



Spett. le                    Ufficio Tecnico  
                                  Edilizia Privata  
                                  Comune di Biassono (MB)  
c.a.                            Arch. Dario Nespoli

Desio, 16/05/2024

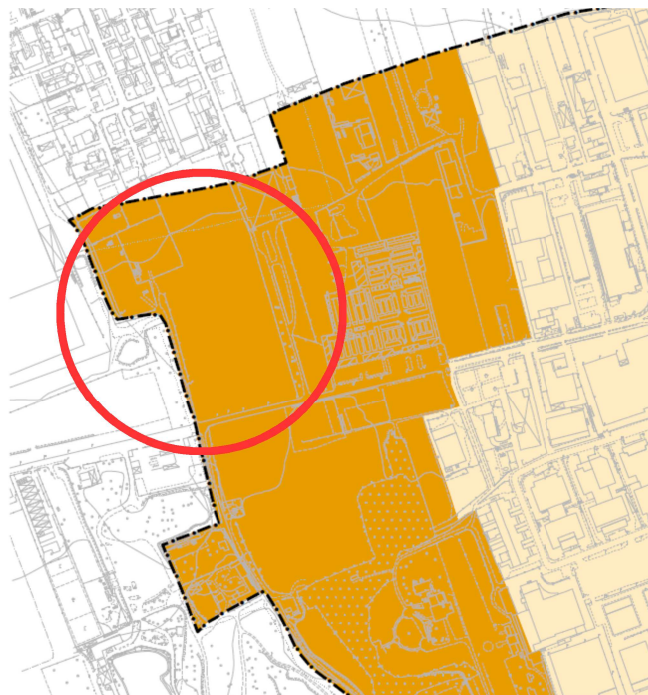
Oggetto:                    Realizzazione nuovo insediamento produttivo  
                                  P.D.C. in deroga ai sensi dell'art. 25 comma 8 septies della  
                                  L.R. 12/2005  
Riferimenti:                Immobile sito in Biassono – Via Trento e Trieste  
Richiedente:                CASPANI S.r.l. - sede in via Bottego 15, Lissone

Relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto

In conformità alle linee guida dell'esame dei progetti come da D.G.R. 7/11045 si è proceduto a determinare l'impatto paesistico in considerazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto.

1. Considerazioni in merito alla sensibilità del sito

Si premette che lo strumento urbanistico vigente classifica il territorio comunale in aree attribuendo la classe di sensibilità in funzione di macro-aree territoriali. La tavola 03, attribuisce all'area sensibilità media con valore pari a 3.



*Stralcio carta sensibilità del sito. Tav. D3 Comune di Biassono. Classe media.*

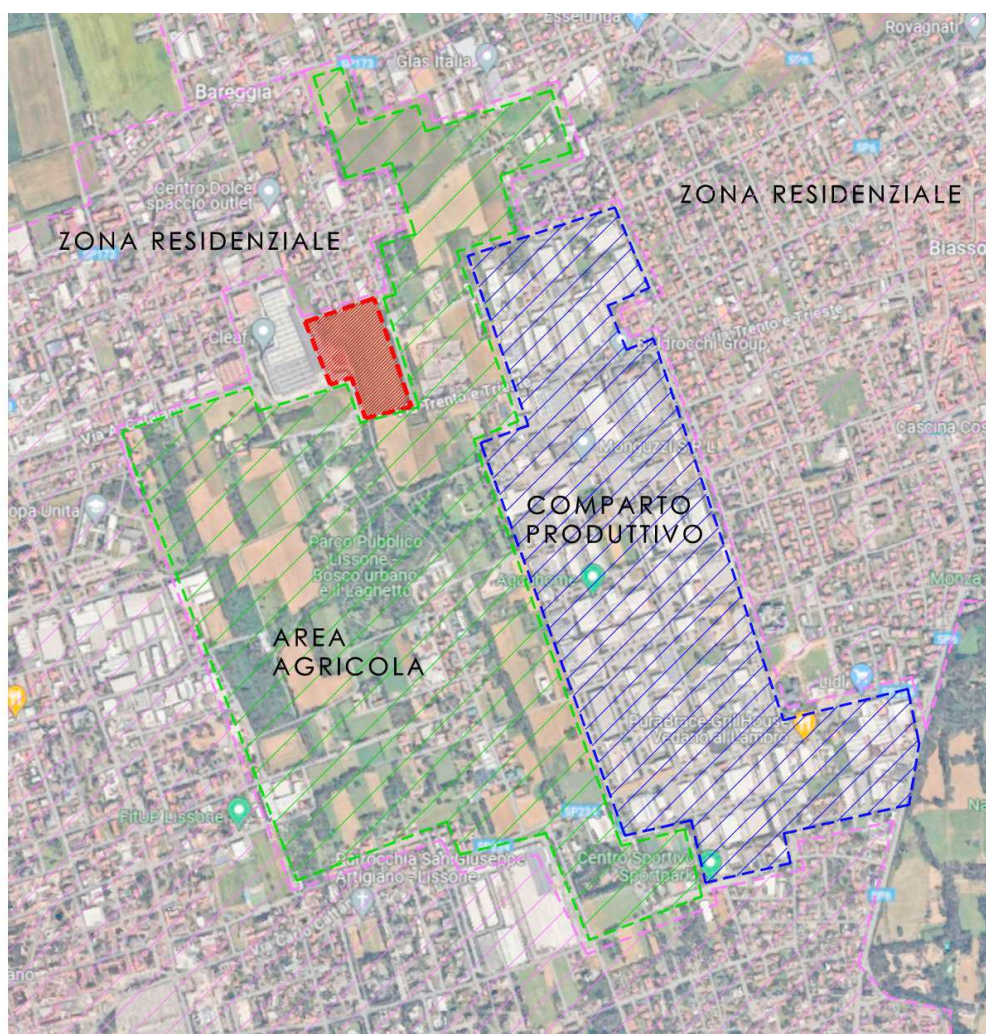
In considerazione della delicatezza dell'intervento si reputa doveroso procedere comunque con un'indagine che affronti i principali aspetti morfologici, simbolici del sito.

L'area d'intervento si trova nei pressi del confine periferico occidentale del comune di Biassono a ridosso dei Comuni di Macherio e Lissone. Ad ovest, all'interno del territorio Biassonese, il lotto si trova a ridosso di un esteso ambito industriale caratterizzato da un tessuto urbano contraddistinto da manufatti con caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche tipiche degli edifici produttivi. I manufatti presentano grandi volumi puri costruiti prevalentemente con struttura prefabbricata, copertura a shed, ampi piazzali per movimentazione merci, ecc...

A nord, il lotto d'intervento, si relaziona con una zona prettamente residenziale insistente sul Comune di Macherio. Alla data odierna l'ambito d'intervento costituisce già un elemento di discontinuità rispetto il tessuto urbano, delimitando in maniera netta il confine tra la zona residenziale e l'ambito produttivo.

Sul fronte orientale il sito trova continuità con lo stabilimento produttivo CLEAF, della medesima proprietà dei richiedenti. L'intervento previsto è finalizzato alla creazione di un unico polo produttivo il quale andrà a costituire un unico ambito tecnologico nel rispetto del contesto esistente.

Sul fronte meridionale, all'interno del territorio Lissonese è presente un'ampia zona verde/agricola caratterizzata dalla presenza del Bosco Urbano.



*Estratto google maps*

Dal punto di vista simbolico non si riscontrano ambiti rilevanti nelle zona oggetto d'intervento e nelle aree limitrofe.

In considerazione dell'eterogeneità del contesto e dell'assenza di riferimenti simbolici significativi si condivide l'attribuzione di un valore medio alla sensibilità del sito condividendo il valore pari a tre, proposto dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente.

## 2. Considerazione in merito all'incidenza del progetto

L'intervento analizza i parametri di portata morfologica, tipologica e di incidenza visiva con la consapevolezza di generare un cambiamento nel paesaggio, ma cogliendo l'opportunità di creare un valore aggiunto e uno stimolo di cambiamento ad un'area che prevede negli obiettivi di piano un nodo strategico per il territorio Biassonese e della Brianza in generale.

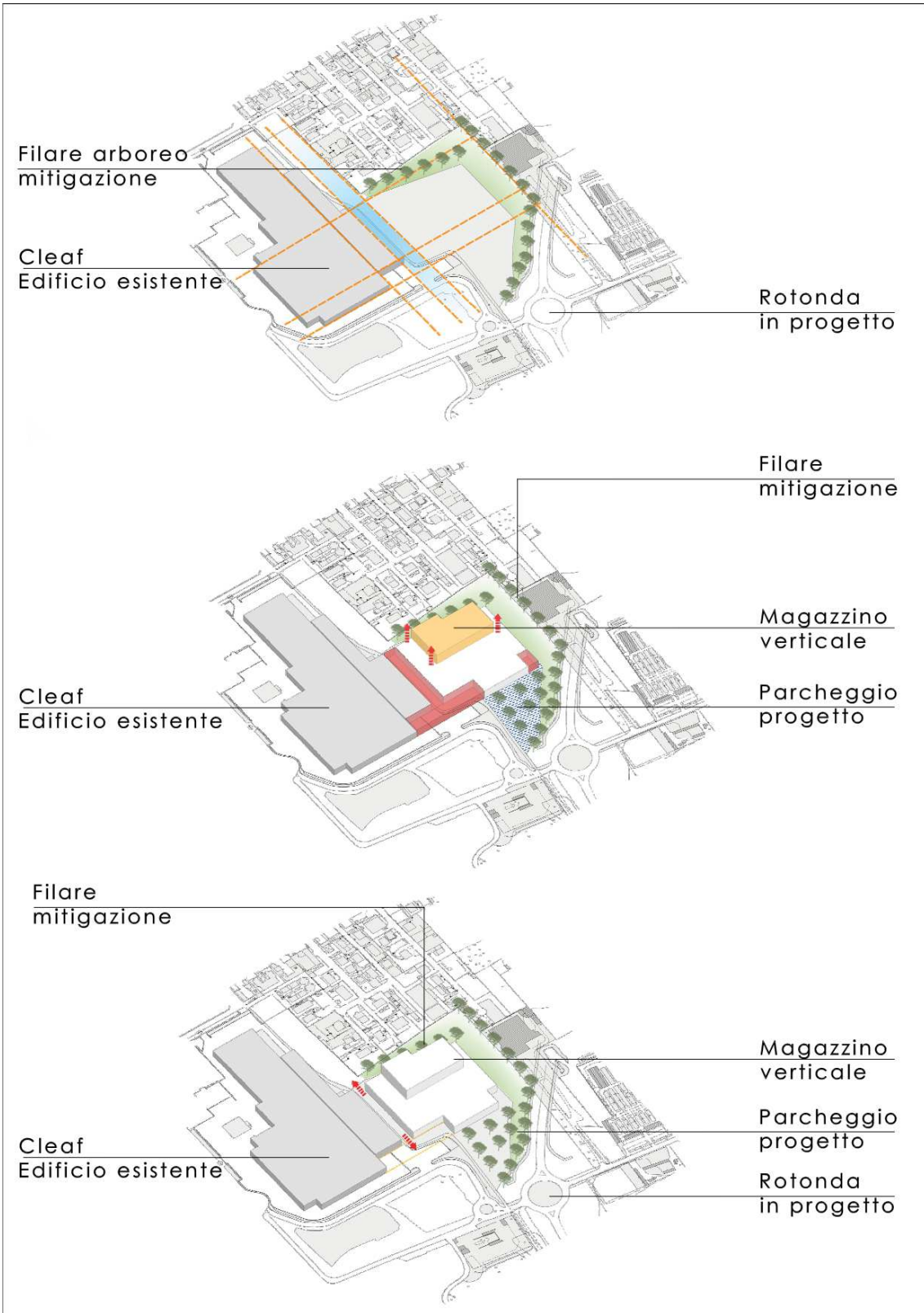
Negli obiettivi dell'ambito di trasformazione del PGT vigente si auspica il potenziamento delle attività economiche, la rivisitazione delle gerarchie dei nuovi accessi alla città, promuovendo programmi di azione paesaggistica in accordo con la provincia aventi come fine la valorizzazione del paesaggio.

Come già sottolineato l'intervento proposto nasce dall'esigenza di realizzare un'infrastruttura per la mobilità a rilevanza sovra-comunale. L'inserimento del tracciato Pedemontana, all'interno del tessuto urbanizzato, con le relative opere connesse assume valenza paesistica significativa rispetto al contesto esistente ad oggi. In tale ottica deve essere analizzato anche l'insediamento produttivo oggetto del presente PDC. La proposta progettuale prevede aree di mitigazione a verde che derivano da accordi sovra-comunali inserite in un contesto a macro-scala. Appare palese che l'intervento debba pertanto inserirsi all'interno del piano approvato, rispettando i vincoli previsti, e allo stesso tempo coniugando esigenze legate al ciclo produttivo dell'attività che verrà insediata. Le scelte progettuali quindi trovano applicazione da questa duplice interconnessione oltre che dalla volontà di garantire dal punto di vista tipologico, materico e formale, continuità tra il corpo di fabbrica esistente quello in progetto.

L'edificio è composto da un primo manufatto realizzato in pannelli prefabbricati delle dimensioni e tipologie identiche al corpo adiacente sito sul Comune di Lissone. Il volume si inserisce nel lotto riproponendo i medesimi allineamenti dettati dal fabbricato adiacente. Anche dal punto di vista altimetrico si è optato per la scelta di mantenere la stessa altezza in modo da creare un unico fronte che garantisca continuità. All'interno del volume principale è inserito il corpo destinato al magazzino verticale. Il volume del magazzino automatizzato è stato trattato appositamente come un volume puro rivestito da pannelli sandwich con tonalità tenui.

E' prevista la realizzazione di filari alberati con funzioni di mitigazione ambientale tra l'edificio in progetto e l'edificato esistente sul fronte nord a ridosso del confine con il Comune di Macherio. Analogamente saranno previsti alberature a ridosso del tracciato della TRMI10 ad est del lotto.

Particolare attenzione è stata posta nello studio delle recinzioni ed ingressi. La volontà è stata quella di estendere le attuali recinzioni garantendo così continuità tra il progetto e il contesto esistente. I parcheggi in progetto sono stati pensati a ridosso dell'ingresso esistente sul fronte sud creando una zona filtro tra la viabilità esistente il manufatto proposto.



Stralcio concept progettuale

In conformità all'art 6 delle linee guida per l'esame paesistico, e in considerazione delle scelte progettuali finalizzate alla mitigazione dell'intervento nel rispetto del contesto circostante, viene assegnato valore massimo pari a 5. Si veda modulo impatto allegato.

3. Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La determinazione dell'impatto risulta pertanto essere pari a 15, risultando sopra la soglia di rilevanza ma sotto quella di tolleranza.

Per una migliore comprensione del progetto si rimanda gli elaborati grafici allegati al presente PDC.

In fede.

*Il richiedente*  
*Caspani Luciano*

*Il Progettista*  
*Arch. Favarato Paolo*

# COMUNE DI BIASSONO

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA': CASPANI S.r.l.		P.I.: 00815960968	
sede a: Lissone	cap 20851	via Bottego	n° 15
INTERVENTO Nuovo insediamento produttivo in via Trento e Trieste			n°
	fg. 1	mapp. vari	
<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione	<input type="checkbox"/> Ampliamento		
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto		
<input type="checkbox"/> Sanatoria	<input type="checkbox"/> Variante (PG )		
<input checked="" type="checkbox"/> Altro PDC in deroga ai sensi dell'art 25 L.R. 12/05			
Grado di sensibilità sito da PGT			3
Grado incidenza del progetto			5
<b>Impatto Paesistico</b>			<b>15</b>

Per una migliore comprensione del progetto si rimanda alla relativa Relazione Paesistica redatta ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvazione D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045

La proprietà

*Caspani Luciano*

Il progettista

*Arch. Favarato Paolo*

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento:</b> il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli ingombri volumetrici paesistici; <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></li> <li>- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></li> <li>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></li> <li>- dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></li> <li>- dell'articolazione dei volumi;</li> </ul> </li> <li>• <b>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:</b> il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></li> <li>- soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> </li> </ul>		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo Occultamento di visuali rilevanti Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	• Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Si rimanda alla relazione paesistica ed elaborati grafici allegati al PDC

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica.</b>	L'intervento prevede principalmente la realizzazione di un nuovo capannone industriale avente le stesse caratteristiche di immobili limitrofi oltre alla creazione di un magazzino verticale automatizzato.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input checked="" type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.</b>	Il progetto prevede l'estensione del medesimo linguaggio architettonico dell'edificio industriale già esistente, di proprietà del richiedente, senza introdurre nuovi elementi costruttivi e cromatismi.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>Incidenza visiva.</b>	L'intervento per il capannone industriale non prevede differenze rispetto agli edifici circostanti. Il magazzino verticale comporta la riduzione visiva.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input checked="" type="radio"/> Molto Alta
<b>Incidenza simbolica.</b>	Dal punto di vista simbolico non si riscontrano ambiti rilevanti nelle zona oggetto d'intervento e nelle aree limitrofe.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta

<b>Giudizio Complessivo</b>	In conformità all'art 6 delle linee guida per l'esame paesistico, e in considerazione delle scelte progettuali finalizzate alla mitigazione dell'intervento nel rispetto del contesto circostante , viene assegnato valore massimo pari a 5.  Si veda punto 02 Realzione paesistica.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

### Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

**TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti**  
(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

**Impatto paesistico pari a 15 sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;**

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;