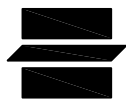
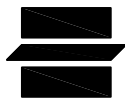


Regione Lombardia

Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche



FERROVIENORD
FNMGROUP



NORD_ING
FNMGROUP

CODICE
COMMESSA

LIVELLO
PROGETTAZIONE

D.P.R.
207/10

PROGRESSIVO
ELABORATO

CATEGORIA
OPERA

NUMERO
OPERA

REVISIONE

SCALA

L 5 8

E

b

0 0 5

I A

A 1

R 0

SARONNO CITY HUB

Progetto Esecutivo

RELAZIONE PAESISTICA
EDIFICIO 4

Revisioni		Data	Descrizione	Redatto	Controllato
	3				
	2				
	1				
	0	Ott. 2025	prima emissione		

NORD_ING

NORD_ING Srl
IL DIRETTORE TECNICO
Ing. Laura Stiriti

FERROVIENORD

FERROVIENORD S.p.A.
DIREZIONE SVILUPPO INFRASTRUTTURA
IL DIRETTORE
Ing. Andrea Lucia Passarelli

Progettista



Collaborazione

REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	DATA
CODICE ARCHIVIO COLLABORATORE			AGG.

FILE:

mod. 7.5 03 rev.01



In allegato alla dichiarazione di
Codice fiscale

Esame di impatto paesistico

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045

Il sottoscritto progettista dell'intervento edilizio

Cognome

Nome

Codice Fiscale

in relazione al procedimento edilizio riguardante l'immobile sito in

(compresi tutti gli ulteriori immobili indicati nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")

Particella terreni o Unità imm. urbana	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura	
							<input type="checkbox"/>	
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Scala	Piano	SNC	CAP
							<input type="checkbox"/>	

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 46 e dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA E ASSEVERA

Determinazione della classe di sensibilità del sito

- ☐ che la classe di sensibilità paesistica del sito è determinata dal Piano di Governo del Territorio (PGT)
- | Classe |
|---|
| <input type="radio"/> 1 - sensibilità paesistica molto bassa |
| <input checked="" type="radio"/> 2 - sensibilità paesistica bassa |
| <input type="radio"/> 3 - sensibilità paesistica media |
| <input type="radio"/> 4 - sensibilità paesistica alta |
| <input type="radio"/> 5 - sensibilità paesistica molto alta |
- ☐ che lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito pertanto la stessa è determinata sulla base delle tabelle 1A e 1B di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045

tabella 1A

modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

(da compilare solo se lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito)

Criteri di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Sistemico	• Appartenenza/congiuntà a sistemi paesistici di livello locale: - di interesse geo-morfologico - di interesse naturalistico - di interesse storico agrario - di interesse storico-artistico - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
	• Appartenenza/congiuntà ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa, ecc.) 	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale) 	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

tabella 1B

modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento. Sintesi (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

(da compilare solo se lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito)

Criteri di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologica/strutturale		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
2. Vedutistico		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
3. Simbolico		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 5
----------------------	--	---

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tabella 1B), alle chiavi di lettura (tabella 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

Determinazione del grado di incidenza del progetto

tabella 2A

criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> Alterazione dei caratteri morfologici del luogo Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici 	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato 	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> Ingombro visivo Occultamento di visuali rilevanti Prospetto su spazi pubblici 	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) 	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

tabella 2B

critéri e paramétrí per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai paramétrí di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica.	si veda Relazione paesistica par. 3.1. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	si veda Relazione paesistica par. 3.2. INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALE, COLORI	<input type="radio"/> Molto Bassa <input checked="" type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
3. Incidenza visiva	si veda Relazione paesistica par. 3.3. INCIDENZA VISIVA	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
4. Incidenza ambientale	si veda Relazione paesistica par. 3.4. INCIDENZA AMBIENTALE	<input type="radio"/> Molto Bassa <input checked="" type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
5. Incidenza simbolica	si veda Relazione paesistica par. 3.5. INCIDENZA SIMBOLICA	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input checked="" type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 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

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza.

Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi" relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso	basso	medio	alto	molto alto
	1	2	3	4	5
molto alta 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 25
alta 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 16	<input type="checkbox"/> 20
media 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 15
bassa 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 10
molto bassa 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Grado di sensibilità del sito: 2 - basso

Grado di incidenza del progetto: 3 - medio

Impatto paesistico: 6

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

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

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

Quando l'**impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l'**impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza**, il progetto deve essere esaminato e valutato in riferimento alla capacità di inserimento nel contesto. La valutazione di carattere discrezionale è di norma di competenza della commissione edilizia e/o commissione paesaggio alla quale può in ogni caso rivolgersi il responsabile del procedimento. Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi – e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Elenco degli allegati

(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)

☒ relazione paesistica

Saronno

Luogo

Data

Il dichiarante

Sommario

1. PREMESSA	2
2. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO.....	3
2.1. DESCRIZIONE DELL'AREA E DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO	3
2.2. RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	3
2.2.1. <i>P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale di Regione Lombardia.....</i>	<i>4</i>
2.2.2. <i>R.E.R. Rete Ecologica Regionale</i>	<i>6</i>
2.2.3. <i>S.I.B.A. Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici</i>	<i>7</i>
2.2.4. <i>P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.....</i>	<i>8</i>
2.2.5. <i>P.G.T. Piano di Governo del Territorio Comune di Saronno.....</i>	<i>10</i>
2.3. GIUDIZIO COMPLESSIVO	11
2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI.....	15
3. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO	24
3.1. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA	24
3.2. INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALE, COLORI	25
3.3. INCIDENZA VISIVA	26
3.4. INCIDENZA AMBIENTALE	27
3.5. INCIDENZA SIMBOLICA.....	27
3.6. GIUDIZIO COMPLESSIVO	28
4. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	28
4.1. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	28
4.2. RENDER E DISEGNI DI PROGETTO	29

1. PREMESSA

La presente monografia costituisce l'aggiornamento della RELAZIONE PAESISTICA dell'“Esame dell'impatto paesistico” redatta ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 per il progetto definitivo per la realizzazione del nuovo polo tecnologico e manutentivo di FERROVIENORD situato in prossimità della stazione di Saronno e denominato “Saronno City Hub”.

Nell'ambito del progetto di ammodernamento tecnologico e infrastrutturale del polo di Saronno era previsto l'intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio officine, denominato Edificio 4.

L'intervento progettato si configurava come manutenzione straordinaria e prevedeva la modifica di alcune partizioni interne e la sistemazione delle facciate tramite il restauro dell'esistente con ripristino dell'intonaco ammalorato, pitturazione, ripristino di cornicioni e sostituzione dei serramenti. Durante i lavori, tuttavia, è emerso uno stato di degrado delle armature diffuso in tutta la struttura, sia a livello delle fondazioni che in copertura, tale da giustificare la demolizione per motivi di sicurezza sia del personale che dell'esercizio ferroviario – data la vicinanza dell'edificio ai binari.

In analogia agli altri edifici previsti nel Polo, L'edificio sarà sostituito da una nuova officina realizzata in elementi prefabbricati e con un linguaggio architettonico simile ai fabbricati di nuova realizzazione.

L'esame di impatto paesistico si basa sulla valutazione incrociata di due dati: la **classe di sensibilità del sito e il grado di incidenza del progetto**.

In merito al primo dato, il modulo “Esame dell'impatto paesistico” fornito dal Comune di Saronno rimanda alla classificazione indicata nel PGT: come visibile nella tavola del Documento di Piano “Tavola DdP_05. Sensibilità paesaggistica”, l'area oggetto d'intervento ricade in “Territorio urbano - sensibilità bassa”, di conseguenza sul modulo è sufficiente indicare la classe di sensibilità del sito **“2 - sensibilità paesistica bassa”** senza compilare le tabelle 1A e 1B.

Invece, in merito al secondo dato è necessario procedere con la compilazione delle tabelle 2A e 2B al fine di definire un giudizio complessivo, espresso in scala da 1 a 5, circa il grado di incidenza del progetto. Dall'analisi ragionata del progetto, delle sue caratteristiche e dalle trasformazioni che opera sul contesto in cui si inserisce si determina un'incidenza paesistica di livello **“3 - media”**.

Dal prodotto dei due valori si ottiene un livello di impatto paesistico del progetto pari a 6, ossia un impatto paesistico **sopra la soglia di rilevanza** ma sotto la soglia di tolleranza”.

Al Capitolo 6 “La relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto” della D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 si prescrive che tutti i progetti aventi impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere corredati da specifica relazione paesistica che deve chiarire il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. Il presente è da considerarsi allegato al modulo compilato dell’”Esame dell’impatto paesistico” del Comune di Saronno ed è corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica e dettagliata descrizione del progetto inerente al tema dell’analisi.

Per ulteriori ed eventuali approfondimenti relativi all’intervento si rimanda alla documentazione di progetto.

2. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO

2.1. DESCRIZIONE DELL'AREA E DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO

Il Polo infrastrutturale tecnologico - manutentivo di FERROVIENORD di via A. Diaz è situato nella parte Nord-Ovest del Comune di Saronno, ed occupa complessivamente un'area di circa 36.400 mq. L'area si inserisce completamente all'interno del tessuto urbanizzato a pochi passi dal centro storico della città e dalla stazione ferroviaria. A Nord è confinante su Via Don Griffanti con l'area a verde di quartiere Parco Salvo d'Acquisto, a Est invece confina con fabbricati ad uso residenziale e commerciale con fronte su Viale delle Rimembranze.

Al suo interno trovano posto differenti edifici sorti in diverse epoche ed aggregati secondo modalità sostanzialmente prive di connotazioni compositive, ma governate soprattutto dal rispetto di logiche di utilità distributiva – funzionale. Prevale quindi la percezione di un tessuto sparso, privo di significativi aspetti visuali e privo di elementi forti (all'infuori del sedime della ferrovia) che fungano da potenziali ordinatori di un processo di rinnovo dell'area. Le superfici esterne sono totalmente cementificate.

I caratteri formali degli edifici esistenti sono di bassa rilevanza a livello di singolo manufatto (corpi di fabbrica da uno a due piani fuori terra con coperture di varia natura sia a falde tradizionali sia a shed); da segnalare la presenza di edifici industriali con coperture a shed sorti a fine '800.

A Ovest è confinante con il sedime ferroviario della linea infrastrutturale.

Il modulo per l'Esame di Impatto paesistico specifica che le tabelle 1A e 1B per la determinazione della classe di sensibilità del sito devono essere compilate solo nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale non fornisca tale dato. Nel caso in analisi, il PGT di Saronno riporta nella tavola del Documento di Piano "Tavola DdP_05. Sensibilità paesaggistica" che l'area oggetto d'intervento ricade in "Territorio urbano - sensibilità bassa", quindi sul modulo si indica classe "2 – sensibilità paesistica bassa" (si veda estratto tavola nel paragrafo dedicato agli strumenti urbanistici).

In ogni modo, dall'analisi del contesto si può osservare che il sito non presenta particolari caratteri di interesse rispetto ai criteri di valutazione (sistemico, vedutistico e simbolico) così da confermare il giudizio complessivo sulla sensibilità del sito definita dallo strumento comunale.

2.2. RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

L'analisi condotta all'interno della presente relazione tiene conto anche delle informazioni desunte dalla documentazione di pianificazione territoriale disponibile alle differenti scale inerente al tema paesistico, in particolare i seguenti strumenti:

P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale di Regione Lombardia

R.E.R. Rete Ecologica Regionale

S.I.B.A. Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici

P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese

P.G.T. Piano di Governo del Territorio Comune di Saronno

2.2.1. P.P.R. Piano Paesaggistico Regionale di Regione Lombardia

Regione Lombardia si è posta in un'ottica di diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio con una serie di atti di indirizzo e orientamento verso i soggetti che intervengono a vario titolo sul territorio.

Il PPR (Piano Paesaggistico Regionale) identifica gli Ambiti geografici e le Unità tipologiche di Paesaggio nella Tavola A: le aree interessate dall'intervento si identificano all'interno dell'Unità tipologica denominata *Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta* all'interno della Fascia denominata *Alta pianura* che il Piano descrive così:

“Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta:

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo, ecc.). A occidente dell'Adda l'alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte. Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, permangono nella ristretta fascia orientale.”

In effetti, l'area di intervento ricade in un territorio fortemente urbanizzato, Saronno è nel suo insieme densamente edificata e la percentuale di suolo occupato è molto rilevante, circa il 70%: la disponibilità di aree libere è limitata alle zone agricole residue lungo i confini del territorio comunale.

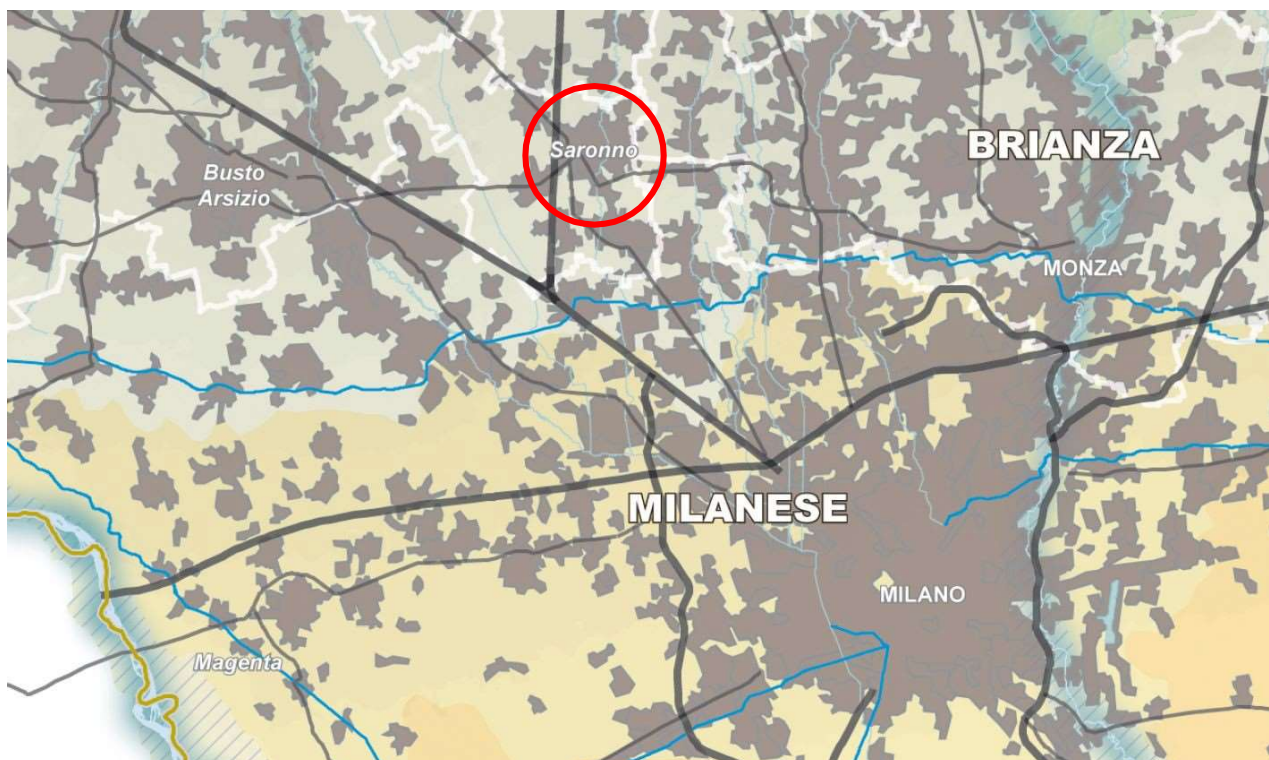


Figura 1 Stralcio tav.A PPR Lombardia

Legenda

- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

- Fascia alpina**
 - Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
 - Paesaggi dei laghi insubrici
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine

Fascia collinare

- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
- Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina

Fascia alta pianura

- Paesaggi delle valli fluviali scavate
- Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Fascia bassa pianura

- Paesaggi delle fasce fluviali
- Paesaggi delle colture foraggere
- Paesaggi della pianura cerealicola
- Paesaggi della pianura risicola

Oltrepo pavese

- Paesaggi della fascia pedeappenninica
- Paesaggi della montagna appenninica
- Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

2.2.2. R.E.R. Rete Ecologica Regionale

All'interno del settore 51 delle tavole della Rete ecologica regionale è raffigurato il comune di Saronno. Come evidente dallo stralcio sopra riportato il comune non è interessato da elementi costituenti la R.E.R e di conseguenza anche l'area di progetto.

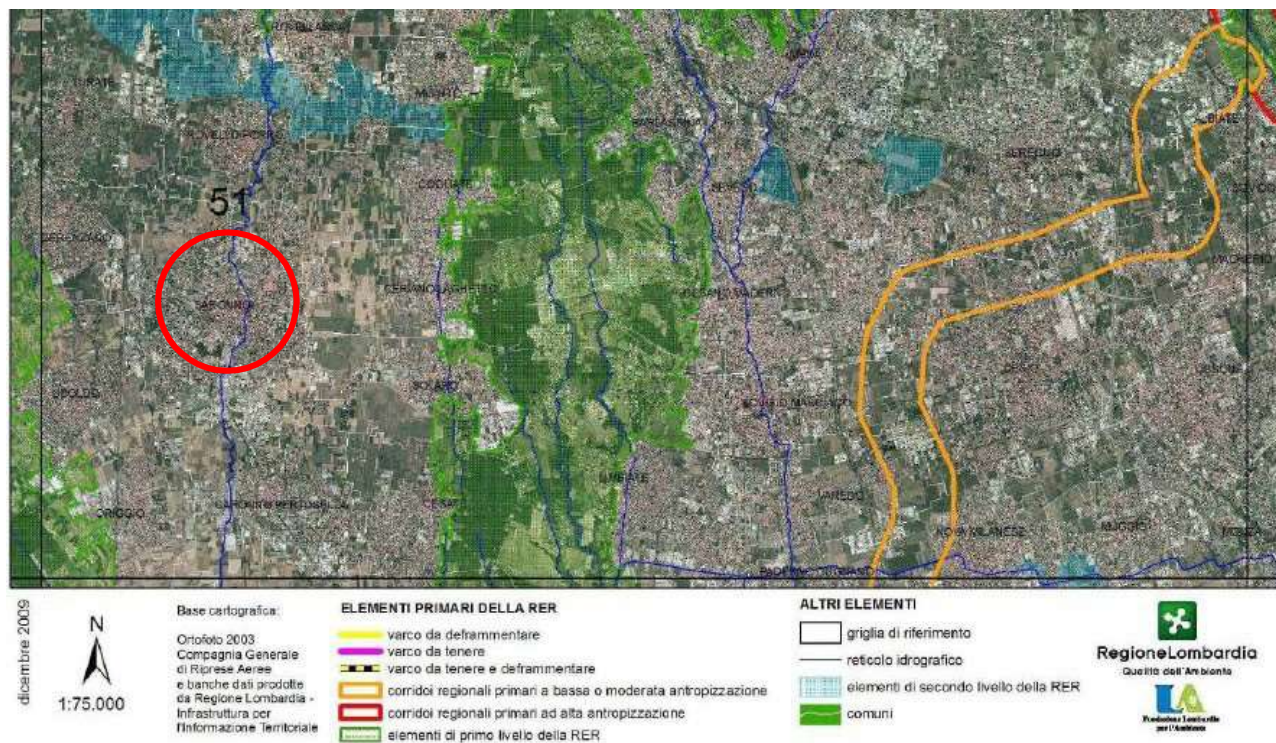


Figura 2 Stralcio settore 51 R.E.R.

2.2.3. S.I.B.A. Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici

Dalla ricerca sul portale cartografico online S.I.B.A emerge che l'area non interferisce con vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004.

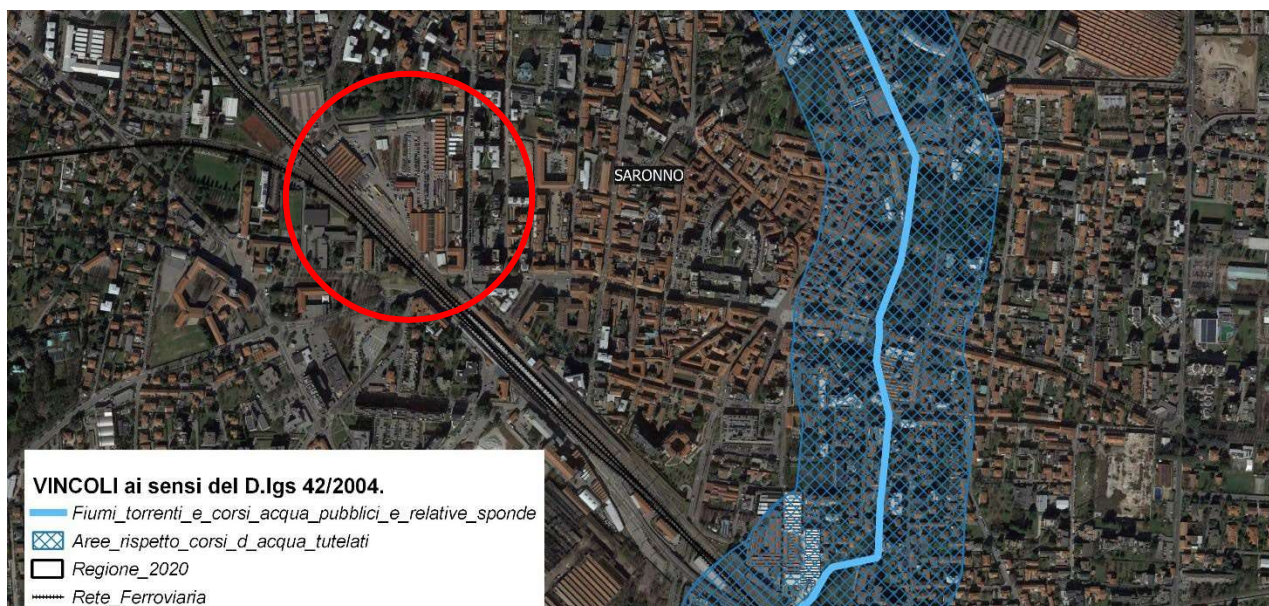


Figura 3 estratto SIBA

2.2.4. P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese

L'estratto cartografico PAE2 non rileva nelle vicinanze dell'area in esame la presenza di elementi di vincolo e/o di interesse ai sensi del D.lgs 42/2004 (luoghi di identità, zone archeologiche, parchi naturali, ambiti paesaggistici, ecc...). Il PTCP di Varese inserisce il Comune di Saronno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n°1 "Lura - Saronno" (cfr.: PAE1 Carta delle Rilevanze e Criticità).



Figura 4 Stralcio tav.PAE.1 PTCP della Provincia di Varese



L'estratto cartografico PAE2 sottoriportato non rileva nelle vicinanze dell'area in esame la presenza di elementi di vincolo e/o di interesse ai sensi del D.lgs 42/2004 (luoghi di identità, zone archeologiche, parchi naturali, ambiti paesaggistici, ecc...), così come non si rilevano interferenze con la Rete Ecologica Provinciale.

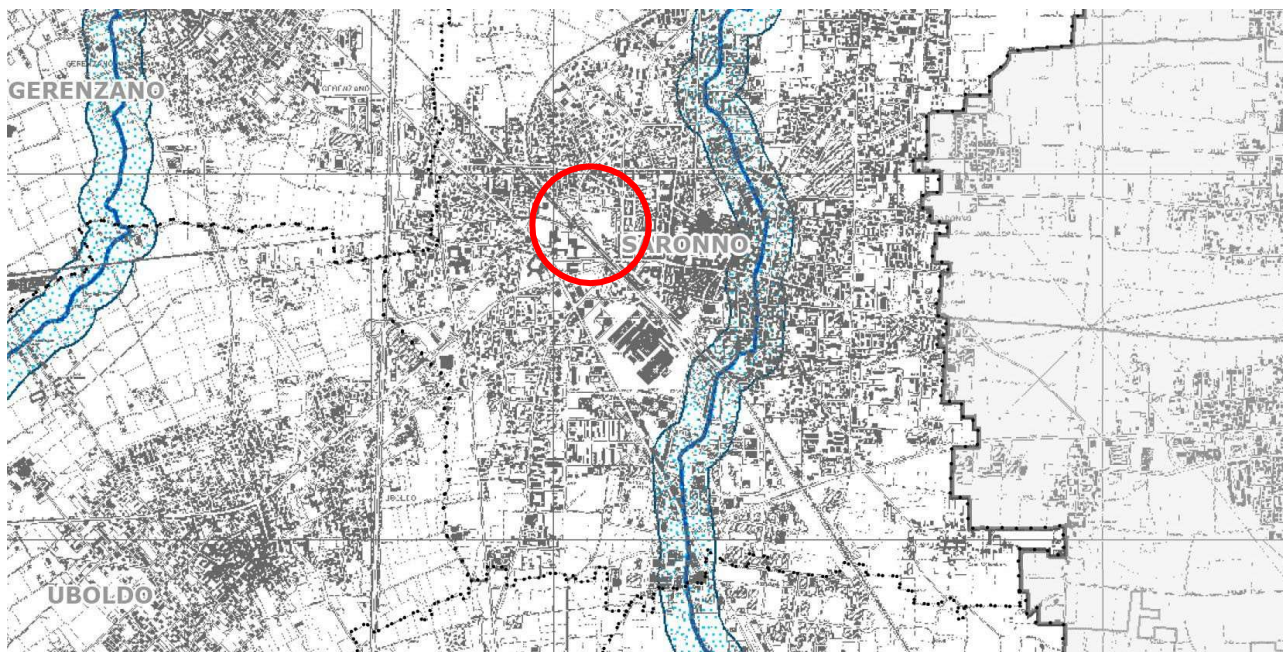



















Figura 5 Stralcio tav.PAE.2 PTCF della Provincia di Varese

Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. a), b)
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. c), d)
-  Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
-  Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
-  I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
-  Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
-  Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
-  Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)

-  Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PTPR
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Fiumi

2.2.5. P.G.T. Piano di Governo del Territorio Comune di Saronno

La tavola del Documento di Piano "Tav. Ddp_04 – Individuazione dei vincoli" sotto riportata in stralcio visualizza i vincoli insistenti all'interno del comune di Saronno. Come evidente all'interno dell'ambito di intervento non insiste alcun vincolo paesaggistico. L'unico vincolo che interferisce parzialmente con l'area è il limite di rispetto della fascia ferroviaria. Si evidenzia però la presenza a nord dell'area della presenza di una zona di tutela di pozzi e sorgenti ai sensi del D.lgs 152/2006. Inoltre sulla porzione di territorio post adiacente ad est dell'area è presente un'area a rischio archeologico.

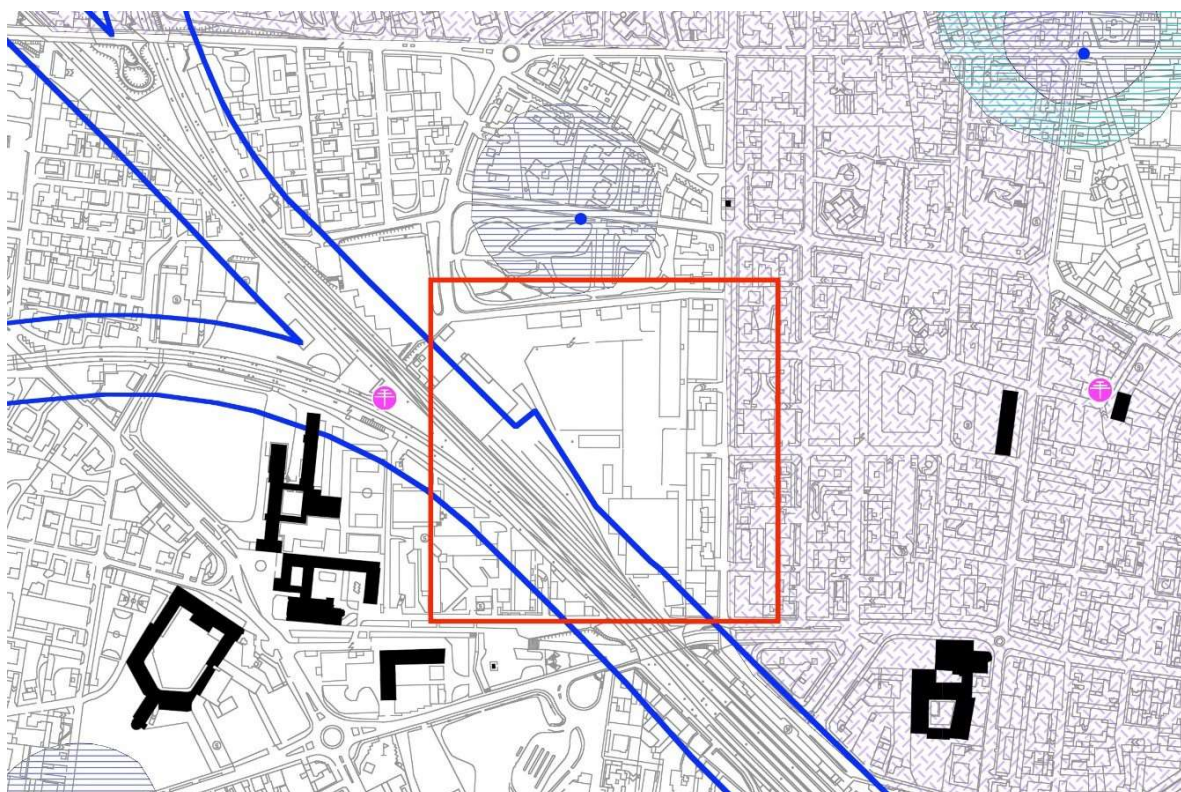


Figura 6 Stralcio tav. Ddp_04 "Individuazione dei vincoli"

<ul style="list-style-type: none"> CONFINE COMUNALE Torrente Lura Parco Intercomunale del Torrente Lura Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m.) D.Lgs 152 / 2006 Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico. T = 60 giorni e T = 180 giorni Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m.) D.Lgs 152 / 2006 Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m.) D.Lgs 42/2004 Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m.) Fasce di rispetto ferroviario Fasce di rispetto autostradale Fasce di rispetto stradale Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia Elettrodotti Fascia di rispetto elettrodotti 	<ul style="list-style-type: none"> Fascia di rispetto cimiteriale Radiofaro Radiofaro - Fascia di inedificabilità Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m Beni monumentali Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs 42/2004 Area a rischio archeologico Opere connesse alla Pedemontana Previsione di ambientazione Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare Metanodotti e relative fasce di rispetto
--	--

La tavola del Documento di Piano “Tav. Ddp_05 – Sensibilità paesistica” sotto riportata in stralcio vengono visualizzate le classi di sensibilità del territorio comunale, l’area ricade in “Territorio urbano - sensibilità bassa”.

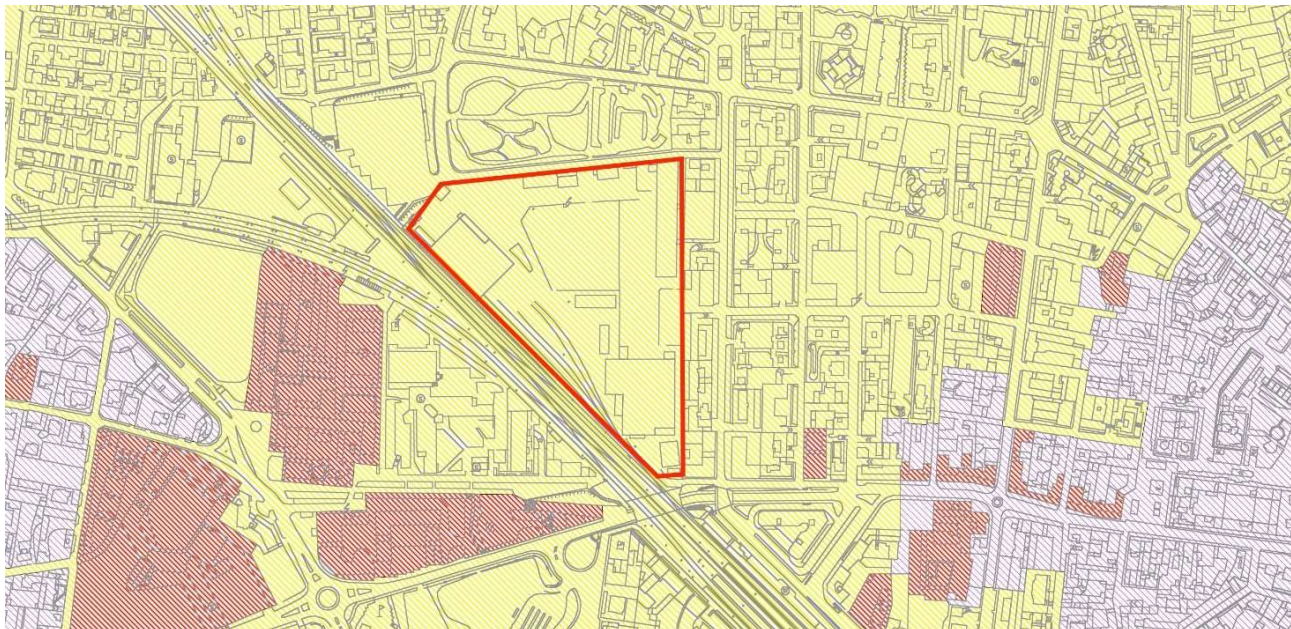
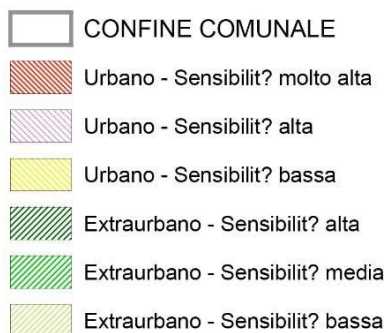


Figura 7 Stralcio Tav. Ddp_05 Sensibilità paesistica



2.3. GIUDIZIO COMPLESSIVO

La classe di sensibilità del sito risulta “**2: sensibilità del sito BASSA**” come indicato nello strumento urbanistico comunale.



Figura 8 Inquadramento territoriale dell'area di progetto nel comune di Saronno



Figura 9 Area d'intervento



LEGENDA FUNZIONALE AREA LOGISTICA

- Sdf 1 SPP, DEPOSITO CICLI, SPOGLIATOI LOCALI SOSTA E SERVIZI
- Sdf 2 OFFICINA ARMAMENTO, LOGISTICA, AULE E DEPOSITO MOVIMENTO
- Sdf 3 MAGAZZINI, OFFICINA E MUSEO MILS
- Sdf 4 MAGAZZINO LUBRIFICANTI E RICOVERO DEL PERSONALE

- Sdf 5 MAGAZZINI E DEPOSITO
- Sdf 6 UFFICIO FORMAZIONE
- Sdf 7 UFFICI MOVIMENTO E PCE
- Sdf 8 DEPOSITO UOGAR

Figura 10 Stato di fatto area di intervento



Figura 11 Stato di progetto area di intervento

2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

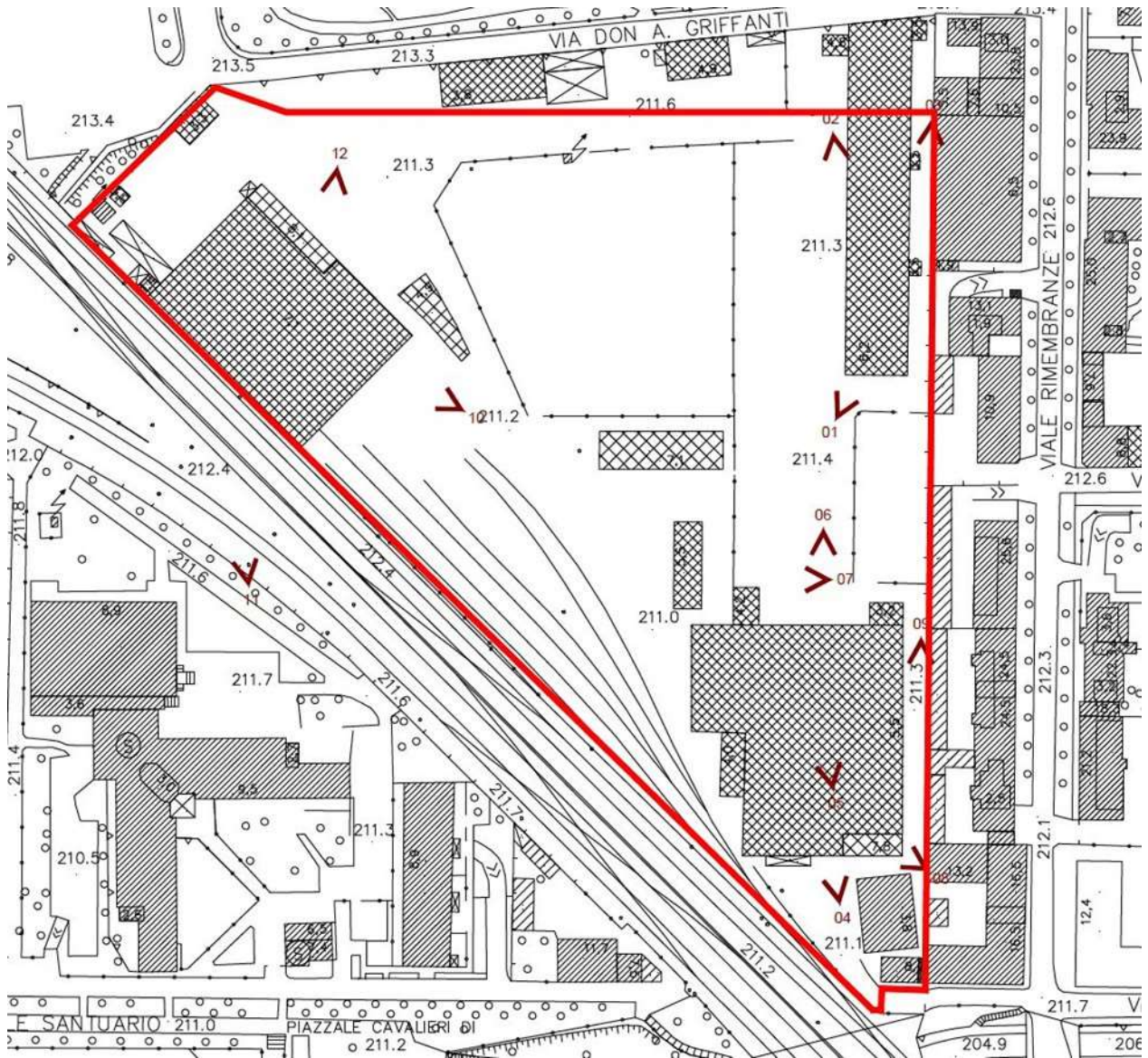


Figura 12 Planimetria generale dell'area d'intervento con punti di ripresa fotografici interni all'area



Figura 13 Fotografia punto di ripresa n° 1



Figura 14 Fotografia punto di ripresa n° 2



Figura 15 Fotografia punto di ripresa n° 3



Figura 16 Fotografia punto di ripresa n° 4



Figura 17 Fotografia punto di ripresa n° 5



Figura 18 Fotografia punto di ripresa n° 6



Figura 19 Fotografia punto di ripresa n° 7



Figura 20 Fotografia punto di ripresa n° 8



Figura 21 Fotografia punto di ripresa n° 9



Figura 22 Fotografia punto di ripresa n° 10



Figura 23 Fotografia punto di ripresa n° 11



Figura 24 Fotografia punto di ripresa n° 12

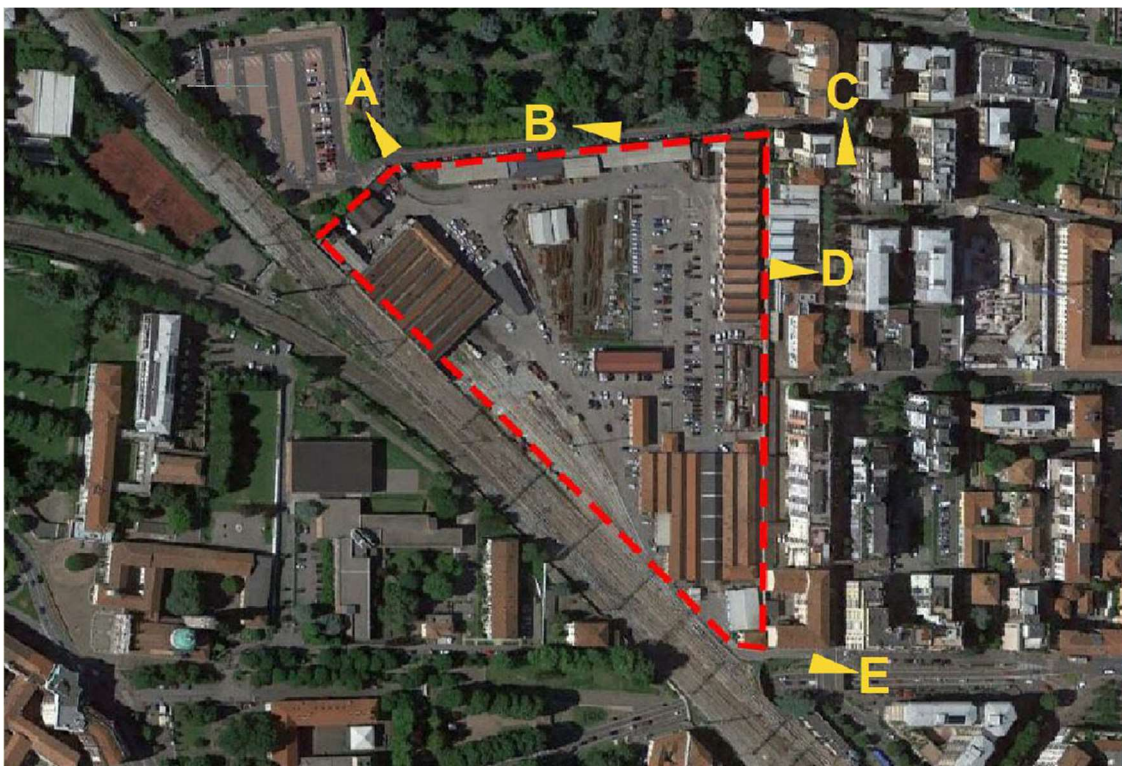


Figura 25 Planimetria generale dell'area d'intervento con punti di ripresa fotografici esterni all'area



Figura 26 Vista dell'ingresso Nord all'area d'intervento da Via Pagani, punto di ripresa A



Figura 27 Vista del perimetro dell'area lungo Via don Griffanti verso Est, punto di ripresa B

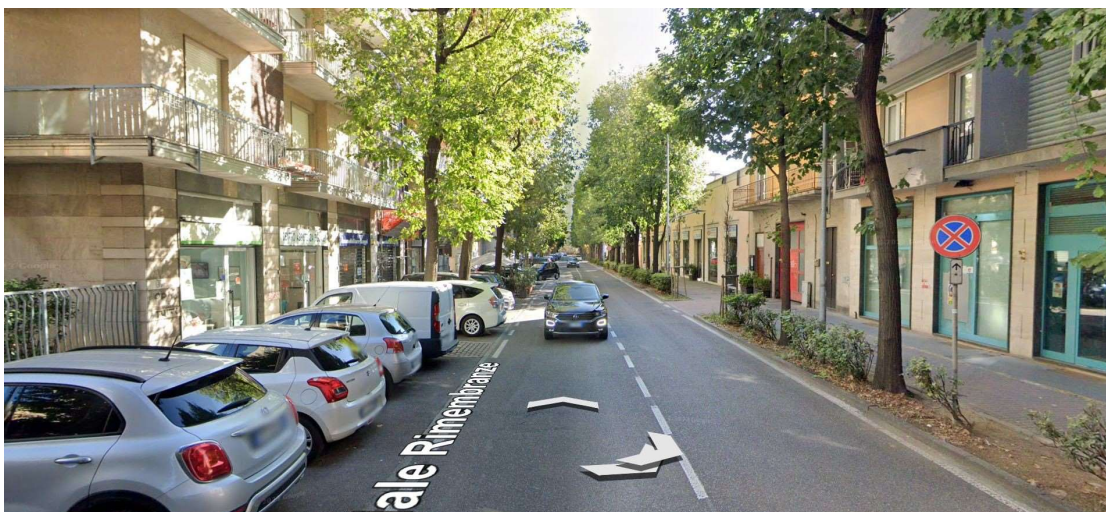


Figura 28 Vista di Viale Rimembranze angolo Via don Griffanti verso Sud, punto di ripresa C



Figura 29 Vista dell'area d'intervento da Viale Rimembranze, punto di ripresa D

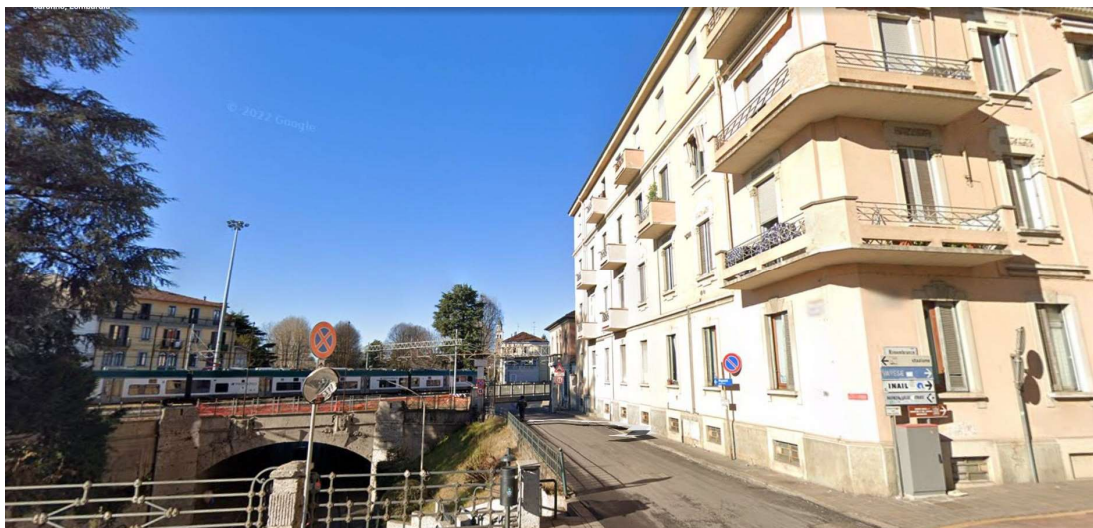


Figura 30 Vista dell'ingresso Sud all'area d'intervento da Viale Rimembranze, punto di ripresa E

3. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

3.1. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

Sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica si osserva che:

il progetto interviene in un'area attualmente occupata da edifici sorti in diverse epoche, aggregati secondo modalità sostanzialmente prive di connotazioni compositive, percepita come tessuto sparso, privo di significativi aspetti visuali e privo di elementi forti (all'infuori del sedime della ferrovia). La gran parte degli edifici, eccetto alcuni manufatti testimonianza interessante dell'industria di fine '800, sono poco rilevanti anche per caratteri formali e sono destinati a demolizione. Il progetto intende agire attraverso un'azione ordinatrice che modifica in positivo le relazioni tra edifici, spazi esterni e contesto urbano condotta attraverso interventi di potenziamento, riorganizzazione, razionalizzazione e riqualificazione. Gli edifici portatori di un valore storico sono sottoposti a un processo di conservazione e rivitalizzazione, gli edifici di più scarso valore sono sostituiti da nuovi volumi improntati su finalità di ammodernamento ed efficientamento funzionale, energetico e gestionale del Polo. I nuovi volumi sono disposti secondo nuove giaciture che favoriscono una distanza maggiore dai fabbricati posti lungo Viale Rimembranze e la netta distinzione tra l'area destinata alle nuove costruzioni e al nuovo parcheggio interno al Polo, mentre non vi sono movimenti di terra o modifiche delle quote di terreno rispetto allo stato di fatto. Lo spazio esterno, attualmente interamente pavimentato, è sottoposto a importante riqualificazione: inserimento di alberature e verde urbano, nuove superfici pavimentate e razionalizzazione della viabilità interna. Migliorano le relazioni con il contesto esterno favorendo

l'apertura al pubblico di alcune delle funzioni condotte all'interno del Polo, riorganizzando a verde e a parcheggi il perimetro lungo Via don Griffanti e organizzando la messa in sicurezza degli ingressi al Polo. Lungo il perimetro che confina con la ferrovia non si prevedono particolari alterazioni. La rigenerazione degli spazi esterni del nuovo HUB vanno quindi ad incidere positivamente sulla struttura del tessuto urbano circostante. L'implementazione di una riorganizzazione mirata ha, infatti, non solo il merito di rendere più aperto e ordinato il layout urbano di questa specifica porzione di città, ma anche di creare una strutturale coerenza e fluidità nei percorsi e negli spazi aperti, contribuendo a disegnare un'area urbanizzata che faciliti il transito, la sosta e l'interazione sociale, al contempo mitigando il precedente impatto visivo e funzionale delle infrastrutture ferroviarie nell'ambiente urbano circostante. Per quanto riguarda, invece, i nuovi volumi edilizi, questi presentano ingombri maggiori rispetto ai fabbricati attuali sia in pianta sia in elevazione: È prevista la demolizione, oltre che di altri fabbricati minori, anche degli edifici SdF 2 e SdF 3 con copertura a shed e il ridimensionamento dell'edificio SdF 1. Per le ragioni sopra descritte si afferma che il progetto determina un'alterazione dei caratteri morfologici del luogo. La tipologia costruttiva adottata per i nuovi edifici, quella della prefabbricazione, non si discosta dalle tipologie normalmente impiegate nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali e non si osservano alterazioni della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici dal momento che non sono presenti tali relazioni. Si osserva, infine, che l'area d'intervento si trova a poca distanza dal centro storico di Saronno. Si ritiene dunque che il progetto abbia **incidenza morfologica e tipologica MEDIA**.

3.2. INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALE, COLORI

Sotto il profilo dell'incidenza linguistica si osserva che:

il contesto intorno è prevalentemente costituito da edilizia residenziale a più piani piuttosto variegata per epoca di realizzazione e conseguentemente per scelte stilistiche: molti edifici sono riconducibili allo sviluppo edilizio dei primi decenni successivi al secondo dopoguerra, ma sono presenti interventi residenziali ancora più recenti. Si riscontrano, seppur quantitativamente inferiori, alcuni manufatti a capannone con coperture shed o a volta, in origine industriali e spesso riconvertiti a nuova destinazione, che possono essere confrontati con i manufatti esistenti nell'area di progetto, tanto quelli destinati a demolizione quanto quelli da mantenere. Gli edifici di progetto (cosiddetti n. 1, 2, 3 e 4) sono di tipo a blocco, hanno conformazione volumetrica piuttosto semplice, riconducibile al parallelepipedo, caratterizzata da una netta distinzione compositiva tra parti opache

e trasparenti: le parti opache sono realizzate in pannelli prefabbricati in c.a. di colore grigio chiaro, le parti vetrate sono realizzate mediante accostamento di infissi modulari apribili o fissi con telaio in alluminio verniciato di colore grigio scuro e localmente accompagnati da infissi a doghe in profili di alluminio di colore grigio scuro. Ad eccezione dell'edificio 4, di dimensioni più contenute rispetto a quelle degli edifici 1 e 2-3, i prospetti sono completati dalle cornici marcapiano in lamiera di alluminio verniciato grigio scuro e dalle pannellature in alluminio verniciato grigio scuro in aggetto che incorniciano le grandi porzioni vetrate.

Lo stile adottato presenta un carattere contemporaneo proprio di edifici destinati a terziario e magazzini, non si discosta particolarmente dal contesto intorno.

All'esterno è prevista la sistemazione dei percorsi per veicoli e pedoni, aree parcheggio e dotazioni a verde (attualmente inesistenti) di differenti aree (area intorno all'edificio di progetto n. 5, area parcheggio centrale e lungo Via don griffanti). Si ritiene dunque che il progetto abbia **incidenza linguistica BASSA**.

3.3. INCIDENZA VISIVA

Sotto il profilo dell'incidenza visiva si osserva che:

per quanto concerne l'ingombro visivo, il progetto genera alterazioni significative, comportando la realizzazione di nuovi volumi con ingombri in pianta e in alzato superiori rispetto ai manufatti attualmente presenti e destinati alla demolizione: l'edificio di progetto n. 1, con una pianta rettangolare di dimensioni 68,70 m x 26 m, si sviluppa su quattro livelli fuori terra e uno interrato; il complesso che integra gli edifici di progetto n. 2 e 3, sviluppandosi su una pianta rettangolare di dimensioni 60 m x 72 m e tre piani fuori terra, manifesta anch'esso un impatto visivo consistente. A confronto, gli edifici che verranno demoliti presentano altezze inferiori ai 10 m, mentre le nuove costruzioni si elevano fino a un'altezza superiore ai 17 m. L'edificio di progetto 4, invece, è di dimensioni minori rispetto all'attuale edificio SdF 2, che sarà, demolito. In particolare, presenta una pianta di circa 67 m x 30 m in luogo degli attuali 61 m x 46 m, mantenendo un'altezza analoga. Si evidenzia, inoltre, che si passerà da una conformazione attuale dell'area caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici di dimensioni contenute disseminati nel Polo, a un'impostazione definita da un minor numero di manufatti di maggiori dimensioni, i quali assorbiranno al loro interno funzioni attualmente separate. È da sottolineare che questa azione di accorpamento in edifici di maggiori dimensioni tutte le funzioni, libera e riordina lo spazio a suolo rispetto all'assetto attuale. Per quanto riguarda l'edificio SdF 1, soggetto a parziale demolizione, tale intervento ne modificherà gli ingombri visivi. In relazione all'occultamento di visuali rilevanti, non si registrano significative

alterazioni:

l'area non interferisce con prospettive o visuali ottiche di particolare valore. Al contrario l'intervento risulta migliorativo sotto tale aspetto tramite la demolizione degli edifici sparsi (e dunque visivamente disordinati), l'ampliamento delle distanze tra gli edifici di Viale Rimembranze e gli edifici di progetto rispetto allo stato di fatto, l'allargamento della strada di Via Don Griffanti con nuova sistemazione a parcheggio e verde urbano. L'area, per gran parte stretta tra il sedime ferroviario e gli edifici di viale Rimembranze, non comporta particolare incidenza visiva su spazi pubblici come strade e piazze, eccetto lungo il perimetro nord prospiciente il parco urbano di Via Don Griffanti dove le nuove sistemazioni a parcheggio e verde apportano una trasformazione positiva.

Si ritiene dunque che il progetto abbia **incidenza visiva MEDIA**.

3.4. INCIDENZA AMBIENTALE

Sotto il profilo dell'incidenza ambientale si osserva che:

l'intervento non comporta alterazioni significative delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva del sito e del contesto paesistico-ambientale, sia sotto il profilo acustico che olfattivo. Nonostante la presenza di nuovi volumi edificatori, la progettazione attenta e le misure di mitigazione previste assicurano una limitata intrusività ambientale e sonora. Le tecnologie costruttive adottate, i materiali utilizzati e le strategie di gestione degli spazi verdi previste contribuiranno a minimizzare l'impatto olfattivo e acustico, mantenendo un'interazione armoniosa con l'ambiente circostante. Anche le possibili emissioni durante la fase costruttiva saranno monitorate e gestite per assicurare il minimo disagio alla comunità locale e preservare la qualità ambientale del sito. Importante sottolineare che il progetto prevede opere di mitigazione attraverso l'implementazione di aree verdi e la deimpermeabilizzazione di alcune zone, favorendo così l'infiltrazione delle acque piovane nel suolo e contribuendo attivamente alla creazione di un microclima locale più equilibrato e sostenibile. Si ritiene dunque, alla luce delle considerazioni sopra esposte, che il progetto abbia un'**incidenza ambientale BASSA**.

3.5. INCIDENZA SIMBOLICA

Sotto il profilo dell'incidenza simbolica si osserva che:

il progetto interviene in senso migliorativo su un'area attualmente di difficile fruizione da parte della collettività e marginale pur essendo a poca distanza dal centro storico e in un contesto altamente densificato. Il carattere simbolico dell'area, ossia ciò che può creare un legame identitario tra la collettività e il sito, può essere identificato nella presenza di alcune significative testimonianze

materiche storiche risalenti all'industrializzazione lombarda di fine '800, che, in accordo con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano si è deciso di mantenere e rivitalizzare. Conseguentemente a tale indirizzo il progetto prevede il parziale recupero dell'edificio di progetto n.5 quale testimonianza storica del sito destinandolo, parzialmente, a museo delle industrie saronnesi aperto al pubblico e alla città. Anche l'inserimento di funzioni relative al terziario può concorrere a legare ulteriormente il Polo alla vita della città.

Si ritiene dunque che il progetto abbia **incidenza ambientale MEDIA**.

3.6. GIUDIZIO COMPLESSIVO

Alla luce delle osservazioni sopra riportate si ritiene che il grado d'incidenza del progetto sia riconducibile a livello **"3: incidenza paesistica del progetto MEDIO"** in quanto il progetto comporta alcune alterazioni significative all'interno del contesto in cui si inserisce, non solo perché prevede demolizioni e nuove costruzioni comportando modifiche dello stato di fatto rispetto a volumetrie, allineamenti, ingombri, occlusione di visuali, ma anche perché interviene, in senso positivo, sulle relazioni tra l'area e la città di Saronno.

4. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

4.1. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Il passaggio finale della presente analisi prevede di incrociare i valori di Sensibilità del sito e Incidenza del progetto definiti nei paragrafi precedenti:

Classe di sensibilità del sito risulta **"2: sensibilità del sito BASSA"**

Grado d'incidenza del progetto **"3: incidenza paesistica del progetto MEDIO"**

Impatto paesistico del progetto: $2 \times 3 = 6$

Come definito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 l'intervento ricade nella fascia da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza. Quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza, il progetto deve essere esaminato e valutato in riferimento alla capacità di inserimento nel contesto. Gli elaborati progettuali devono essere corredati dalla presente specifica relazione paesistica che illustra il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

4.2. RENDER E DISEGNI DI PROGETTO



Figura 31 Prospetti edificio di progetto 1

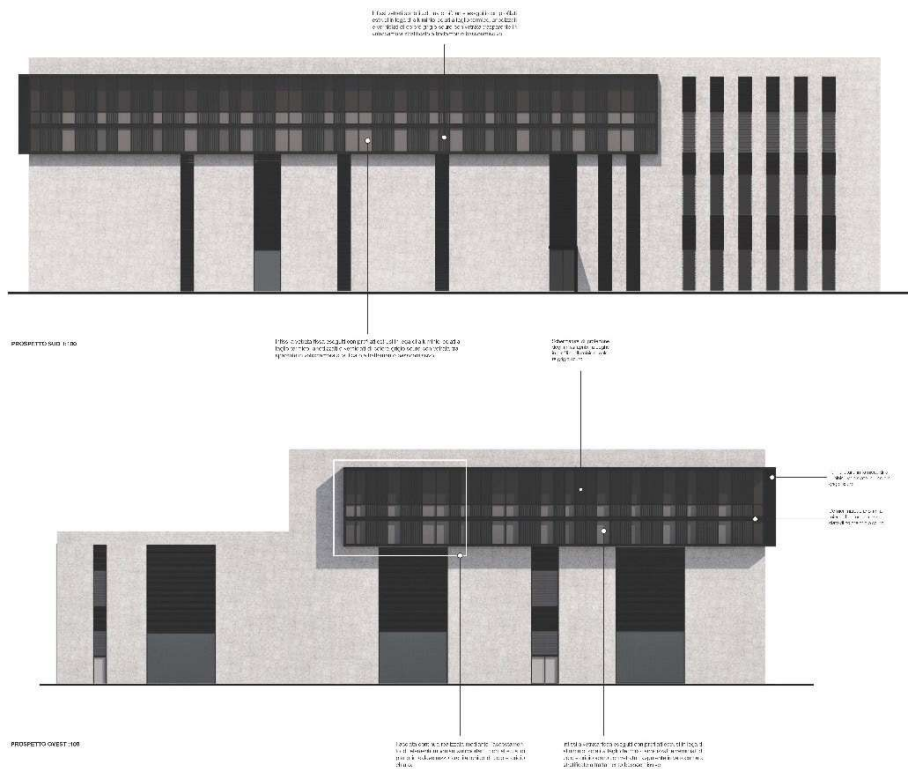


Figura 32 Prospetti edificio di progetto 2-3

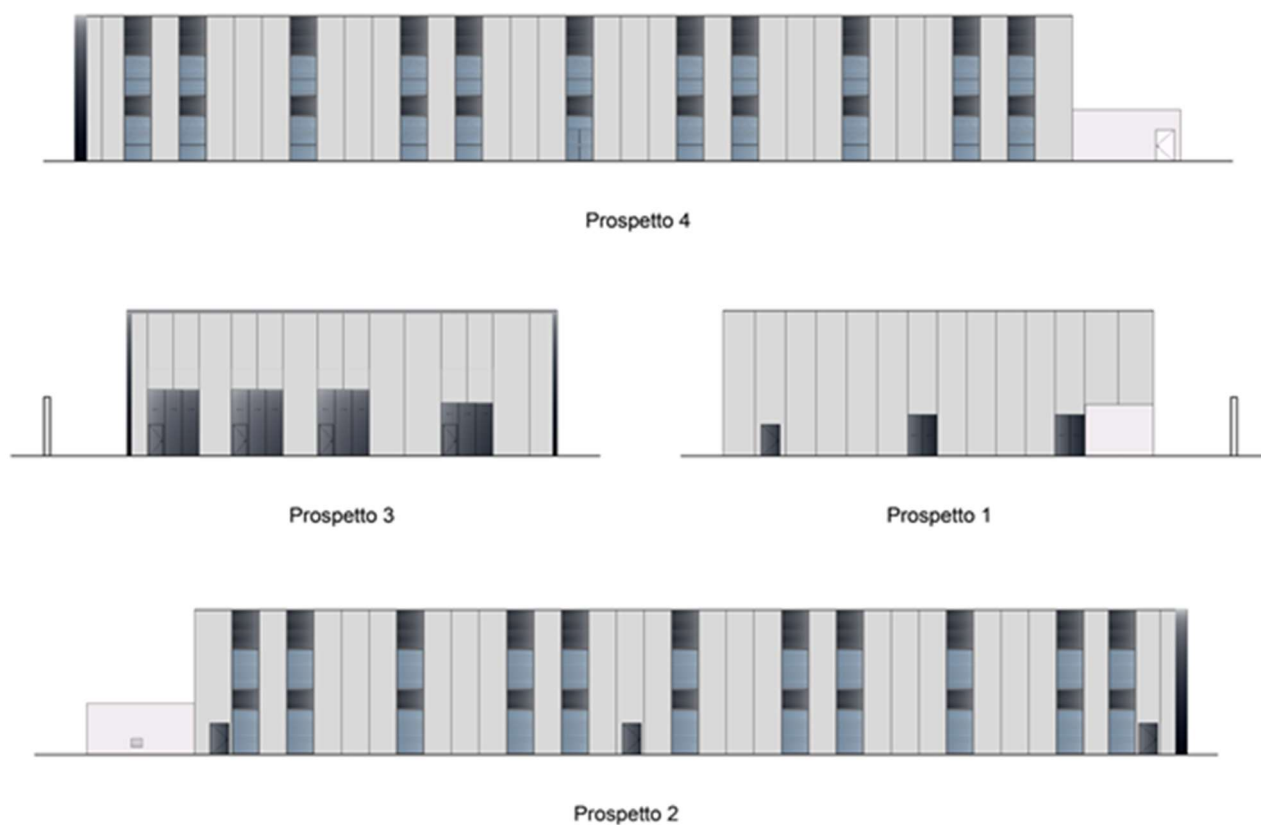


Figura 33 Prospetti edificio di progetto 4



Figura 34 Render di progetto, vista da Sud Ovest



Figura 35 Render di progetti, vista da Ovest



Figura 36 Render dell'edificio di progetto 1 e parcheggio antistante



Figura 37 Render dell'edificio di progetto 1 e 2-3



Figura 38 Render del parcheggio interno, vista da Ovest



Figura 39 Render del parcheggio interno, vista da Sud



Figura 40 – Render edificio 4



Figura 41 – Render fronte edificio 4