

Intervento 1 - Ex Macello: "Varese Social District"

Studio preliminare di fattibilità tecnico-economica

ABITARE BELFORTE

1. Sintesi

Il progetto consiste in un ampio intervento di rigenerazione urbana ad impatto sociale del quartiere Belforte di Varese (periferia orientale della città), attraverso la realizzazione di un **cuore verde, residenziale e culturale nell'area dell'ex Macello civico** (3 ettari di proprietà comunale), in continuità e coerenza con le politiche comunali di sviluppo urbano che promuovono diversi interventi in città tra cui il *Masterplan* delle aree del Comparto Stazioni approvato tramite Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 7 luglio 2020.

Il comparto dell'ex Macello civico si trova attualmente in uno stato di degrado architettonico/ambientale importante e da un'analisi approfondita dei manufatti esistenti (che ha visto coinvolta la Soprintendenza) è scaturita la visione, declinata nell'ambito di questo studio, di: i) demolire i capannoni esistenti (bonificando il sito anche attraverso il recupero dei materiali riutilizzabili) e ricostruire sui relativi sedimi e ii) mantenere gli edifici di pregio della fine degli anni '30 del

secolo scorso attraverso un' ampia rifunzionalizzazione dei medesimi.

Gli elementi principali del progetto si fondono in 4 distinti ambiti:

1. un rilevante intervento di **Social Housing (ERS o Edilizia Residenziale Sociale)** nel settore ad est sul sedime dei capannoni che verranno demoliti e ricostruiti per rendere disponibili alla città fino a **90 alloggi sociali**, di cui il 50% in locazione a canoni moderati (a 60-75€/mq/anno) e il 50% in vendita convenzionata (a 1900-2100€/mq);
2. la **Nuova Piazza Gigli** nell'area centrale, baricentro riqualificato del comparto e porta d'ingresso dell'intero intervento, comprendente anche i **Servizi Integrativi** all'Abitare (SIA), i Servizi Locali Urbani (SLU) e le Funzioni Commerciali connesse alla Residenza (FCR) **di pertinenza** dell'intervento di *Social Housing*;
3. una completa **rifunzionalizzazione dell'ex Macello** nel settore a ovest (edifici storici esistenti) incentrata - *inter alia* - sul tema portante del **cibo**, che raccoglie l'eredità storica della struttura ed esalta il rapporto di integrazione ed interscambio tra preparazione, somministrazione e recupero delle eccedenze alimentari;
4. un **parco pubblico e ciclopedonale** che connette il comparto dell'Ex Macello con il rione di Giubiano e con il centro grazie ad un collegamento di mobilità dolce

che supera la ferrovia. L'obiettivo è quello di aumentare le connessioni di Belforte con gli altri quartieri anche nella prospettiva di rendere l'area del *social housing* più accessibile e connessa alla rete di piste ciclabili provinciali in espansione. Nello stesso ambito è inoltre prevista la **rinaturalizzazione degli argini del torrente Vellone** che costeggia l'Ex Macello, intervento combinato con nuove infrastrutture di collettamento delle acque meteoriche che costituiscono un'occasione di valorizzazione paesaggistica e ambientale, integrate nello spazio a fruizione pubblica.



La nuova piazza Gigli

Varese, Abitare Belforte. Studio di fattibilità preliminare

L'intervento di *Social Housing* di Abitare Belforte intende fornire - insieme all'intervento 2 di Biumo "Intergenerazione urbana" - un contributo al **contrasto del disagio abitativo** della Città di Varese che, secondo la graduatoria di Regione Lombardia dei comuni lombardi con indice di fabbisogno abitativo, è collocata nella seconda classe "da Capoluogo" e si trova nella terza fascia regionale per numero assoluto di domande (la prima fascia è rappresentata da Milano, con oltre 25.000 domande, e la seconda è Brescia, con oltre 2.500). In particolare, l'intervento di *Social Housing* di Abitare Belforte, in piena coerenza con le finalità della Legge della Regione Lombardia n. 16/2016, si rivolge alle **fasce sociali deboli classicamente escluse dall'offerta abitativa pubblica** (studenti, giovani coppie, anziani soli, famiglie numerose, famiglie con disabilità, immigrati regolari, etc.) e ambisce a sperimentare un modello di sviluppo urbano incentrato sull'abitare sociale integrato a una serie di servizi che costituiscono insieme un supporto all'abitare stesso e un arricchimento dell'offerta per la città.

Tale arricchimento si realizza anche attraverso lo stretto **rapporto**, di tipo olistico, tra la **componente abitativa** - nella parte orientale - e la **componente dei servizi pubblici di natura prevalentemente culturale, ludica, sportiva e formativa** - nella parte occidentale - che caratterizzano la riqualificazione delle strutture storiche dell'ex Macello, in un continuo interscambio osmotico tra spazi privati e spazi pubblici.

Per la realizzazione e gestione dell'intervento il Comune di Varese ha attivato un rapporto di partenariato pubblico-privato con la società Redo Sgr Spa Società Benefit ("**Redo**"), società

ACTarchitettura Sagl, Chiasso

di gestione del risparmio specializzata negli interventi di *social housing*, rigenerazione urbana ad impatto sociale ed edilizia universitaria convenzionata con *focus* geografico in Lombardia.

In particolare, Redo ha sviluppato un **progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato**, con l'ausilio di **professionisti** anche locali, nonché di **organizzazioni del Terzo Settore** radicate sul territorio, molte delle quali avevano già aderito nel febbraio 2020 ad un primo bando di raccolta di manifestazioni di interesse promosso dal Comune.

Tra i principali partecipanti al progetto si segnalano i seguenti:

- ✓ **KCity** per la parte di coordinamento e *advisory*;
- ✓ **ACTarchitettura** per la parte architettonica e progettuale, con Ing. Nicola Magistretti per la parte estimale;
- ✓ **In-Domus**, soggetto specializzato nella gestione di residenze universitarie e, più in generale, nei servizi di *accommodation* in Lombardia;
- ✓ **Nonsolopane** (Banco Alimentare), onlus attiva nel recupero e nella redistribuzione delle eccedenze alimentari;
- ✓ **Filmstudio 90**, associazione di promozione sociale, con ca. 2.500 soci, attiva nei cinema d'essai e cineclub
- ✓ **Totem**, cooperativa sociale con oltre 20 anni di esperienza formata da educatori, psicologi e formatori per persone disagiate;
- ✓ **Cortisonici**, associazione di promozione sociale attiva nell'organizzazione di festival di cortometraggi;
- ✓ **Re-Sign**, start up innovativa di Marco Zanini, che si occupa di riuso di materiali in edilizia.

Redo ha autorizzato il Comune di Varese a fare proprio lo studio di fattibilità preliminare e ad utilizzarlo per le finalità della partecipazione al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare ("**PinQuA**") - Intervento 1 - Ex Macello Varese *Social District*.

Nell'ambito dello schema proposto, Redo ha manifestato al Comune il proprio interesse preliminare ad essere soggetto attuatore dell'intero intervento e ad investire, con uno dei fondi gestiti, nella componente di *Social Housing*, acquisendo in diritto di superficie a 99 anni le relative volumetrie per circa 8.000 mq di superficie lorda e realizzando con risorse finanziarie proprie preliminarmente stimate in circa 14 milioni di euro l'intervento stesso.

Tale intervento continuerà a restare nelle disponibilità del Comune per il tramite di un convenzionamento di durata trentennale che sarà stipulato con il Comune stesso, avente ad oggetto le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi, nonché il regime dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione dei medesimi.

Le risorse finanziarie private di circa 14 milioni di euro andranno a complementare i contributi pubblici richiesti al PinQuA per circa 12 milioni di euro, per un costo complessivo dell'Intervento 1 - Ex Macello Varese *Social District* - di circa 26 milioni di euro.

2. Scelte urbanistiche, architettoniche e funzionali

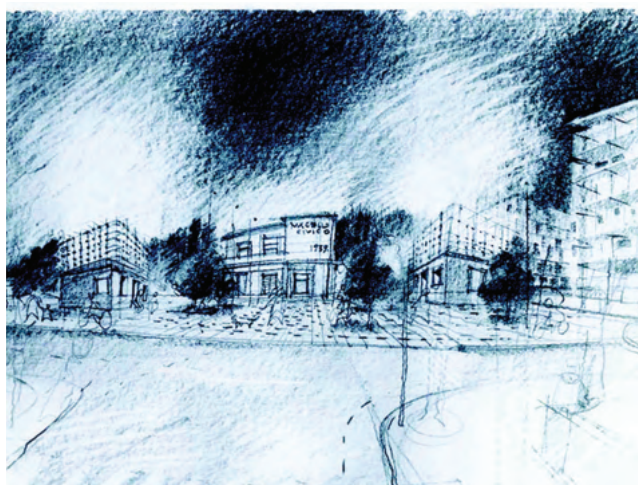
La riqualificazione di **piazza Gigli** (attualmente Largo Gigli Lanciotto) si innesta sulla chiara scelta urbanistica della fine degli anni '30 di costruire un fondale scenografico per la prospettiva da via Podgora.

Il **padiglione centrale**, appartenente al complesso dell'ex Macello (attuale sede della Protezione Civile), viene restaurato mantenendo gli elementi di qualità (come le pensiline, le terrazze, i serramenti a ghigliottina originali e il corpo scala) e viene destinato ai servizi del nuovo quartiere abitativo. Ospiterà in particolare le funzioni FCR (funzioni commerciali per la residenza) dell'intervento di *Social Housing*, i.e. una caffetteria, il posto vendita dei biglietti del treno e dei mezzi pubblici, un'edicola e una piccola bottega.

Nei **caselli** simmetrici (della stessa epoca del padiglione) vengono collocate funzioni quali l'asilo nido e la portineria del quartiere di *Social Housing* con annesso ufficio del Gestore Sociale (i.e. i SIA-Servizi Integrativi all'Abitare e gli SLU-Servizi Locali Urbani) e tramite un intervento sulla copertura vengono trasformati in **lighthouses**: punto di riferimento anche nelle fasce orarie notturne per l'intero quartiere.

Il padiglione e le *lighthouses*, restaurati e rifunzionalizzati, sono pensati come una sorta di **panopticon**, cuore sempre attivo e visibile da ogni punto del quartiere.

A est della piazza al posto dei capannoni esistenti, è previsto l'intervento di **Social Housing**. I fabbricati di bassa qualità e in condizioni di avanzato degrado (compreso l'Hangar a sud del



Piazza Gigli con i Servizi e le Lighthouses

padiglione centrale del 1939) vengono sostituiti (con il riciclo di alcuni materiali) con un edificio a corte che definisce la cortina edilizia di via Tonale e si apre verso la piazza Gigli. Tale operazione comporta **una diminuzione radicale del consumo di suolo**: a fronte di una superficie di oltre 4.000 mq l'impronta a terra del nuovo volume abitativo è di 2.148 mq.

La corte si chiude verso ovest stabilendo una relazione spaziale con l'edificio residenziale esistente.

I corpi principali hanno altezze diverse, dai 5 piani su via Tonale in armonia con la proporzione dell'attuale sezione stradale fino ai 3 e 6 piani del corpo a sud.

Tutti gli alloggi sono dotati di logge e al piano terra di un piccolo giardino privato.

Composizione degli alloggi

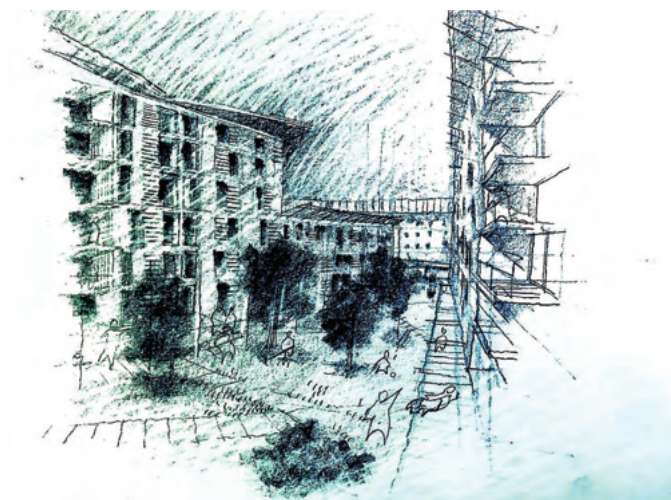
8 monocali
40 bilocali
31/34 trilocali
8 quadrilocali
Per un totale di **87/90 alloggi**

Si prevede la costruzione di un piano interrato (con rampa di ingresso da via Tonale) per alloggiare 90 posti auto e 90 cantine ad utilizzo degli inquilini.

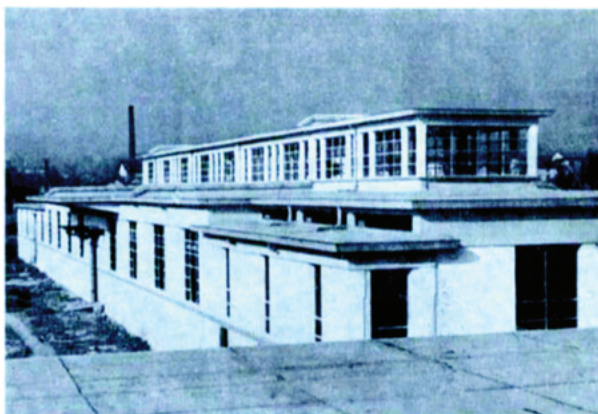
L'organizzazione degli spazi è basata su una chiara struttura modulare che permette di raggiungere un'elevata standardizzazione degli elementi costruttivi e una notevole flessibilità distributiva.

Gli appartamenti sono accessibili direttamente dai corpi scala oppure da ampi ballatoi per garantire una separazione fra la dimensione privata e quella collettiva.

A ovest del comparto si prevede il restauro della Galleria di macellazione, l'edificio principale dell'**Ex macello**, e del reparto contumacia (edificio a C intorno alla testata a ovest).



Corte interna complesso abitativo



Galleria di macellazione

Il **riuso della Galleria a tre navate** prevede il ripristino degli ingressi laterali che individua una crociera nel suo baricentro. Da quest'area centrale, in cui vengono valorizzati tutti gli elementi originali dell'edificio (compresi i binari metallici ancorati alla struttura utilizzati per la macellazione) si raggiungono le ali laterali in cui si prevedono, in una zona riscaldata, alcuni soppalchi per le funzioni di *co-working*.

Questa **stecca centrale è il cuore del progetto sul cibo**: oltre all'area mercato a filiera corta, ci si occupa della preparazione, somministrazione e del recupero delle eccedenze alimentari.

Partner di progetto in questo ambito sono **Banco Alimentare/Nonsolopane e Casa della Carità/ Caritas Varese/Pane di Sant'Antonio Onlus**. Il recupero e la

Varese, Abitare Belforte. Studio di fattibilità preliminare

trasformazione alimentare delle eccedenze, la filiera corta dei produttori locali e il concetto di cibo sano e giusto sono al centro anche degli spazi di *co-working* e laboratori artigianali, aperti alla collaborazione con **l'Università dell'Insubria** e con le **start-up innovative e benefit**.

Gli enti coinvolti e gli spazi utilizzati prevedono anche il **modello formativo** (come accade ad esempio con Piazza dei Mestieri a Torino). Ogni attività che si insedia nel comparto deve occuparsi della formazione, ogni anno, di almeno un ragazzo/a in dispersione scolastica dopo la terza media.

Nella testa a est sono previsti uno spazio cinema con **due sale polivalenti da 99 posti** (sala cinema d'essai e sala cinema bambini ma anche aule per incontri e lezioni).



ACTarchitettura Sagl, Chiasso

Nell'ex reparto contumacia è previsto un **ostello** che può ospitare anche ricercatori universitari, corsisti e giovani del Servizio Civile Internazionale, e alcune sedi di **associazioni** che operano nel quartiere. Una parte importante delle attività è riservata alle cooperative sociali di tipo B che si occupano di formazione lavorativa e dell'area del disagio, in particolare per adolescenti. Sono previste per questo **aule di counseling**, gruppi di formazione per il lavoro sulle tematiche emergenti dei *green jobs*, mediazione e crescita sulle problematiche adolescenziali. In questo quadro si inserisce anche lo spazio sportivo attrezzato e le **sale prove musicali**, aperta a registrazioni e incisioni di demo e alla realizzazione di prodotti audiovisivi.

Il dislivello fra la piazza Gigli e l'area del corpo principale dell'Ex macello viene risolto con un edificio semi-ipogeo che organizza le rampe e i percorsi; l'edificio è destinato ad accogliere una piccola **palestra di quartiere**.

Quasi tutta la totalità di **superficie scoperta di 22.100 mq** del comparto è destinata al pubblico. Al netto dei giardini privati riservati al *Social Housing* (circa 800 mq), il **parco pubblico** è composto da 11.700 mq di superficie verde e da 7.100 mq di superfici destinate a piccole piazze, percorsi ciclopedonali, e strade carrabili per la formazione di 57 posti auto e zona carico-scarico nel settore ovest e altri 5 posti auto nell'area abitativa, per un totale massimo di **62 posti macchina all'esterno**.

La **superficie verde** che rigenera diversi terreni oggetto di bonifica è disegnata in modo da organizzare le connessioni con il resto del quartiere, si tratta di una **riqualificazione paesaggistica** di tutto il comparto.

Varese, Abitare Belforte. Studio di fattibilità preliminare

Oltre a rinforzare l'accesso esistente da via Pogdora con la sua prospettiva monumentale si prevedono nuove connessioni verso sud e verso est, oggi totalmente assenti.

Sul lato meridionale del Padiglione del 1939 affacciato su piazza Gigli troviamo una serie di percorsi che portano verso un **ponte ciclopedonale** che si configura come una possibile **fermata** (con relativa pensilina) lungo il **binario ferroviario**. Tale connessione, che permette anche una **ricucitura** con via Monte Santo, si collega sulla collina di Giubiano con il nuovo parcheggio comunale di via Maspero. Si organizza di conseguenza una piccola area di sosta *kiss and ride* in prossimità del ponte.

Verso est la ciclopedonale si potrà connettere in futuro anche con il ponte di **via Folgaria**, altro cuore importante del quartiere. La ciclopedonale trova inoltre una naturale connessione con viale Belforte dove è previsto un allungamento del percorso fino al **Castello di Belforte**, importante area monumentale attualmente poco accessibile, sull'asse di collegamento con la futura pista ciclabile lungo il **fiume Olona** e verso il confine di Stato (con la Svizzera). Il Castello si trova in prossimità dell'ex calzaturificio di Varese, area di parcheggio e interscambio.

A sud della stecca del macello è previsto un intervento di **dispersione superficiale** e di un **sistema di dispersione delle acque nel sottosuolo** (attraverso una batteria di pozzi perdenti), con la presenza di piante adatte alle zone umide (ontani neri, pioppi, salici). Il fossato drenante (area pianeggiante leggermente ribassata di circa 200 mq) e la nuova sistemazione tramite terrazzamenti verso il fiume hanno

ACTarchitettura Sagl, Chiasso

lo scopo di ridurre le piene del torrente e riprendono le acque del comparto urbano di riferimento del progetto.

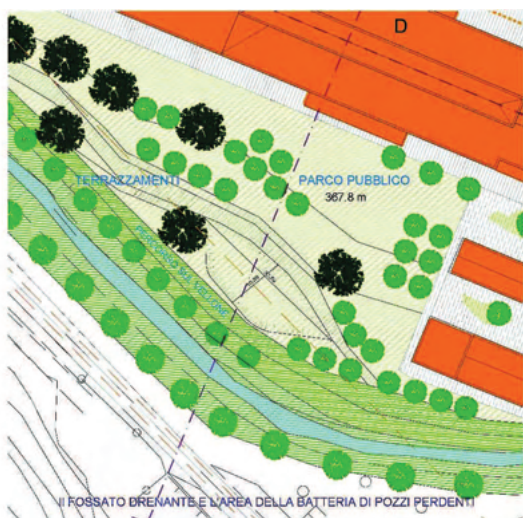
Si prevede infatti di realizzare un'area di spaglio delle acque "urbane", cioè delle acque raccolte dalle Vie Tonale, Podgora, Piazzale Belforte e Gigli, e degli scarichi delle acque che deriveranno dalle **opere di invarianza idraulica** specifica dei diversi interventi edilizi di demolizione e ricostruzione e, inoltre, di tutte le acque derivanti dagli edifici che non verranno demoliti, e quindi non soggetti alle opere di invarianza idraulica e idrologica.

Come espresso nella relazione dei geologi (si veda l'intervento 4): "si può affermare che gli interventi contribuiscono alla riduzione degli afflussi puntuali nell'area oggetto di interventi

urbanistici, pari a circa 1 mc/s; tale parametro è desunto dallo studio idraulico e idrologico dell'Ing. Riccardo Telò del 2013, ed in particolare dello studio dei contributi al Vellone dei drenaggi urbani." L'intervento urbanistico, con queste attenzioni di carattere idraulico, favorirà la riduzione del rischio idraulico a valle e nel tratto di sezione tra Via Folgaria e Via Lazzaretto.

Il fossato drenante quindi è parte integrante del disegno del parco ed è attrezzato con elementi di arredo urbano compatibili con la sua funzione.

Il controllo delle esondazioni del fiume e la nuova soluzione dello smaltimento delle acque diventano occasioni per favorire la **biodiversità**: rientrano a pieno titolo in soluzioni **nature based oriented** per configurare i nuovi equilibri dello spazio collettivo a cielo aperto. Vengono adottate anche diverse soluzioni di **ecological landscape design** riconvertendo a superfici verdi aree asfaltate e terra incolta (approccio **gray to green**).



Varese, Abitare Belforte. Studio di fattibilità preliminare



Esempio di terrazzamenti, progetto di Proap per il parco fluviale di Barcelos in Portogallo.

ACTarchitettura Sagl, Chiasso