

Egr. Sig. Sindaco del Comune di  
Castelveccana (VA) – p.e.c.

e, p.c. - Soprintendenza per i Beni  
Architettonici ed il paesaggio  
Piazza Duomo 14 - Milano – p.e.c.

Varese, 10/03/2014

**Oggetto: Osservazioni al P.G.T. comunale adottato con Del. C.C. n° 29 del 20-12-2013**

La Sezione di Varese dell'Associazione Italia Nostra, in linea con lo scopo statutario di concorrere alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione, avendo esaminato gli elaborati del P.G.T. comunale, presenta le proprie osservazioni allo strumento urbanistico adottato.

In particolare la nostra attenzione si concentra sull'Ambito di Trasformazione AT 1 **Recupero e riqualificazione complesso "ex fornaci Rocca di Caldè"**.

La Rocca di Caldè è uno dei simboli paesistici più caratterizzanti la sponda lombarda del lago Maggiore e costituisce uno dei pochi tratti ancora naturali, o rinaturalizzati, dell'intera sponda, come viene riconosciuto nella scheda di PGT riferita all'Ambito (stralci):

*"Il sito risulta interessante sia da un punto di vista naturalistico, per la varietà di unità ecosistemiche che lo caratterizzano, sia per le preesistenze antropiche che testimoniano una fiorente attività estrattiva durata secoli." ...*

*"L'abbandono delle attività estrattive ha portato ad una progressiva rinaturalizzazione dell'area con la conseguente formazione di differenti unità ecosistemiche."*

**Obiettivi generali e di pianificazione attuativa** *"Il PGT ha come obiettivo il recupero e la riqualificazione delle aree, sotto il profilo insediativo e ambientale, promuovendo uno sviluppo turistico sia di natura residenziale che di fruizione della costa e delle emergenze storico-testimoniali della ex fornace opportunamente recuperate"*.

Si condivide l'intento di recupero e riqualificazione dell'ambito, dichiarato dallo strumento, ma non le modalità individuate per l'operazione, sia sotto il profilo dell'impostazione che sotto il profilo del metodo, per le motivazioni di seguito specificate:

1) Lo strumento urbanistico prevede di concentrare in quest'ambito una gran parte del volume residenziale ammesso dal PGT sul territorio comunale, con la creazione di un centro turistico composto da un complesso residenziale, corredato da strutture ricettive e commerciali, e strutture pubbliche o di uso pubblico legate alla fruizione della sponda del lago  
Questa previsione ci pare, di per sé, in totale contrasto con l'obiettivo dichiarato di recupero ambientale dell'ambito, di notevole valore naturalistico e storico

2) La previsione di volumi da insediare avviene dichiarando il 'recupero di volumi esistenti': ciò non corrisponde alla situazione reale, in quanto molti degli edifici esistenti risultano in avanzato stato di degrado, di ben difficile misurazione, rendendo obiettivamente impossibile una quantificazione oggettiva del volume esistente.

3) Destinare una quota di volume, comunque sia determinata, pari a circa 16.000 mc, a "residenze private a vocazione turistica di nuova edificazione", ovvero seconde case, oltre ad una quota pari ad oltre 13.000 mc. con destinazione "residenziale e ricettiva con vocazione turistica attraverso il recupero della Fornace del Porto Grande", pari ad un totale di circa 30.000 mc. di volumi da insediare, oltre agli interventi per l'accessibilità veicolare all'area, con adeguata dotazione di parcheggi di prossimità e tutte le opere necessarie, ci pare verosimilmente uno stravolgimento dell'ambito più caratteristico e simbolico del territorio comunale, con notevole e negativo impatto percettivo, ambientale e naturalistico.

4) Questa previsione ci pare, di per sé, non coerente con gli obiettivi di recupero ambientale dichiarati, a prescindere dalla localizzazione degli insediamenti ed a qualunque intento di inserire eventuali opere di mitigazione, che risulterebbero verosimilmente irrilevanti a fronte degli impatti negativi sull'ambito e su tutto il contesto.

5) La previsione di un cospicuo insediamento residenziale e ricettivo con tutte le attrezzature connesse, nell'area della ex-fornace ci pare verosimilmente inattuabile, senza lo stravolgimento dei manufatti esistenti, che necessiterebbero di un intervento di restauro e risanamento strutturale per la conservazione come testimonianza di archeologia industriale locale nel loro insieme.

Risulterebbe a nostro avviso incongrua una struttura ricettiva ricavata sotto il "cappello" rimesso a nuovo di una ex-fornace che nessuno riconoscerebbe più come tale.

6) L'intervento di recupero dovrebbe essere inteso come risanamento conservativo delle strutture delle fornaci nel loro complesso, un restauro rispettoso anche delle caratteristiche materiche dei manufatti (come già realizzato, con ottimi risultati in altri comuni della zona dove esistono ex-fornaci), e non solo un recupero degli elementi considerati più connotanti, quali le ciminiere, che privati del loro contesto perderebbero di significato.

7) Una notevole criticità è rappresentata dall'aspetto geologico, infatti l'ambito risulta molto vulnerabile da questo punto di vista, come risulta dalla scheda:

*"Lo studio geologico del territorio comunale classifica e rileva una serie di problematiche di stabilità dell'area, evidenziando ampie aree in classe di fattibilità 4 "Fattibilità con gravi limitazioni". ed altre in classe di fattibilità "Fattibilità con consistenti limitazioni..."*

*“Il PTCP della Provincia, relativamente all’approfondimento tematico relativo ai Rischi, nella Tavola Ris2c “Carta censimento dissesti” classifica parte dell’area in questione interessata da fenomeni superficiali quali “Aree origine di crolli” e da fenomeni profondi quali “Crolli””*

Ci pare, quindi, a prescindere da studi e analisi, poco prudente prevedere una cospicua quantità di nuove costruzioni, e di opere accessorie, in un ambito così problematico dal punto di vista geologico,.

8) Tra gli obiettivi del PGT per quest’ambito, risulta *“...riqualificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale il sito dismesso delle ex-fornaci e metterlo in sicurezza rispetto alla situazione geomorfologica”*. La *“messa in sicurezza”* per la fruizione dell’area dovrebbe avvenire prevalentemente con opere di ingegneria naturalistica rispettose della sua conformazione morfologica, senza prevedere nuove cementificazioni.

9) Nell’area della sponda lombarda del Verbano, anche in comuni vicini a Castelveccana, non mancano esempi di recupero ambientale di aree simili anche a fini di sviluppo turistico, con interventi di riqualificazione rispettosa del contesto, che non hanno inserito cospicui volumi edilizi.

10) Si condivide la previsione di rendere pubblica e fruibile anche per la balneazione l’area prospiciente il lago, creando un collegamento ciclo-pedonale tra Caldè e Portovaltravaglia, con l’organizzazione di un percorso storico-didattico circa il recupero delle ex-fornaci, quale testimonianza di archeologia industriale e reminiscenza storica dell’attività.

Per raggiungere tale obiettivo non riteniamo necessario promuoverne il riuso con funzioni incompatibili con la natura degli edifici stessi e concedere volumetrie incongrue per il ~~costo~~, è sufficiente un restauro conservativo dei manufatti nel loro complesso, inteso come già specificato al precedente punto 6), eventualmente usando alcuni dei manufatti come zone coperte e riparate in cui si potrebbero inserire strutture leggere, a supporto del percorso storico-didattico previsto ed al servizio dell’attività balneare

A compensazione di tale cessione all’uso pubblico dell’area è possibile usare lo strumento della compensazione volumetrica e consentirne lo sfruttamento in altre zone del territorio comunale che non presentino le criticità e le problematiche ambientali e geologiche dell’area della Rocca, che continuerebbe ad essere il simbolo del luogo mantenendo un’immagine molto caratterizzata ma al contempo entrando a far parte del patrimonio pubblico, reso possibile anche da una compatibilità economica non necessariamente in conflitto con i valori ambientali e paesistici.

Con la proposta contenuta nel PGT, a nostro avviso, tali valori verrebbero seriamente compromessi e la peculiarità dei luoghi gravemente snaturata.

Chiediamo quindi che lo strumento urbanistico sia rivisto e modificato, in base a quanto espresso.

Cordiali saluti

La Sezione di Varese di Italia Nostra

Il Presidente (Ing. Carlo Mazza)

