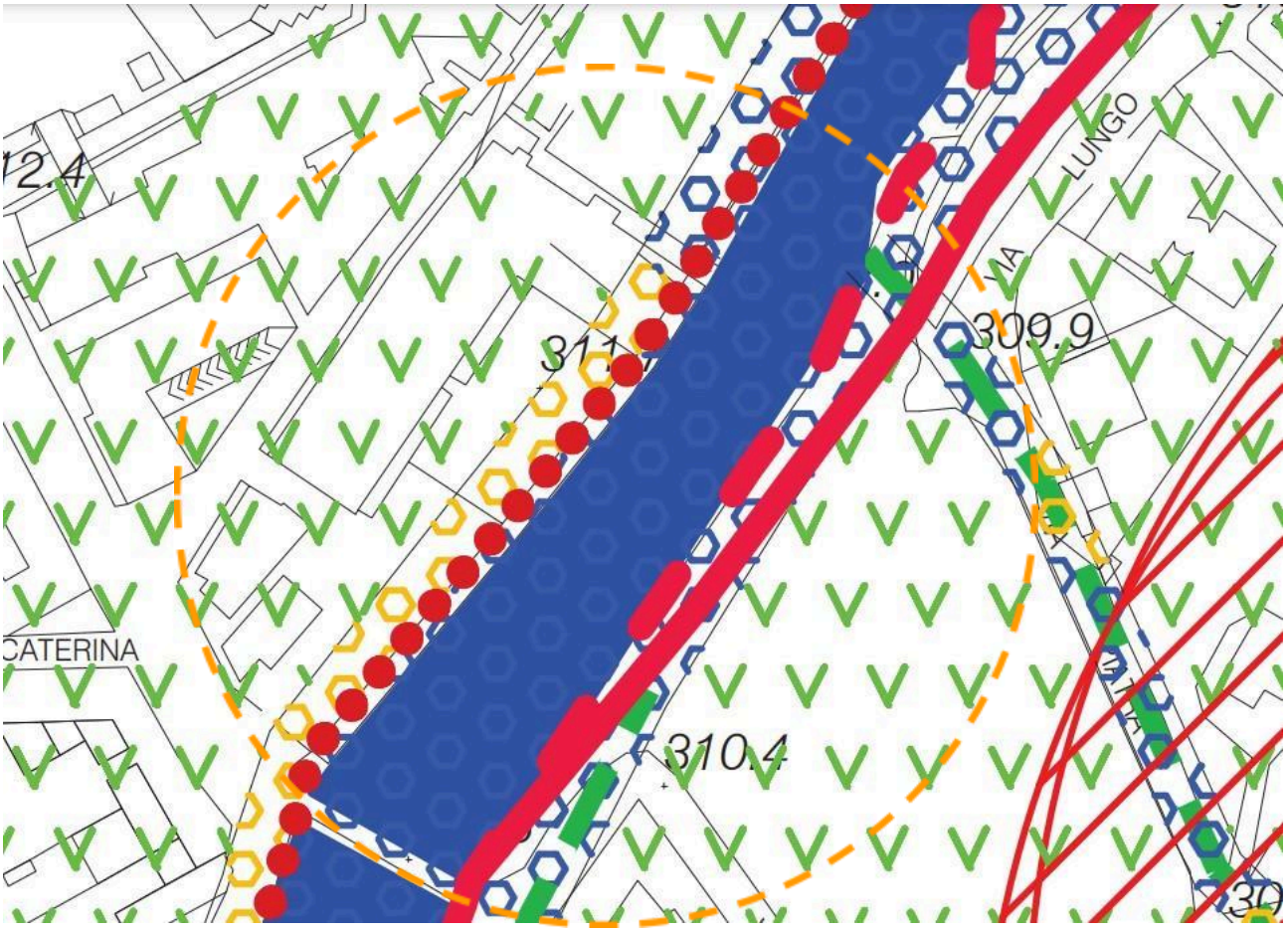
Al fine di una maggiore comprensione della vita passata dell'edificio, si rimanda alla allegata "Relazione Storica Setificio Imperatori" redatta dalla Città di Borgomanero.

1.8 ESITI DELLE INDAGINI ARTISTICO-STORICHE ED AMBIENTALI

CARTA DELLA PERICOLOSITÀ ALLUVIONALE



ESTRATTO CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



6.3.2 CLASSE IIIB

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP, tale classe comprende: "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico".

Per la realizzazione di un opera pubblica o di interesse pubblico non prevista dal PRG in ambiti a pericolosità geologica elevata o molto elevata, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione regionale Opere Pubbliche, nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte de responsabile del procedimento; nel solo caso delle classi IIIb per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal crono programma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione comunale

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P2: BENI PAESAGGISTICI

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

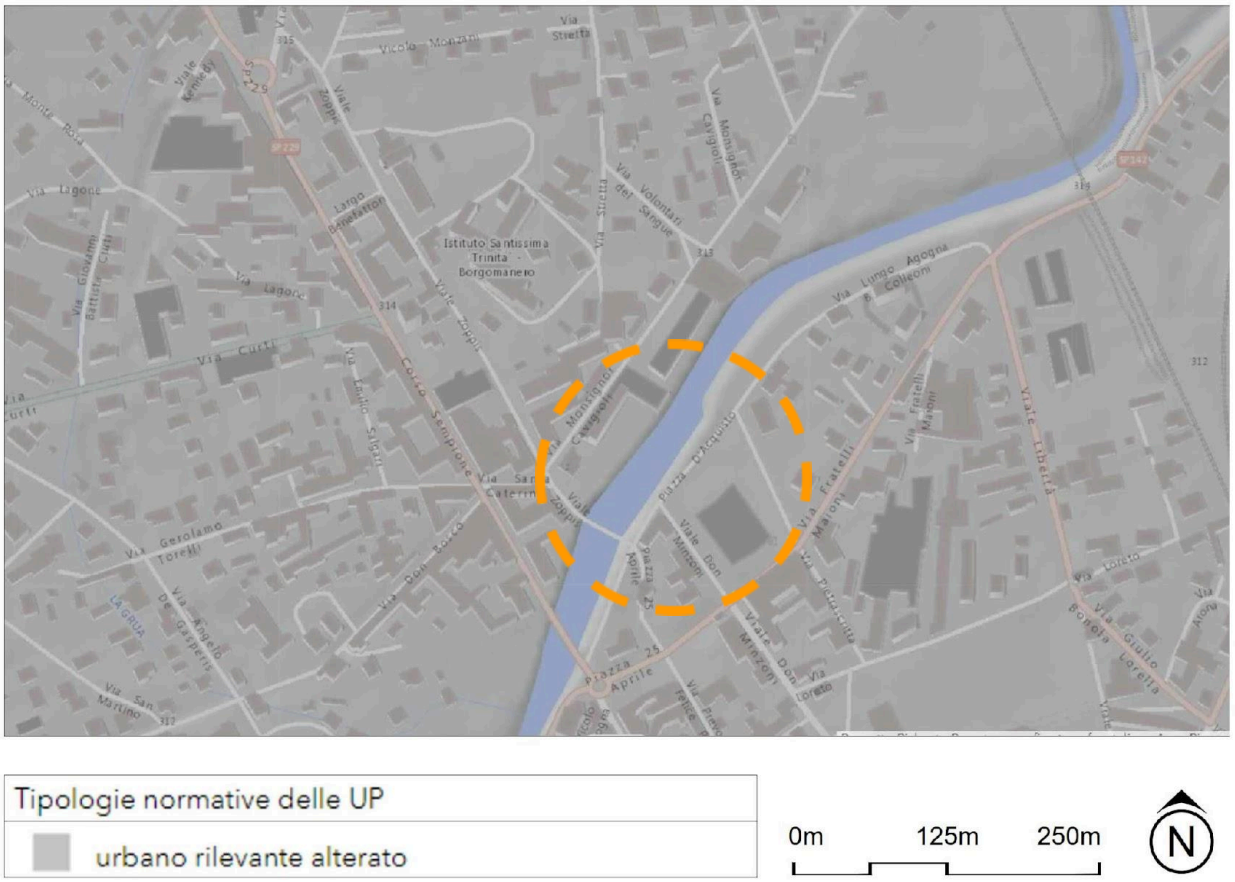
Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)

Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

0m 125m 250m

N

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P3: AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO



PPR - SCHEDA D'AMBITO 16 - ESTRATTO INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In un quadro generale di necessario contenimento degli impatti e progressiva riqualificazione territoriale, le strategie devono essere orientate a:

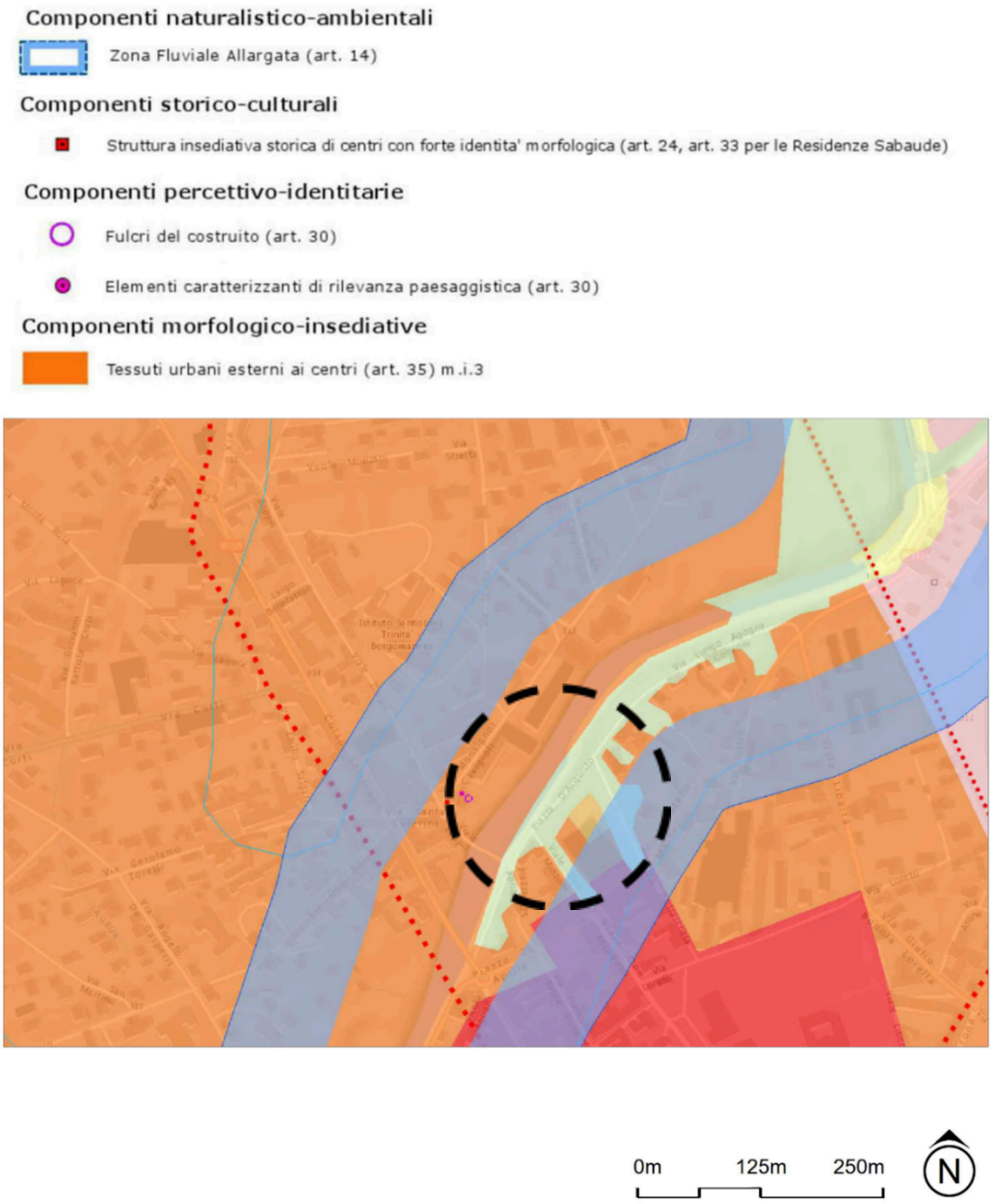
- regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali con norme specifiche nei piani regolatori;
- controllo e contenimento degli insediamenti a carattere commerciale/artigianale/produttivo, ove comportino consumo di territorio non urbanizzato e impatto ambientale, con particolare riferimento alle direttrici sud ed est di Borgomanero, con salvaguardia delle fasce boschive esistenti e del paesaggio agrario tradizionale, privilegiando soluzioni di recupero e riqualificazione di aree esistenti e/o dismesse;
- limitazione e controllo dei bordi dell'edificato dei centri minori, salvaguardando il corretto rapporto edificato/contesto;

- promozione di azioni coordinate a livello territoriale per la valorizzazione delle fasce fluviali dell'Agogna e del Terdoppio (sul modello dei Contratti di fiume, vedi anche proposta di PTI del Comune di Novara, "Innovare in-Novara");
- Briga e Borgomanero: controllo delle trasformazioni e riqualificazione delle aree produttive dismesse, secondo modelli di sviluppo sostenibile e integrato;

Per gli aspetti insediativi è importante:

- incrementare la dotazione di strutture turistico–ricettive per ampliare l'offerta nel territorio;

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE



ASPETTI ARCHEOLOGICI E DI TUTELA STORICO-PAESAGGISTICA

L'intervento riguarda sedimi oggetto di probabili ritrovamenti di reperti archeologici. Allo stesso tempo, nelle successive fasi si effettuerà una Verifica Preventiva dell'interesse archeologico.

L'intervento interessa un'area soggetta a vincolo paesaggistico e l'edificio è stato oggetto di vincolo bene culturale con *D.C.R. n. 7 del 20/01/2016* e l'Oratorio di Santa Caterina con *D.D.R. 04/12/2006* .

L'edificio e l'area pertinenziale sono soggetti ad Autorizzazione per interventi su beni sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del d.lgs n. 42 del 2004 e. s.m.i da parte della *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BIELLA* NOVARA *VERBANO CUSIO OSSOLA E VERCELLI*