| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| REV. | DATA | OGGETTO DELLA MODIFICA | DIS. | VER. | APP. |

*COMMITTENTE:*

PROLOGIS®

**PROLOGIS ITALY LXVI S.r.l.**

Sede Legale: Via Marina 6 - 20121 Milano (MI)
CF/P.IVA 12298390969
PEC: prologisitalylxvi@legalmail.it
Legale Rappresentante: Innocenti Sandro

*PROGETTO:*

**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

# PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT VIGENTE PER LO SVILUPPO DELL'AMBITO DENOMINATO TP3

*PROGETTISTI:*

XBT ENGINEERING CONSTRUCTION

XBT SRL
Viale Papiniano n. 44 – 20123 Milano
P.IVA e C.F 02515520035 M5UXCR1


***Geom. Salvatore Ragona***
Iscrizione n. 2785 all'Albo dei Geometri della provincia di Novara
Viale Papiniano, 44 - 20123 Milano
Mobile: +39 348 5256 968
Phone +39 0321860168
e-mail pec: xbt_eng@pec.it
e-mail: sragona@xbtsrl.com

***Arch. Angelica Bocchio Ramazio***
Iscrizione n. 1403 all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della provincia di Novara
Via IV Novembre 4 - 28075 Grignasco (NO)
Mobile: +39 340 8208685
Phone +39 0321860168
e-mail pec: angelica.bocchioramazio@archiworldpec.it
e-mail: abocchio@xbtsrl.com


*TITOLO ELABORATO:*

**RELAZIONE DI ANALISI DELL'INCIDENZA PAESISTICA**

*DATA:* 04.10.2024

*COMM.:*

*SCALA:*

*ELABORATO*

**O**

# SOMMARIO

PREMESSE ..... 2

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..... 3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO ..... 10
3. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO ..... 12
4. VALUTAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO ..... 13
5. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE D'IMPATTO PAESISTICO ..... 16

# PREMESSE

Con la presente proposta di Piano Attuativo, la Società Prologis Italy LXVI S.r.l. ha desiderio di concretizzare un intervento di sviluppo nel comune di Pozzuolo Martesana. L'intervento interessa le aree identificate nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Ambito Tp3 della Città da Trasformare, disciplinati dal Documento di Piano.

Il PGT del Comune di Pozzuolo Martesana vigente stabilisce, all'articolo 4 delle *Norme Tecniche* del Piano delle Regole, che in tutto il territorio del Comune di Pozzuolo Martesana i progetti di trasformazione edilizia che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi della D.G.R. 11045/2002 (PTPR), sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al citato articolo, l'elaborato grafico *DP13 "carta della sensibilità paesistica"*, del Documento di Piano, definisce il grado di sensibilità dell'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico, sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia e di quanto individuato nella tavola *DP13 "carta della sensibilità paesistica"*.

Il presente relazione è finalizzata quindi alla determinazione del livello di impatto paesistico del Piano Attuativo secondo quanto riportato nella D.G.R. n. 7/11045 dell' 8 novembre 2002, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e di tutte le norme sopra richiamate oltre che quelle sovraordinate del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Regionale.

La normativa prevede che al termine del processo di valutazione si debba pervenire ad un giudizio di impatto paesistico in grado di riassumere i risultati derivanti da un'attenta analisi sia della sensibilità paesistica del sito che dell'incidenza paesistica del progetto.

La Relazione di valutazione dell'impatto paesistica si articola nelle seguenti parti:

1. inquadramento territoriale;
2. inquadramento urbanistico;
3. determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito;
4. valutazione del grado di incidenza del progetto;
5. determinazione della classe d'impatto paesistico.

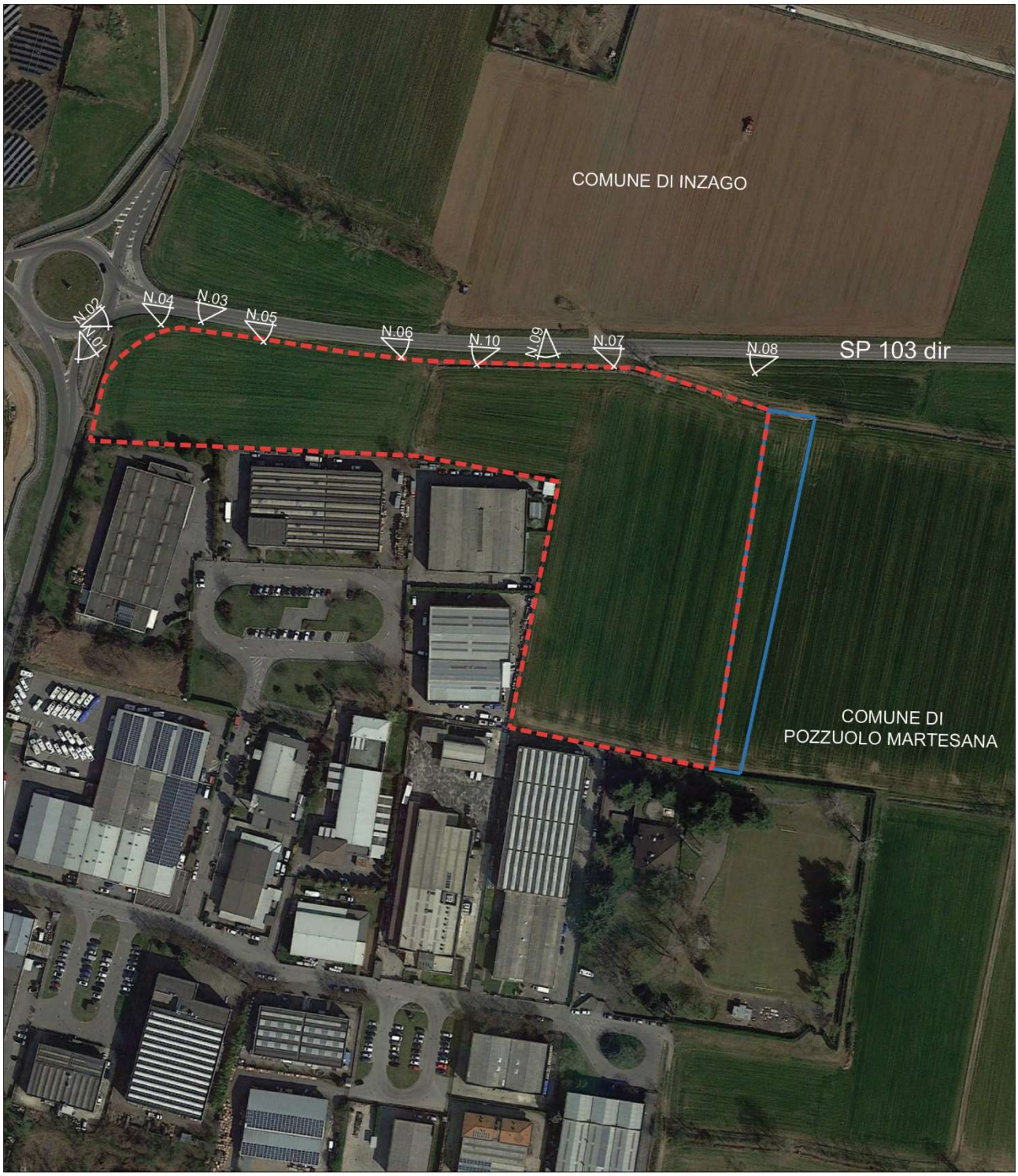
# 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La porzione di territorio corrispondente all'ambito TP3 si trova nel settore nord del comune di Pozzuolo Martesana al confine con il territorio di Inzago. Nel dettaglio l'area oggetto della proposta di Piano Attuativo si trova inserita tra la Strada Provinciale n. 103 dir «diramazione per Inzago e Cassano», che attraversa il comune da est ad ovest, ed alcuni insediamenti produttivi della Città Consolidata, sviluppatisi lungo il margine est della SP 180.

Il comparto dalla forma irregolare morfologicamente si presenta pianeggiante ed attualmente è mantenuta a campo agricolo. L'accesso al lotto attualmente è garantito da una piccola strada, che si sviluppa al margine della SP 103 dir in asfalto e prosegue come sentiero sterrato.

*Aerofotogrammetrico da Google Earth*

Viste e prese fotografiche dell'Ambito TP3 allo stato attuale:




**LEGENDA**

Perimetro Sviluppo Piano Attuativo dell'Ambito Tp3

Perimetro area di proprietà rientrante nello sviluppo esterno all'Ambito Tp3

N.2 Punti di presa fotografica

N

Foto n. 1

Foto n. 2

Foto n. 3

Foto n. 4

Foto n. 5

Foto n. 6

Foto n. 7

Foto n. 8

Foto n. 9

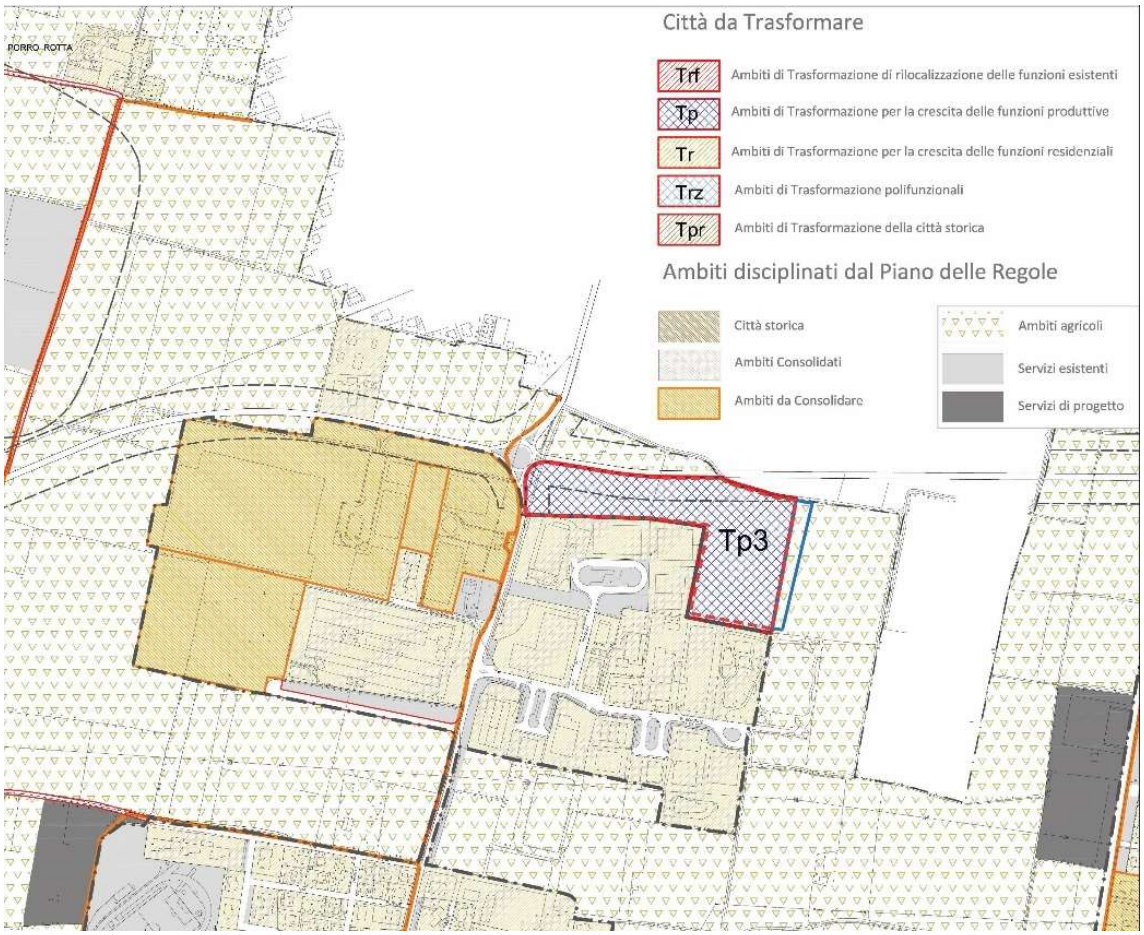
Foto n. 10

# 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

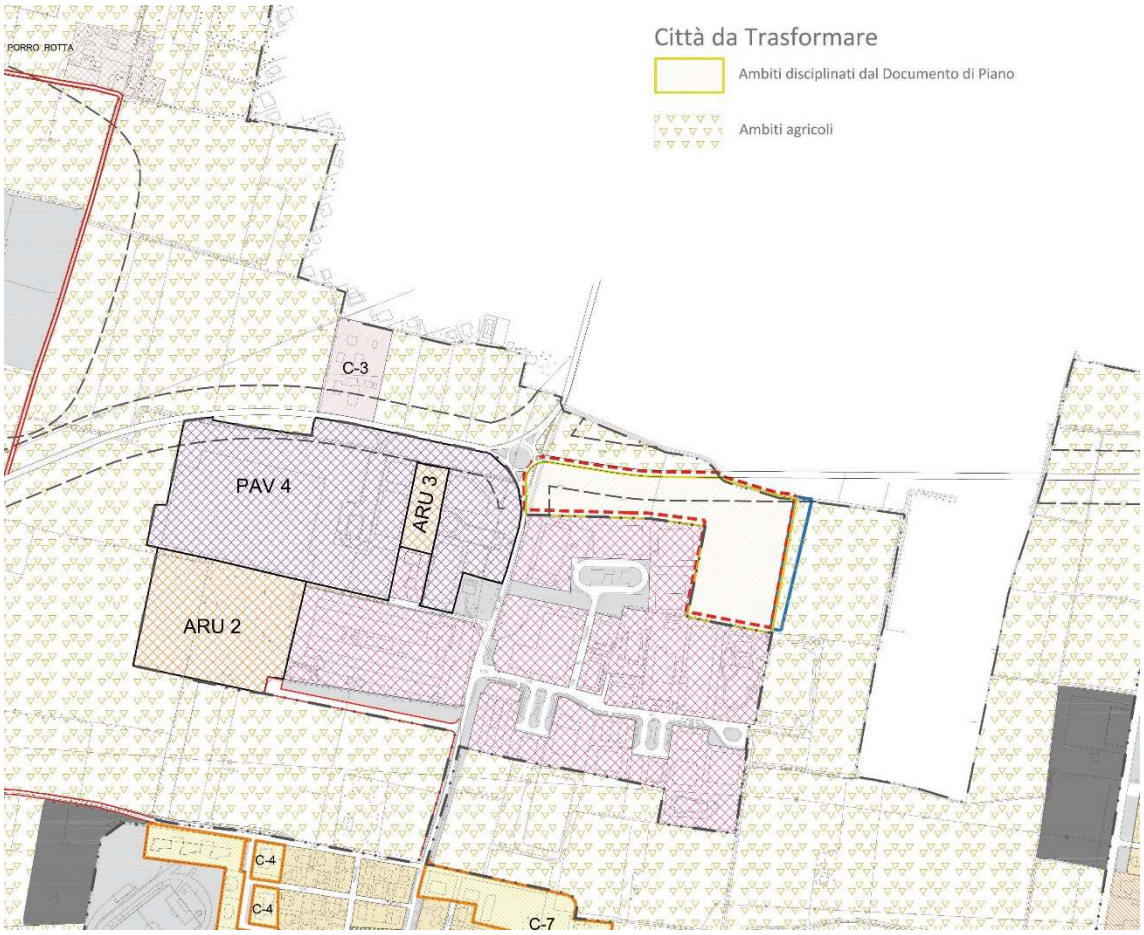
Il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di Piano di Governo del Territorio, costituito dal nuovo Documento di Piano (DP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS), approvate, con la D.C.C. n. 37 del 18.7.2014 e divenute vigenti a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 20.1.2016.

Tale PGT è stato approvato in data successiva a quella di approvazione della nuova versione del PTCP 2013-2021 (Delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 17/12/2013) in adeguamento alla L.R.12/2005.

L'area oggetto della proposta di Piano Attuativo ricade, secondo quanto riportato nella Tavola DP14 "Atlante delle previsioni" del Documento di Piano, in un *Ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive*, e in base alla Tavola PR01 "Classificazione del territorio comunale" del Piano delle Regole, in un "Ambito della città da trasformare", entrambi disciplinati dal Documento di Piano.



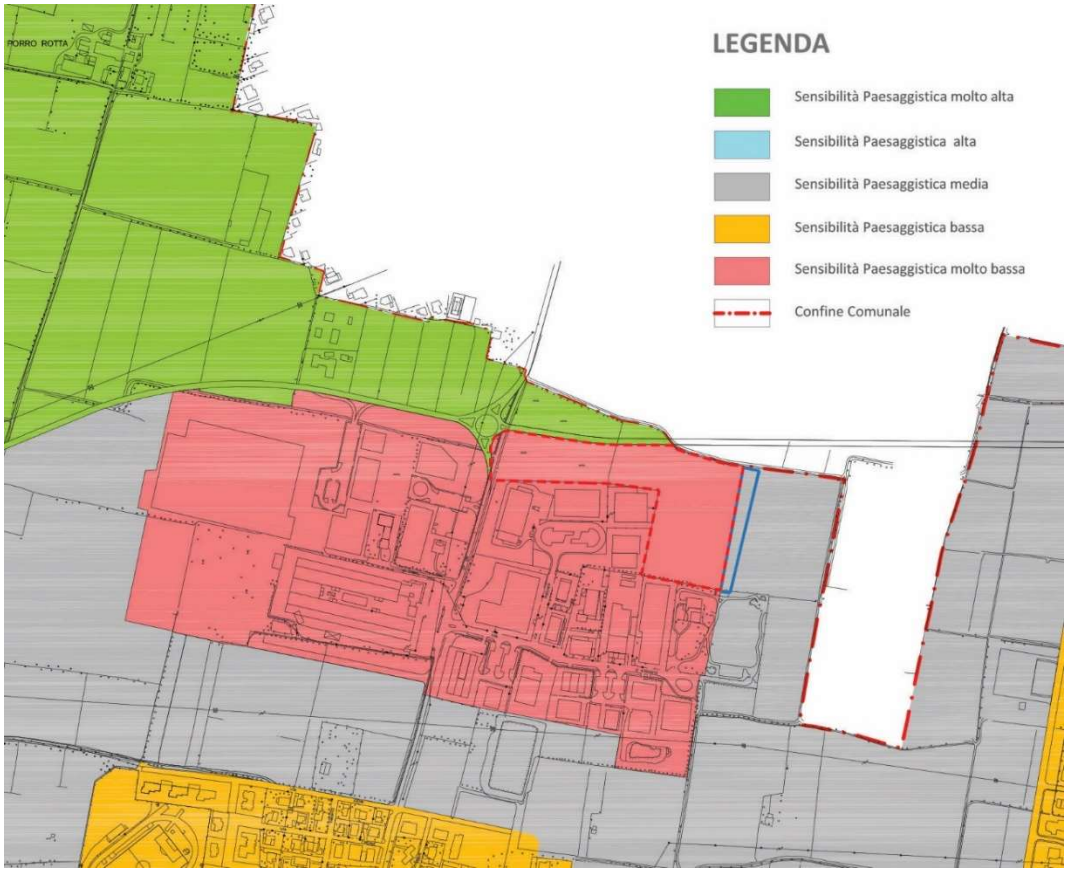

*Estratto della Tavola DP14 – Atlante delle previsioni del PGT*




*Estratto della Tavola PR01 – Classificazione del territorio comunale*

# 3. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO

La sensibilità paesaggistica del sito deve essere determinata identificando l'edificio o l'area oggetto di intervento, nell'apposita cartografia denominata "CARTA DELLA SENSIBILITA PAESISTICA", elaborato del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con la D.C.C. n. 37 del 18.7.2014 e divenute vigenti a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 20.1.2016.




*Estratto della Tavola DP13 – Carta della sensibilità paesaggistica*

☒ **classe 1 = Sensibilità paesistica molto bassa**

☐ classe 2 = Sensibilità paesistica bassa

☐ classe 3 = Sensibilità paesistica media

☐ classe 4 = Sensibilità paesistica alta

☐ classe 5 = Sensibilità paesistica molto alta

# 4. VALUTAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

**Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.**

| CRITERI DI VALUTAZIONE | RAPPORTO CONTESTO/PROGETTO<br>Parametri di valutazione | INCIDENZA | |
|---|---|---|---|
| **1. Incidenza morfologica e tipologica** | **ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:**<br>Il progetto comporta modifiche:<br>- degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici;<br>- delle altezze e degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;<br>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;<br>- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene;<br>- dell'articolazione dei volumi;<br><br>**ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLI PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:**<br>il progetto prevede<br>- tipologie costruttive in genere ed in particolare di coperture (piane, a falde, relativi materiali ecc.) differenti da quelle prevalenti in zona.<br>- soluzioni di dettaglio (es. introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque, presenti in aree limitrofe. | **SI**<br><br>☒<br>☒<br>☒<br>☐<br>☒<br><br><br><br><br><br>☐<br><br><br><br><br>☐ | **NO**<br><br>☐<br>☐<br>☐<br>☒<br>☐<br><br><br><br><br><br>☒<br><br><br><br><br>☒ |
| **2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | **LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO** | ☐ | ☒ |
| **3. Incidenza visiva** | **INGOMBRO VISIVO**<br>**OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI**<br>**PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (STRADE, PIAZZE, AREE VERDI)** | ☒<br>☐<br>☒ | ☐<br>☒<br>☐ |
| **4. Incidenza simbolica** | **INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE** | ☐ | ☒ |

Come messo in evidenza per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non assolve allo scopo di un'automatica definizione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere meglio 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 attribuita da ulteriori analisi già precedentemente illustrate, tenendo conto delle modifiche, anche parziali, introdotte all'edificio.
Lo stesso dicasi per il "giudizio complessivo" che è definito dal valore più alto delle classi di incidenza.

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

| CRITERI DI VALUTAZIONE | VALUTAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE AI PARAMETRI DI CUI ALLA TABELLA 2A | CLASSE DI INCIDENZA |
|---|---|---|
| **Incidenza morfologica e tipologica** | Il nuovo insediamento si colloca in un contesto pianeggiante al margine della città consolidata e compreso tra elementi antropici importanti, come l'esistente zone industriale e l'infrastruttura viabilistica.<br>L'intervento si inserisce in una area destinata dalla pianificazione comunale a PA per attività produttive; pertanto in coerenza con quanto già previsto dalle normative di piano, non vengono compromessi elementi d'interesse naturalistico.<br>Pertanto, si può concludere che il grado di incidenza dell'opera rispetto alle caratteristiche morfologiche del contesto è basso sia alla scala sovra-locale, che a scala locale. | ☐ molto bassa<br>☒ bassa<br>☐ media<br>☐ alta<br>☐ molto alta |
| **Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | L'intervento si inserisce in un ambito di paesaggio peri-urbano caratterizzato da un'importante presenza antropica testimoniata da infrastrutture e da edifici produttivi.<br>Pertanto, il linguaggio e lo stile architettonico/compositivo utilizzato sono coerenti con il tipo edilizio architettonico riferito alla destinazione produttiva. | ☒ molto bassa<br>☐ bassa<br>☐ media<br>☐ alta<br>☐ molto alta |
| **Incidenza visiva** | La scelta delle tipologie architettoniche, si integra con il contesto, non creando situazioni di dissonanza percettiva del sistema urbano di riferimento.<br>In ragione di tali considerazioni si ritiene che l'incidenza visiva possa essere valutata di grado basso sia a scala locale che a scala sovralocale. | ☐ molto bassa<br>☒ bassa<br>☐ media<br>☐ alta<br>☐ molto alta |
| **Incidenza simbolica** | L'intervento progettuale si inserisce in un'area pianeggiante di risulta e incastonata tra opere di urbanizzazione sovralocali (quale l'asse infrastrutturale della SP 103 dir), edifici industriali ed aree agricole.<br>Questi ambiti non presentano particolari elementi storico-culturali capaci di rievocare la storia locale. Quindi non vi è interferenza con luoghi simbolici, ritenuti importanti dalla comunità | ☒ molto bassa<br>☐ bassa<br>☐ media<br>☐ alta<br>☐ molto alta |

| | | |
|---|---|---|
| **Giudizio complessivo** | | 1 ☐<br>2 ☒<br>3 ☐<br>4 ☐<br>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

# 5. DETERMINAZIONE DELLA CLASSE D'IMPATTO PAESISTICO

| **Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Grado di incidenza del progetto* | | | | |
| Classe di sensibilità del sito | **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 |
| **Media** 3 | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 |
| **Bassa** 2 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 |
| **Molto bassa** 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 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 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.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione Edilizia può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

**L'entità dell'impatto paesistico risulta dai seguenti valori:**

Grado di sensibilità del sito: **1**

Grado di incidenza del progetto: **2**

**impatto paesistico** **2**

E pertanto:

Risulta **inferiore** alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico.

Si allegano gli elaborati progettuali e le tabelle 2 e 3 delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla D.G.R. 8/11/2002 n. 7/II045;