

COMUNE DI MONZA

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO AT_36

AREA SITA IN
VIA BRAMANTE / VIA BOIARDO

-*rif. Deliberazione C.C. N° 37 del 29/06/2023 (AREA ID n°4) -
Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità -
Art. 40 bis L.R. 12/2005
-*rif. Verbale di asseverazione di perizia n.24681
di repertorio del 02/08/2022

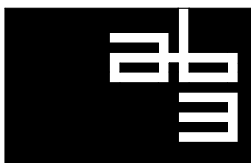


VIDIMAZIONI:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

0	06.06.24	Emissione			
REV.	DATA	CAUSALE	REDAZIONE	VERIFICA FORMA	VERIFICA CONTENUTO



AB3
Architettura
Battistoni
Associati

Monza 20900 / Largo C. Esterle, 1 / Italia / tel. 039.324.398 - 269
tecnico@ab3architettura.it / ab3@pec.ab3architettura.it / www.ab3architettura.it / c.f. e P.IVA 05691550965

COMMITTENTE		CAPELLETTI S.R.L.					DOCUMENTO N. U		
COMMESSA		PIANO ATTUATIVO AMBITO AT_36 - VIA BRAMANTE / VIA BOIARDO							
TITOLO		RELAZIONE - ESAME IMPATTO PAESISTICO							
FASE		VERSIONE	☐ INTERNO ☐ ESTERNO	FORMATO	DIM.	SCALA ☒	PAGINE ☐	C.D.	34
DEFINITIVO		00		A4				C.C. 2201	

N.B.: Questo elaborato è tutelato a norma di legge. Tutti i diritti sono riservati. Ne è vietata la riproduzione e la elaborazione senza consenso scritto.

Relazione Paesistica

RELAZIONE PAESISTICA

Per una descrizione dettagliata degli aspetti progettuali urbanistici, architettonici e paesaggistici si faccia riferimento alla Relazione Tecnica – All. A – del progetto di Piano Attuativo Preliminare.

Tabella 1 A	
Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento	
Modi di valutazione / Chiavi di lettura	SI / NO
1. Morfologico/Strutturale	
Appartenenza o congruità a sistemi paesistici:	
di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde;	NO
di interesse storico-artistico e/o agrario ad esempio: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (rogge, chiuse, ponticelli) percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc ...;	NO
di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi – anche minori – che collegano edifici storici di rilevanza pubblica o anche privati, parchi urbani, elementi lineari, verdi o d’acqua – che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;	NO
Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine:	
- quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con una maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto d’intervento sono in prossimità di edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc. ...); - il fabbricato oggetto d’intervento è caratterizzato da una significativa composizione architettonica (edifici storici, edifici storico-testimoniali, edifici antichi, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc. ...);	NO
2. Vedutistico	
Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale: il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto panoramico, prospettico, o lungo visuali storicamente consolidate;	NO
Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale: il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola);	NO
Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza: adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande visibilità, tracciati ferroviari;	NO

Relazione Paesistica

3. Simbolico	
Appartenenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale:	
- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi e simbolici); - luoghi oggetto di celebri citazioni letterarie, pittoriche, ecc ...; - luoghi connessi sia a riti religiosi, (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura temporanea (fiere, stadio, gallerie civiche, pinacoteche, poli universitari, ecc ...).	NO

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento		
Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico/strutturale	L'area è collocata in un comparto la cui maglia urbana è regolare ed ortogonale, basata sulla giacitura di Via Bramante, a sua volta parallela all'andamento del canale Villoresi (che scorre più a nord di un isolato). Il complesso ex-industriale esistente costituisce un ingombro rilevante, ed è totalmente privo di interesse formale o tecnico-ingegneristico.	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
2. Vedutistico	Non vi sono particolarità specifiche. Si rimanda in generale ad una tipologia di spazi aperti in parte punteggiati da edifici dalle volumetrie ed altezze differenti, ed in parte da aree destinate alla viabilità.	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
3. Simbolico	Non è riconoscibile alcun valore storico e simbolico.	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta

Giudizio complessivo		
	Sito con potenzialità di trasformazione, attualmente caratterizzato da strutture puramente funzionali alla produzione industriale, senza relazioni leggibili con il contesto circostante. Il contorno urbanistico è privo di disegno organico riconoscibile. Il PGT classifica la zona in livello III	1
		2
		3
		4
		5

Relazione Paesistica

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 (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 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 occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

Tabella 2A – Criteri per determinare il grado di incidenza del progetto	
Modi di valutazione / Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	
Alterazioni dei caratteri morfologici del luogo e dell'oggetto d'intervento: il progetto comporta modifiche:	
• degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici	SI
• delle altezze e degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;	SI
• dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;	SI
• dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene;	NO
• dell'articolazione dei volumi;	SI
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	
• Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato	SI
3. Incidenza visiva	
• Ingombro visivo	SI
• Occultamento di visuali rilevanti	NO
• Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze, aree verdi)	SI
4. Incidenza simbolica	
• Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	NO

Relazione Paesistica

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto		
Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto di trasformazione prevede l'introduzione di nuove volumetrie con foggia diversa da quelle esistenti, essendo diverse le destinazioni. Tre edifici in linea sostituiscono il volume esistente. Nel contesto allargato si rilevano altri edifici residenziali esistenti, in particolare il gruppo di quelli con residenze gestite dal Comune e da Aler (già oggetto di progetto di riqualificazione PINQUA)	Molto bassa
		Bassa Media
		Alta
		Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Le soluzioni ipotizzate, preliminari perché in fase di Piano Attuativo, mirano ad introdurre almeno un lotto con coerenza ed organizzazione volumetrica interna che possano coordinarsi con gli spazi pubblici circostanti, compresa la piccola piazza prevista all'angolo nord-ovest (su via Bramante)	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
3. Incidenza visiva	Le altezze dei nuovi edifici rispettano il limite indicato da Scheda di PGT, per cui rientrano nelle valutazioni paesaggistiche preliminari dell'estensore del Piano. L'articolazione dei volumi favorisce un inserimento attento che dona un po' di carattere ad un contesto che ne è in gran parte privo.	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
4. Incidenza simbolica	Non rilevante	Molto alta
		Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta

Relazione Paesistica

Giudizio complessivo		
	Trattasi di operazione importante di sostituzione edilizia di un isolato caratterizzato da capannoni di nessun valore estetico né tecnico o di memoria industriale di qualche valore. La bontà della rigenerazione del comparto urbano, come elemento di rivitalizzazione e di valorizzazione della città, diventa elemento qualitativo essenziale che guida il giudizio. Le trasformazioni previste aggiungono un valore di ordine spaziale e dotazione importante di nuovi spazi destinati al verde. Il paesaggio fruibile a livello di spazio pubblico percorribile, dalle strade alla nuova piazzetta, ne risulta grandemente migliorato. La possibilità di godere di nuovo verde e di nuovi spazi pubblici diventano elemento di qualità assoluta. Da considerare che, una volta ultimato il progetto di rigenerazione urbana PINQUA (che coinvolge tutta la parte a nord di via Bramante, fino alla pista ciclo-pedonale del Villorosi e la Cascina Maino con la futura nuova piazza pubblica), l'intero quartiere avrà avviato un'importante, diremmo vitale, trasformazione urbana.	1
		2
		3
		4
		5

Il giudizio complessivo deve essere espresso in forma numerica secondo la seguente classificazione 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

Determinazione del livello di impatto paesistico di progetto	
Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente (Tabella 1B)	3
Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente (Tabella 2B)	4

Relazione Paesistica

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentata 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					
Sensibilità del sito X Incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti					
3	4	12			
	Grado di Incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
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

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

Qualora il risultato risulti **superiore alla soglia di rilevanza o tolleranza**, il progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione per il Paesaggio al fine di determinarne il “giudizio di impatto paesistico”. 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.

La relazione dovrà essere integrata 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.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.