

SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DPR 160/2010 art. 8 - L.R. 12/05 art.97

Realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo interno al compendio industriale della ditta Technoplast S.P.A. in Gornate Olona Via Biciccerà distinto in mappa al foglio 4 part. 631 sezione GO.

RELAZIONE PAESAGGISTICA



PROVINCIA
DI VARESE



COMUNE DI GORNATE
OLONA





STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I.\C.F. 02426270126
Via Monteggia, 38
21014 – Laveno Mombello (VA)
Off: +39 0332 651693
info@studiotecnicocastelli.eu
info@pec.studiotecnicocastelli.eu



dr Giovanni Castelli
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda
Dr Agronomo Paolo Sonvico
Arch. Letizia Mariotto
Arch. Annalisa Marzoli

TECHNO PLAST S.P.A.

Proprietario e proponente

Via dei Tigli 6/8
21040 Gornate Olona (VA)
Tel: 0331 858754
P. Iva: 00730510120



Sommario

/ 1.	PREMESSA.....	4
/ 2.	Strumenti di pianificazione paesaggistica	6
/ 2.1.	La Convenzione Europea del Paesaggio	6
/ 2.2.	Il PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale	8
/ 2.3.	Il PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	11
/ 2.4.	PLIS Parco Rile Tenore Olona – Aspetti paesaggistici e tutele.....	13
/ 2.5.	Il PGT – Piano delle Regole.....	14
/ 2.6.	Sensibilità paesistica	20
/ 2.7.	Quadro del paesaggio	21
/ 3.	Analisi del contesto paesaggistico.....	22
/ 3.1.	Il sistema geomorfologico e naturalistico	22
/ 3.2.	Il sistema antropico.....	27
/ 3.3.	Descrizione dello stato di fatto dell’area di intervento	35
/ 4.	IL PROGETTO.....	37
/ 5.	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	40
/ 1.1.	Tipologia e materiali impiegati.....	40
/ 5.1.	Alterazione morfologica	43
/ 5.2.	Compatibilità percettiva.....	44
Vista da via Biciccerà (direzione sud-nord)	45	
Vista da via Biciccerà (direzione nord-sud)	46	
/ 6.	Conclusioni.....	47



/1. PREMESSA

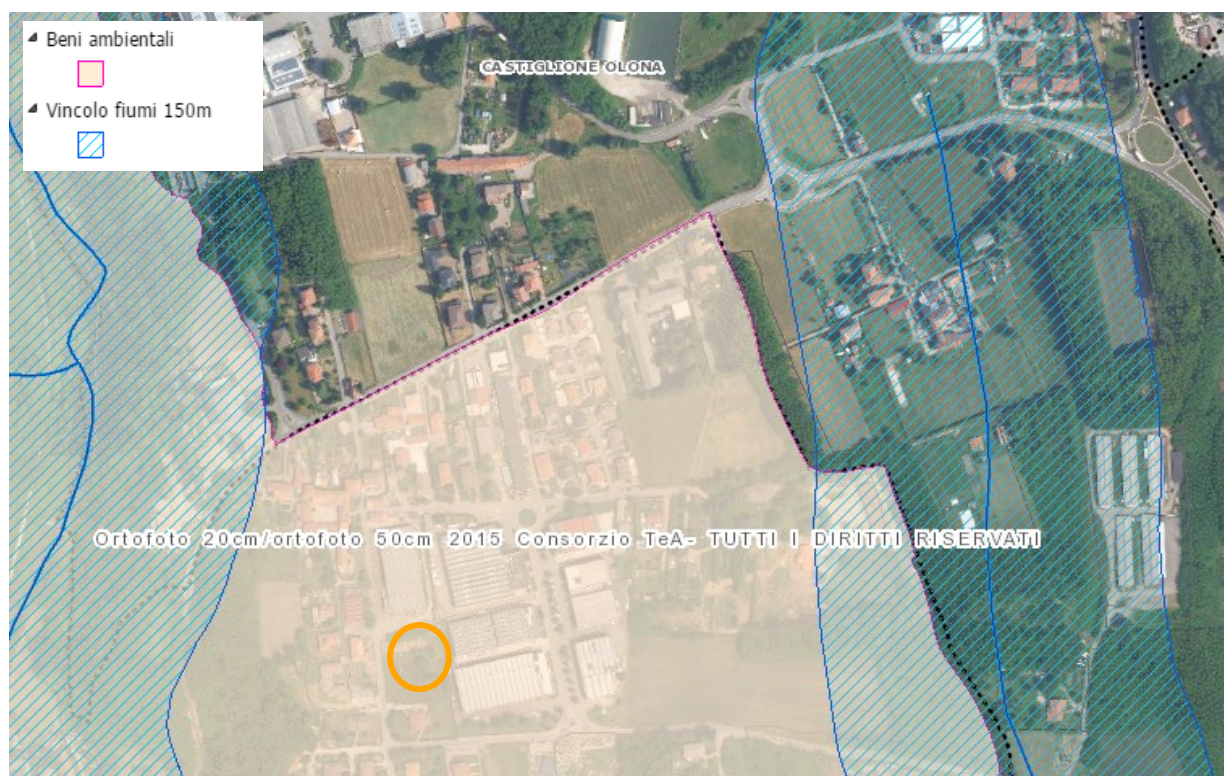
La presente relazione riguarda la realizzare un nuovo fabbricato produttivo di proprietà della ditta Technoplast SPA all'interno del compendio produttivo di via Biciccerà.

La società Technoplast S.P.A si occupa da 30 anni della fabbricazione di oggetti in materiale plastico sul territorio comunale di Gornate Olona.

L'azienda necessita di ampliare la propria attività tramite la costruzione di un edificio ad uso produttivo di circa 1.224 mq, provvisto di servizi igienici e spogliatoi per il personale.

Il progetto è proposto in variante al PGT vigente con procedura di variante ex art 8 DPR 160/2010 e art. 97 della LR 12/05.

L'area risulta vincolata ex art. 136 D.lgs 42/2004 "Bellezze d'insieme" istituito con DGR 8/10135 del 7/08/2009 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona".



La presente relazione fornisce gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento (ai sensi della DGR 22/12/2011 n. 9/2727 Capitolo 1 art 1.4), con riferimento ad eventuali vincoli specifici, alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, al PTCP e agli strumenti urbanistici comunali.

La relazione considera inoltre il contesto paesaggistico, la morfologia dell'ambito e le caratteristiche progettuali dell'intervento, illustrando l'effetto che la realizzazione dell'opera avrà sul paesaggio.

A tale scopo, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la presente relazione paesaggistica riporterà lo stato attuale del bene paesaggistico considerato; gli elementi di importanza paesaggistica presenti, compresa la presenza di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice; gli impatti che le trasformazioni proposte avranno sul paesaggio; gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Per quanto riguarda le valutazioni specificatamente relative al vincolo si fa riferimento a quanto specificato nella DGR 7 agosto 2009 - n. 8/10135 *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona”* per quanto riguarda il paragrafo *“Attenta gestione degli insediamenti recenti, di nuovi sviluppi urbani e infrastrutturali”*:

- *La localizzazione di nuovi insediamenti e le relative scelte compositive, dovranno essere preferibilmente tese al completamento di insediamenti già esistenti;*
- *l'eventuale nuova costruzione di edifici o manufatti a forte impatto visivo o dimensionale, dovrà essere attentamente valutata, anche sotto il profilo dell'ammissibilità oltre che sul piano dell'attento inserimento nel contesto, tenendo presente le indicazioni sopra riportate in merito alla salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio tradizionale locale, alla riconoscibilità dei nuclei storici, alle visuali significative di carattere paesaggistico e alla valorizzazione dei percorsi storici e di fruizione paesaggistica;*
- *la progettazione degli spazi aperti dovrà prevedere una sistemazione del verde coerente con i caratteri propri del luogo, sia in riferimento alla scelta delle essenze, sia relativamente alla loro localizzazione;*
- *anche per gli interventi minori, relativi alla realizzazione di recinzioni, tettoie, volumi accessori ed autorimesse, si dovranno tenere in considerazione gli aspetti paesaggistici definiti nel rispetto delle indicazioni di cui sopra. Dovranno essere utilizzati materiali consoni alle caratteristiche storico-architettoniche e ambientali del luogo. Per quanto riguarda le recinzioni, dovrà essere conservata la percepibilità delle aree verdi, assicurando che l'introduzione di nuovi manufatti o la sostituzione di quelli esistenti sia attentamente valutata e orientata di massima verso tipologie trasparenti o essenze arboree;*
- *la previsione di nuove strade dovrà essere effettuata attraverso uno specifico studio che consenta di mantenere l'attuale rapporto tra le aree verdi, i filari storici e le quinte arboree. La scelta del tracciato dovrà essere orientata verso soluzioni tali da evitare il più possibile la frammentazione territoriale degli elementi di valore naturalistico e paesaggistico ambientale.*

Approcciando la descrizione e valutazione dei potenziali effetti e alterazioni del paesaggio e delle sue componenti appare doveroso ricordare la definizione di paesaggi così come sancito nella Convenzione Europea sul Paesaggio che in questi termini esprime il concetto di paesaggio:

“...determinata parte di territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”, aggiungendo inoltre che “..il Paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali come in quelle di vita quotidiana.”

/ 2. Strumenti di pianificazione paesaggistica

/ 2.1. La Convenzione Europea del Paesaggio

Nel Codice il termine paesaggio viene definito come *“una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni”*.

L'art. 133 del Codice precisa, inoltre, che le attività di tutela e valorizzazione del paesaggio si conformano agli obblighi e ai principi di cooperazione tra gli Stati derivanti dalle convenzioni internazionali.

In tale Convenzione il termine “paesaggio” viene definito come una zona o un territorio, quale viene percepito dagli abitanti del luogo o dai visitatori, il cui aspetto e carattere derivano dall'azione di fattori naturali e/o culturali (ossia antropici). Tale definizione tiene conto dell'idea che i paesaggi evolvono col tempo, per l'effetto di forze naturali e per l'azione degli esseri umani. Sottolinea ugualmente l'idea che il paesaggio forma un tutto, i cui elementi naturali e culturali vengono considerati simultaneamente.

L'individuazione dei beni paesaggistici, in particolare le cosiddette “bellezze d'insieme”, richiede una lettura territoriale che colga tra gli elementi percepiti (“aspetto” dei “complessi” o fruizione visiva dai punti panoramici) una trama di relazioni strutturata sulla base di un codice culturale che conferisce “valore estetico e tradizionale” all'insieme in cui si “compongono”.

Si individuano così come caratteri fondamentali del concetto di paesaggio:

- il contenuto percettivo, in quanto il paesaggio è comunque strettamente connesso con il dato visuale, con “l'aspetto” del territorio;
- la complessità dell'insieme, in quanto non è solo la pregevolezza intrinseca dei singoli componenti ad essere considerata, come avviene per le bellezze individue, ma il loro comporsi, il loro configurarsi che conferisce a quanto percepito una “forma” riconoscibile che caratterizza i paesaggi;
- il valore estetico-culturale, in quanto alla forma così individuata è attribuita una significatività, una capacità di evocare “valori estetici e tradizionali” rappresentativi dell'identità culturale di una comunità.

Ne consegue che il fenomeno paesaggio si manifesta in funzione della relazione intercorrente fra il territorio e il soggetto che lo percepisce (inteso non solo come individuo, ma, fondamentale, come comunità di soggetti) e che, in relazione alle categorie culturali della società di appartenenza, ne valuta e ne apprezza le qualità paesaggistiche ricevendone una gratificante sensazione di benessere psichico e di “appartenenza” dalla quale dipende largamente la qualità della vita.

In coerenza con questa considerazione si può affermare che non c'è paesaggio senza un soggetto che organizzi i segni presenti in un determinato territorio, che rimarrebbero solo elementi sensibili potenzialmente aggregabili in infiniti paesaggi.

A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia. A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia.

La tutela del paesaggio, quindi, consiste in una complessa e articolata gestione di tutto il territorio ed in particolare degli ambiti vincolati, volta alla salvaguardia e al recupero degli “elementi costitutivi” del paesaggio, intesi come risorse preziose della struttura fisico-morfologica e naturale, come componenti del patrimonio storico-culturale, e delle strutture relazionali che connettono tutti questi elementi in realtà complesse di valore estetico-culturale: i paesaggi.

La tutela e la qualificazione paesaggistica devono, pertanto, esprimersi nella salvaguardia tanto degli elementi di connotazione quanto delle condizioni di fruizione e leggibilità dei complessi paesaggistici nel loro insieme, ma anche nell’attenzione alla qualità paesaggistica che si porrà nella configurazione di nuovi interventi.

La tutela del paesaggio si attua non solo attraverso la tutela e la qualificazione del singolo bene, ma anche attraverso la tutela e la qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità. Contesto che costituisce anche lo spazio utile a garantire la conservazione della trama relazionale di vario ordine (biosistemico, di struttura storica, di configurazione visuale ed estetica, di connessione sociale), considerata quale struttura portante del contesto stesso.

La tutela e la qualificazione dovranno esprimersi in forme diverse: in rapporto ai caratteri della trasformazione proposta ed in relazione al grado di “sensibilità” del luogo.

Condizione essenziale alla base di ogni azione di tutela paesaggistica è la “conoscenza” del paesaggio e delle sue potenzialità. Il territorio nel suo complesso deve essere valutato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura ed alla interpretazione dei fattori fisici, naturali, storico-culturali, estetico-visuali ed alla ricomposizione relazionale dei vari fattori.

Ciò al fine di individuare, in rapporto ai caratteri rilevati, le condizioni di compatibilità tra queste risorse e le eventuali trasformazioni proposte.

Tale processo conoscitivo, indispensabile, può avvenire con vari livelli di approfondimento, in relazione all’importanza ed al carattere della trasformazione proposta, ma non può prescindere dalla necessità che si presti una particolare attenzione al risultato estetico degli interventi proposti.

/2.2. Il PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il 19 gennaio 2010, con deliberazione n. 951, il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Piano acquista efficacia, ai termini del comma 6 dell'art. 21 della l.r. 12/2005 "legge per il governo del territorio" a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17.2.2010).

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004).

Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico regionale riconosce all'intero territorio valore paesaggistico e l'azione di tutela e valorizzazione va esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio lombardo.

Le tre finalità perseguite, nell'ottica della di una diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio, sono:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.



Figura 1 - Unità tipologiche del paesaggio

Il comune di Gornate Olona è compreso all'interno dell'unità territoriale "Valle Olona" ai margini delle seguenti unità tipologiche:

- *Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.* Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura non è repentino. Vi si frappongono le ondulazioni delle colline moreniche ma anche le lingue terrazzate formatisi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura è quasi impercettibile risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo ecc.). La naturale permeabilità dei suoli (antiche alluvioni grossolane, ghiaiose-sabbiose) ha però ostacolato l'attività agricola, almeno nelle forme intensive della bassa pianura, favorendo pertanto la conservazione di vasti lembi boschivi - associazioni vegetali di brughiera e pino silvestre
- *Paesaggi delle valli fluviali scavate.* La grande fascia urbanizzata dell'alta pianura ha le sue principali rotture di continuità in corrispondenza delle fasce fluviali che incidono il territorio in direzione meridiana. Sono varchi (Ticino, Adda, Oglio) derivati dagli approfondimenti relativamente più recenti dei fiumi alpini e prealpini e da ciò derivano le loro peculiarità che ne fanno ambiti a sé stanti rispetto ai piani sopraelevati dell'alta pianura urbanizzata.

L'ambito geografico è quello del Varesotto, termine probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata

di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche, come il Sacro Monte di Varese e il vicino Campo dei Fiori o il Sasso del Ferro sopra Varese.

Per le aree soggette a vincolo in particolare il PTR proprio in ragione della loro natura di ambiti estesi e non puntuali o "individui", l'osservanza delle specifiche prescrizioni di seguito dettate con riferimento ad alcuni specifici contesti e ad alcune distinte categorie di opere.

Alberate, filari e macchie boschive:

- nei paesaggi rurali di pianura devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale;
- nei paesaggi rurali collinari, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, delle alberature che segnano l'accesso a ville e parchi, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli; gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento, le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboscimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;

[.....]

- in ogni caso, l'eventuale sostituzione e reintegro della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.



/2.3. Il PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP della Provincia di Varese identifica il territorio comunale di Gornate Olona all'interno dell'ambito "Medio Olona"; la categoria di classificazione è quella "Viario fluviale".

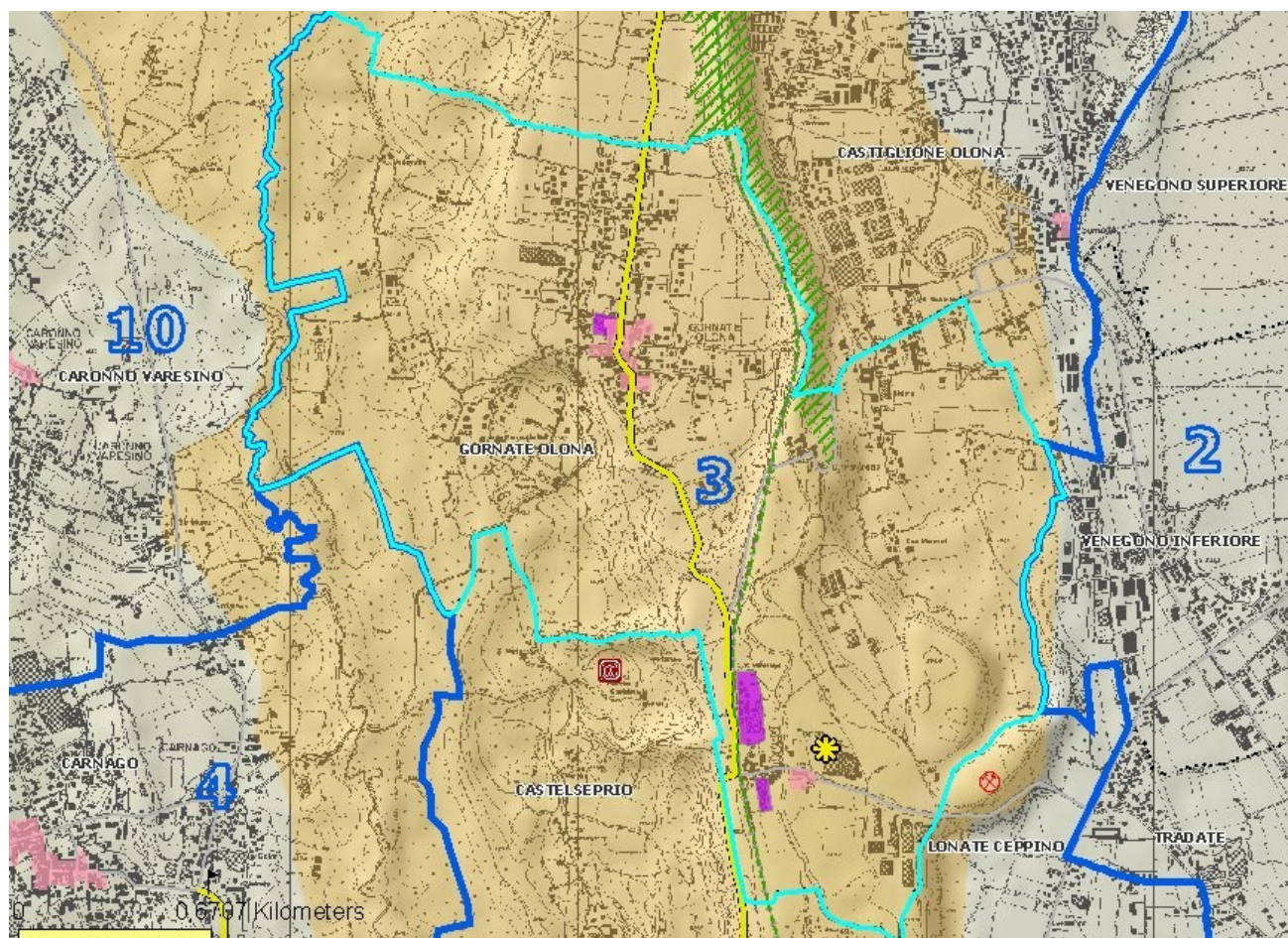


Figura 2 - PTCP paesaggio

Le strutture naturalistiche di definizione dell'ambito sono:

Il Fiume Olona Il primo tratto del fiume dalle sorgenti sotto il passo Motta Rasa a nord di Varese fino a Castiglione Olona, è definito Alto Olona e viene inserito nell'ambito del capoluogo. Quindi per Medio Olona si intende il percorso del fiume da Castiglione Olona a Castellanza. Tale tratto coincide con la originaria pieve che identificava in Olgiate Olona il capo di Pieve, come illustrato dalla bellissima carta itineraria di Carlo Borromeo del 1583. Successivamente Busto Arsizio divenne capo di Pieve. La citata carta, contrariamente alla tradizione grafica di Carlo Borromeo priva di preoccupazioni realistiche, ma finalizzata a problemi pratici, tempi di percorrenza, distanze, ecc., evidenzia un livello grafico raffinato ed utile alla comprensione della logica insediativa; sono evidenziati i punti di passaggio tra la riva sinistra e la riva destra, tra Bergoro e Fagnano, tra Olgiate e Prospiano, tra Olgiate e Marnate, tra Castellanza e Castegnate. Il fiume è caratterizzato da una profonda incisione che disegna un paesaggio particolare di contrapposizione degli insediamenti sulle due rive opposte i cui campanili formano un sistema semiologico peculiare.

Strutture storiche di definizione dell'ambito :

Viabilità romana - Per una totale comprensione delle strade in uscita da Milano riportiamo la descrizione della Mediolanum-Verbanus interessante il Medio Olona solo nella deviazione da Castellanza e Legnanello. La strada in uscita da Milano raggiunge Pero, Rho, San Lorenzo, Cantalupo, San Vittore Olona, ponte sull'Olona tra Legnano e Castellanza, Cascina Buon Gesù, Amate, Castrate Sempione, Somma, Golasecca, Sesto Calende ed infine Angera, attraverso due possibili percorsi, il primo prosecuzione per la valle della Lenza, passaggio tra le Motte ed il Monte delle Casacce verso Taino, Cheglio, Angera; il secondo percorso verso Angera è di mezza costa. Sulla continuità della strada da Angera a Ponte Tresa si ritornerà descrivendo l'ambito specifico. Si identifica anche un percorso analogo: uscita da Porta Vercellina - Lampugnanello - Lampugnano - Pero - Nerviano - Parabiago - San Vittore Olona - Legnano - Castellanza - Gallarate presso Crenna - Arsago Seprio - Vergiate - Sesto Calende, ed un secondo percorso presso Busto Arsizio Cascina dei Poveri - Amate - Cardano al Campo (Moncone) - Casorate Sempione - Somma Lombardo - Golasecca - Sesto Calende - Usanza - Campaccino - Angera.

Geometria agraria: La geometria agraria è orientata perpendicolarmente al corso del fiume, compatibilmente con la sinuosità del percorso delle acque. Tale orientamento appare costante sia sul lato destro sia sul lato sinistro del fiume. Situazione che dimostra la corretta esecuzione della Tluminis varatio', da Castiglione Olona al Canale Villorosi comprendendo anche i comuni di Busto, Castellanza, Borsano, Dairago, Villa Cortese, Cerro Maggiore e ovviamente Legnano. Il disegno scompare in corrispondenza dei boschi e dei rilevati, dell'area del Bozzente e della penisola morenica che si incunea nella pianura tra le valli dell'Arno e dell'Olona, sino a Cassano Magnago.

Geometria dello spazio :

paesaggi di ampia percettibilità - arco alpino

media percettibilità - colline moreniche, massicci prealpini

ridotta percettibilità - presenze antropiche e naturalistiche di totale leggibilità



/2.4. PLIS Parco Rile Tenore Olona – Aspetti paesaggistici e tutele

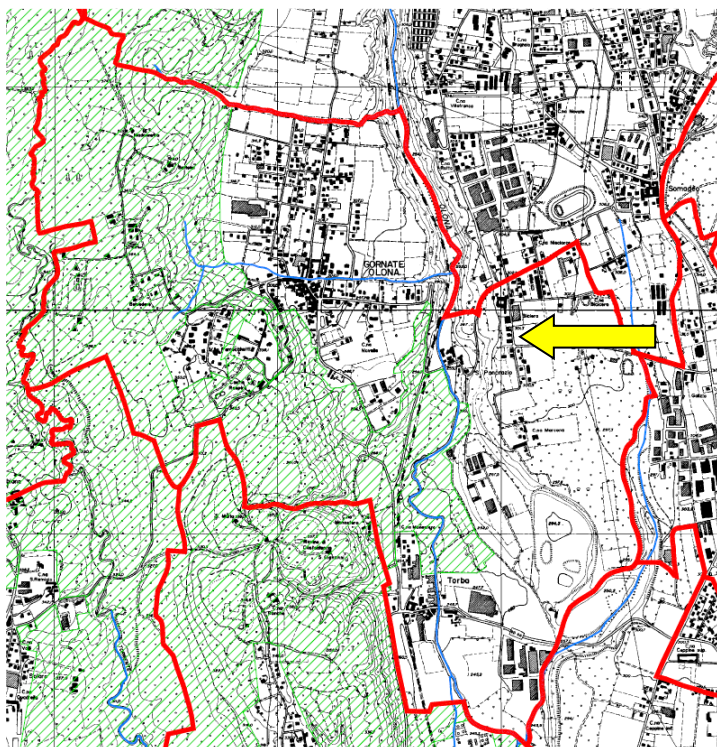
Il territorio Comunale è interessato dal PLIS “Parco Rile Tenore Olona” nella porzione di territorio più occidentale per una superficie di 1,98 Km² corrispondenti al 42,8 % dell’intera superficie Comunale.

Il Parco Rile Tenore Olona (PLIS RTO), approvato da parte della Provincia di Varese nel marzo 2006, si sviluppa nel pianalto morenico che terrazza ad ovest la media valle Olona, coprendo una superficie di circa 14,3 Km² (1430 ha) con un dislivello di circa 200 m (Stagno Bùzonel 230 - Prato Sciarè 415), estendendosi a nord quasi al confine comunale di Varese, mentre a sud quasi fino alle porte della conurbazione gallaratese.

Il Parco Rile Tenore Olona deve la sua denominazione ai principali corsi d’acqua che costituiscono il suo ricco bacino idrico: il fiume Olona lo delimita longitudinalmente ad est; il torrente Selvagna e il torrente Quadronna a nord; il Rile ed il Tenore si generano al suo interno insieme a numerosi fiumi, torrenti e riali alimentati da acque risorgive e acque piovane, a causa della particolare geologia del suolo.

Il suolo, generato da particolari formazioni geologiche di antica origine glaciale (morene e depositi più antichi, molto alterati, erosi e quindi meno rilevati), presenta una spessa coltre di sedimenti di apporto, modellati a ripiani, detti terrazzi fluvio-glaciali del Medio Olona, e risulta frastagliato da un nutrito numero di vallette che spesso delimitano luoghi di difficile accesso.

Il mosaico di aree agricolo-boschive del PLIS RTO presenta una vegetazione tipica della brughiera lombarda, costituita prevalentemente da pino silvestre e latifoglie, tra cui farnia, quercia rossa, castagno, robinia, carpino, betulla, olmo, acero, frassino, nocciolo, platano, pioppo nero e ontano nero.



L'area di intervento risulta esterna ai perimetri del PLIS.



/ 2.5. Il PGT – Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio individua l'area all'interno:

- Dell'ambito territoriale T2: Sistemi insediativi consolidati;
- Gamma funzionale GF3
- Aree monofunzionali AMF1 per attività produttive urbane

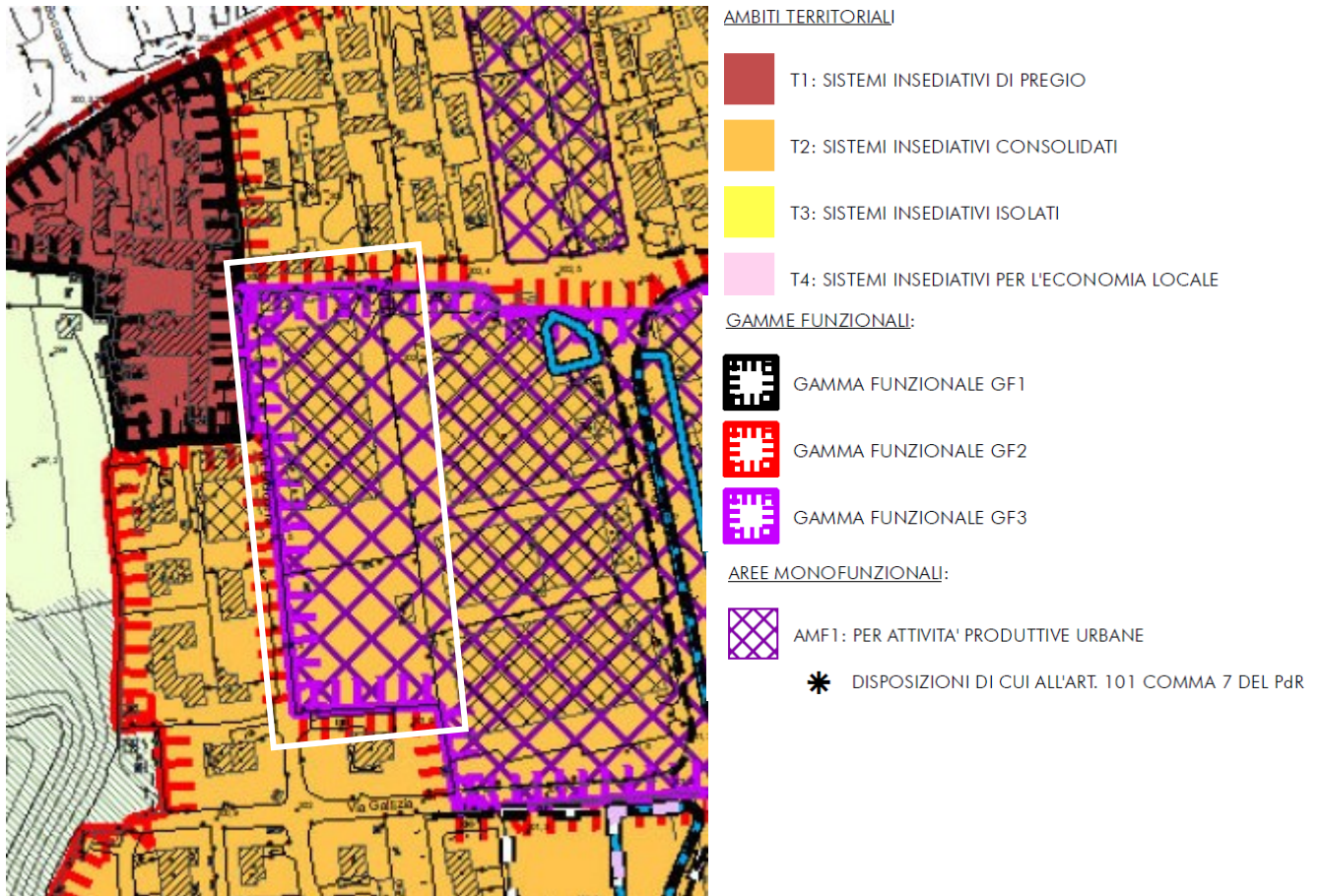


Figura 3 - PdR07a.2 - Quadro urbanistico generale

Si riportano di seguito gli articoli 85, 86 e 87 delle NTA, nella sezione II del PdR riguardane gli ambiti T2:



Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

Art. 85 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) e su un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante; sono sporadicamente presenti altri tipi edilizi quali palazzine, case a schiera.</p>
Art. 86 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2011, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.
Art. 87 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2011, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,22 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,27 mq/mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 7,50 m - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %

Il Piano delle Regole assume come parametro per il diritto edificatorio 0,22 mq/mq, che sull'intero mappale 631 del comune di Gornate Olona, con superficie fondiaria pari a 8.244, 23, equivale a circa 1.800 mq.



Tale diritto edificatorio risulta già saturato dalla presenza del fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione. superficie risulta minore rispetto alla SLP del fabbricato esistente che possiede una superficie di circa 2.219 mq.

Per l'area **AMF1: per attività produttive urbane** il piano prevede:

Art. 101 AMF1: aree per attività produttive urbane		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2011 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord", - "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccerà", - "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", - "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba", <p>con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2011.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad <i>unità di paesaggio</i> di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.



3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}} + 20\%$ <p>dove I_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2011, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano</p>
4	<i>Clausola temporale</i>	<p>dei Servizi.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di entrata in vigore del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di entrata in vigore del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti.</p> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente}$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}}$ <p>dove I_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p>



5	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovvero sia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
6	<i>Disposizione speciale</i>	<p>E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, di derogare l'entità massima dell'ampliamento per adeguamento tecnologico di cui al precedente comma 2, nel caso in cui la maggiore entità fosse finalizzata all'ottimizzazione della riduzione degli impatti ambientali.</p>
7	<i>Disposizione specifica</i>	<p>Fatta eccezione per i casi di cui interventi di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, gli interventi nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> identificate in cartografia con il simbolo asterisco (*) sono subordinati all'attuazione della previsione del Piano dei Servizi denominata Sp2/sc e conseguente cessione della stessa a titolo gratuito a favore del Comune.</p>

L'Art 101 consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% della SPL, a patto che

- vengano rispettati i parametri dall'Ambito territoriale T2
- l'insediamento esistente rispetti le norme vigenti in materia di ambiente
- vengano applicate le eventuali disposizioni relative ad *Unità di paesaggio*

In questo caso l'ampliamento non sarebbe possibile perché già l'edificio esistente presenta una superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella calcolata con il parametro del Diritto Edificatorio previsto dall'Ambito T2 (2.219 mq effettivi al posto di una SLP max di 1.800 mq). Inoltre l'esigenza dell'azienda è quella di realizzare un fabbricato autonomo staccato dall'esistente e di nuova concezione.



L'area viene inoltre ricompresa all'interno della **Gamma funzionale GF3**, così normata dall'Art. 65 delle NTA del PdR:

Art. 65 Gamma funzionale GF3		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento della attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi).</p> <p>Il PdR 2011 esercita una azione di conferma della vocazione, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale e l'integrazione tra diverse attività economiche.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF3</i> sono specificamente identificate sui documenti</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> - "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord", - "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biccicera", - "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", - "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba, mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione). <p>Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale (*)</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>As: Artigianale di servizio Pe: Pubblici esercizi (*) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>(*) con le limitazioni di cui al successivo comma 4.</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola</p>



4	<i>Specifica</i>	<p>Le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Pe: Pubblici esercizi sono ammesse ferme restando le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp ogni mq 4.000 di slp per attività economiche (o per ogni attività economica insediata se avente slp inferiore a mq 4.000), per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore. - Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 150 di Slp per ciascun pubblico esercizio, - Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 450 se il pubblico esercizio svolge esclusivamente funzioni di mensa aziendale, anche per più attività economiche insediate (tale condizione deve essere acclarata dalla licenza per l'esercizio).
---	------------------	---

Secondo l'Art. 65 del PDR, nella Gamma Funzionale GF3 è ammessa la funzione Produttiva (Pr – artigianale e industriale), ma non fornisce specifiche e indicazioni dimensionali per le nuove edificazioni.

/2.6. Sensibilità paesistica

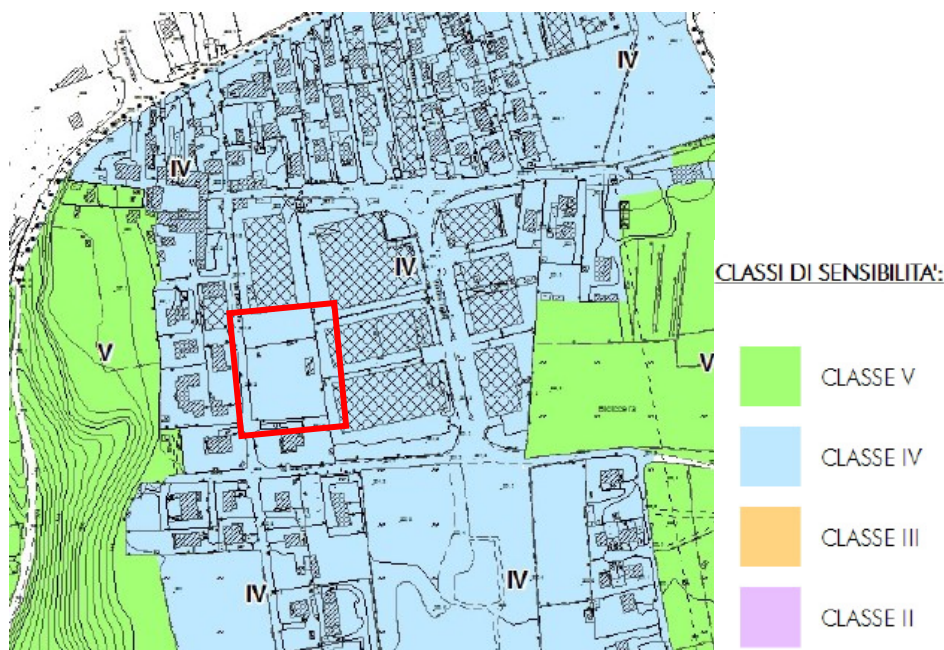


Figura 4 - PdR09b - Classi di sensibilità paesaggistica

L'area SUAP viene identificata dalla cartografia del Piano delle Regole con **classe di sensibilità IV, ovvero alta**, in virtù della vicinanza del nucleo storico della frazione Biciccerà.

/2.7. Quadro del paesaggio

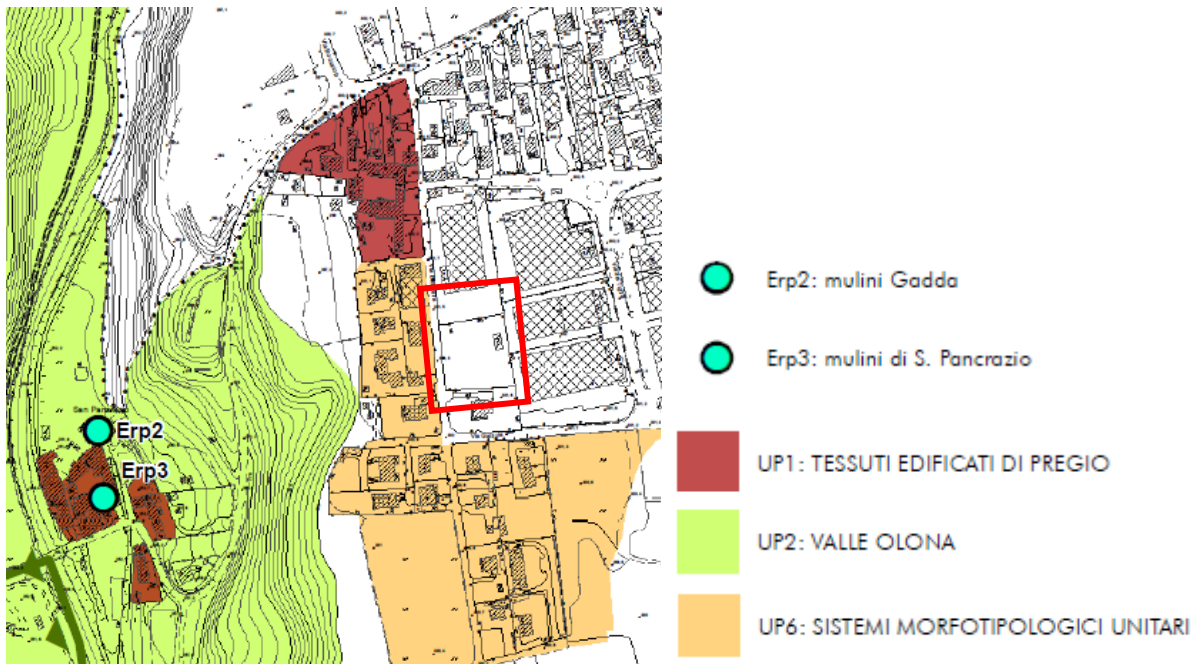


Figura 5 - PdR9a.1 - Quadro del paesaggio

L'ambito in oggetto non rientra in nessuna unità di paesaggio. Vengono segnalati nelle vicinanze, lungo il corso del Fiume Olona, due elementi rilevanti, identificati come i Mulini di S. Pancrazio e i Mulini Gadda.

/ 3. Analisi del contesto paesaggistico

L'analisi del contesto paesaggistico e nell'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio è operazione da condurre con attenzione per cogliere la ricchezza e varietà dei segni connotativi. Si tratta di riconoscere quali elementi situati all'interno degli ambiti di vincolo concorrano alla costruzione dell'identità del paesaggio in cui si colloca il progetto.

A tal fine l'analisi condotta nei successivi capitoli fa espresso riferimento all'appendice B dei "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici".

/ 3.1. Il sistema geomorfologico e naturalistico

L'area di intervento è collocata in Comune di Gornate Olona frazione di Biciccerà collocata ad est delle sponde del fiume Olona. Il sito è collocata su di un'area pianeggiante di terrazzo posata in posizione sopraelevata rispetto alla geometria della valle dell'Olona.

La valle dell'Olona, elemento determinante la dichiarazione di notevole interesse pubblico, viene individuata nei due principali strumenti di pianificazione paesaggistica sovracomunale (PTCP e il PTR) quale elemento di tutela e valorizzazione.

Per quanto riguarda il repertorio si fa riferimento alle schede 1.5 – 1.6 – 1.8 di seguito riportate:



1.4 Settore geomorfologico e naturalistico

DETRITI DI FALDA, CONOIDI DI DEIEZIONE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

I detriti di falda sono costituiti da depositi derivanti dalla disgregazione dei versanti rocciosi soprastanti e quindi collegati alla presenza di energie di rilievo. Possono essere attivi, o stabilizzati; questi ultimi presentano vegetazione spontanea.

I conoidi di deiezione sono costituiti da detriti alluvionali che determinano forme di modellamento a ventaglio, esemplari dei paesaggi di fondovalle. Sono spesso caratterizzati da insediamenti edilizi tradizionali concentrati normalmente all'apice del conoide e da un paesaggio agrario diffuso e notevolmente strutturato.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

I detriti di falda rappresentano situazioni di vulnerabilità. Tali fenomeni devono essere posti sotto controllo in caso di instabilità. Le falde di detrito attive, cioè periodicamente alimentate da crolli, vanno comunque preservate a causa dei fenomeni di instabilità intrinseca e per l'estrema vulnerabilità del punto di vista idrogeologico

Le conoidi attive sono spesso soggette al rischio di alluvionamento per fenomeni di trasporto di massa dei terreni.

Categorie compatibili di trasformazione

Per i detriti di falda in quota:

- sono da evitare tutte le trasformazioni, gli impianti, le attività estrattive se non finalizzate ad interventi di recupero ambientale.

Per i conoidi di deiezione:

- devono essere mantenute le suddette caratteristiche peculiari, impedendo di norma l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo, la leggibilità e la percezione visuale dei suddetti caratteri costitutivi. Devono essere vietate o limitate le canalizzazioni artificiali dei corsi d'acqua, privilegiando eventualmente le tecniche di ingegneria naturalistica. Si deve inoltre evitare il ricoprimento di corsi d'acqua anche piccoli che attraversano abitati sui conoidi.



1.5 Settore geomorfologico e naturalistico

VERSANTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

I versanti, generalmente ritenuti elementi di raccordo tra fondovalle e energie di rilievo, possono dar luogo a configurazioni differenti. Versanti semplici molto acclivi con detriti di falda, versanti semplici poco acclivi, versanti terrazzati.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica dei paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari quali: orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisciate, piramidi di terra, paleofrane e nicchie di distacco.

Il terrazzo di valle, per il suo carattere solitamente deforestato, si configura come potente elemento di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti.

Principalmente due le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Alterazione del sistema orografico.

Interventi antropici di periodo recente determinati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, domini sciabili) con tracce evidenti di frizione con il contesto ambientale.

In funzione delle locali caratteristiche geologiche, gli interventi sui versanti possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico.

Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi: ciò è da tenere presente anche al fine della valutazione della compatibilità di eventuali interventi trasformativi proposti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.
- L'apertura di nuove piste da sci deve essere preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, deve essere fortemente limitata nelle altre zone dove ogni intervento, oltre a essere soggetto a precise valutazioni di impatto, deve anche contenere criteri di sfruttamento territoriale volti al massimo rispetto dei sistemi naturali (limitazione del taglio di alberi, garanzie effettive di rinverdimento delle piste, divieto di alterazione dei flussi idrografici, idoneo inserimento ambientale, ecc.). Forti perplessità sull'ulteriore sviluppo di impianti e nuovi domini sciabili considerata la già consistente compromissione delle aree montane, la progressiva diminuzione delle stagioni nevose, la sfavorita esposizione di molti versanti nell'arco alpino meridionale, il discutibile impatto di tali opere nelle stagioni estive.



1.6 Settore geomorfologico e naturalistico

LAGHI, FIUMI (*)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

() Vengono qui intesi solo come singoli elementi costitutivi naturalistici e non nella loro qualità di sistemi paesaggistici complessi, oltre che ambiti specifici di vincolo ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.*

Laghi: massa d'acqua stabilmente raccolta in una depressione naturale del terreno.

Laghi accidentali sono quelli che appaiono estranei al paesaggio nei quali si trovano inseriti perchè dovuti ad eventi occasionali rispetto ad essi (frane, ecc.) mentre i laghi regionali sono quelli che si rifanno a situazioni strettamente conseguenti ai processi cui si deve l'assetto regionale in cui sono inseriti.

I laghi subalpini lombardi occupano depressioni dovute alla esarazione di ghiacciai (laghi di circo presso le testate delle valli), o alla sovraescavazione glaciale. Si trovano a monte di un gradino di valle o allo sbocco delle valli al piano, dove l'azione sbarrante degli anfiteatri morenici consente laghi di dimensioni notevoli (Garda, Iseo, Como, Maggiore). I laghi con rocce montonate in materiali cristallini fanno parte di quel gruppo abitualmente definito dei "laghi alpini". occupano conche costruite dall'azione di scavo dei ghiacciai o conche di sbarramento roccioso.

Fiume: corso d'acqua permanente, con regime relativamente costante, che scorre in un alveo con pendenza regolare e non troppo forte. I fiumi si distinguono dai torrenti che hanno un regime discontinuo, notevolmente variabile, e un alveo con pendenza forte e irregolare; possono presentare, però, almeno nel tratto iniziale del loro corso, le caratteristiche dei torrenti. Un fiume risente della struttura geologica e del rilievo della regione in cui scorre, ma nello stesso tempo agisce su di essa con un complesso di azioni erosive, di trasporto e di deposito.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita o riduzione della forma ittica e della vegetazione lacustre e fluviale.

Inquinamento delle acque.

Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature, ecc.)

Locali rischi di instabilità delle sponde.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dei manufatti storici a lago.
- Conservazione della vegetazione.
- Riqualficazione paesistica, architettonica e di uso dei litorali compromessi.
- Per le soluzioni tecniche di recupero ambientale si deve fare riferimento ai criteri, indirizzi e prescrizioni contenute nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con manuale di ingegneria naturalistica" DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19)

Per quanto riguarda lo specifico dell'area di intervento il sito non appartiene direttamente a tali sistemi geomorfologici/naturalistici descritti.



Per quanto riguarda territori più prossimi il sito si fa riferimento alla scheda 1.10

1.10 Settore geomorfologico e naturalistico

BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

A seconda dell'età delle piante che compongono il soprassuolo il bosco può essere coetaneo (specie arboree della stessa età) o disetaneo (specie arboree di età diversa), mentre in relazione alle specie può risultare puro (di una sola specie) o misto (di più specie). Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere ceduo o di alto fusto.

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004.

Alla forte connotazione percettiva come sistema naturale degli areali dei boschi e foreste si accompagna una diretta identificazione fra il loro grado di conservazione e lo stato di salute del territorio: acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

Categorie compatibili di trasformazione

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.
- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

Il sito di intervento risulta interessato nella porzione più a sud da formazioni boscate per le quali è previsto l'intervento di miglioramento forestale con conversione da ceduo a fustaia e potenziamento delle funzioni ecologiche del corridoio. Tale intervento viene meglio descritto nel capitolo descrittivo di progetto.



/3.2. Il sistema antropico

Per quanto riguarda gli elementi costitutivi del paesaggio antropico si fa riferimento alle schede:

2.2 Elementi del paesaggio agrario: 2.2.6 -Pascolo, maggese, prato coltivato

2.2.7 – Giardini e verde urbano

2.3 Sistemi insediativi: 2.3.6 - Insediamenti con case isolate (edificazioni recenti)

2.3.7 - Insediamenti con case a corte (edificazioni storiche)

2.2.6 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

PASCOLO, MAGGESE, PRATO COLTIVO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento transumante.

In base alla loro localizzazione si distinguono in pascoli di fondovalle (tra i 300 e i 1000 metri), maggenghi (la stazione primaverile compresa tra i 1000 e 1800 metri di altitudine), alpeggi (la stazione estiva tra i 1800/2400 metri).

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza. Oltre a individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante, individuando le aree di più densa colonizzazione montana, stabiliscono dei rapporti di tipo verticale, a piani altitudinali ben prestabiliti, fra fondovalle e alte quote.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; perdita dei segni minimi di identificazione locale quali muretti in pietra, lavatoi, ecc.; apertura di nuove strade carrabili.

Sono le porzioni di paesaggio agrario di montagna più delicate e passibili di scomparsa perché legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche.

Sono altresì noti i possibili danni derivati da un eccessivo 'carico' di bestiame sui maggenghi e sugli alpeggi.

Categorie compatibili di trasformazione

- La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. In ogni caso è da auspicare, da parte delle comunità montane, la redazione di un piano-programma per la viabilità minore e di montagna, entro il quale contemperare le esigenze di tutela ambientale con le nuove necessità trasformatrici e le possibilità di spesa.



2.2.7 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

GIARDINI E VERDE URBANO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti i luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (roccoli, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

Il verde urbano rimane ancora oggi il luogo dove gli abitanti trascorrono la maggior parte del tempo libero e dove la domanda sociale di verde è sempre più pressante e motivata. Nelle città gli elementi vegetali e gli spazi verdi hanno funzioni diverse: dalla funzione ecologica, a quello di arredo stradale, dalla funzione scientifico-didattica, a quella culturale come testimonianza di epoche passate.

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs 42/2004 quando esista vincolo esplicito.

Nell'età del rinascimento i giardini erano considerati "prolungamenti" all'esterno della struttura formale dell'edificio, come un complesso architettonico paesistico unitario e coordinato, in cui realizzare il collegamento tra il volume della villa e l'ambiente; nell'età Barocca i giardini assunsero dimensioni più vaste e vennero introdotti nuovi effetti scenografici e pittoreschi. Nel '700, le nuove istanze dell'urbanistica svilupparono inoltre all'interno della città l'interesse per i nuovi spazi all'aperto: giardini, percorsi naturalistici; mentre le forme del giardino "all'italiana" caratterizzarono la maggior parte delle ville. Col tardo Settecento si ebbero le prime realizzazioni di giardini "inglesi" o paesaggistici che ebbero diffusione per tutto l'Ottocento.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde. Si deve prestare attenzione a non impoverire il patrimonio arboreo esistente e a conservarlo nel modo migliore; i parchi di ville, i parchi pubblici e le piantumazioni in luoghi pubblici - urbani e non - hanno obbedito nel tempo a precise scelte di decoro e di stile nella disposizione e nella scelta dell'essenza e della conformazione delle specie arboree che non può essere dimenticata o sottovalutata.

Il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, per età e per infortuni, più frequente che non l'edificato ed è per questo motivo che le cautele devono essere ancora maggiori, sempre e comunque in ordine al disegno generale che presiede allo sviluppo del territorio.

Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.



2.3.6 Settore antropico - Sistemi insediativi

INSEDIAMENTI con CASE ISOLATE

(Distinzione per: *prevalenza o ripetizione dei tipi edilizi*)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Sono insediamenti la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata.

Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

La disposizione può essere determinata da un elemento topografico particolare: dal profilo del terreno, da una corso d'acqua e, di regola, da una strada. Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica: la disposizione indifferenziata, quella lineare e quella concentrica (oppure per poli).

Disposizione indifferenziata: le case sono disposte una dietro l'altra o una accanto all'altra; il loro orientamento dipende dalle curve di livello, di conseguenza le case hanno tutte lo stesso orientamento.

Disposizione lineare: le case sono disposte lungo una strada o lungo un passaggio; esse sono orientate verso questi ultimi.

Disposizione concentrica: le case sono raggruppate intorno a uno spazio pubblico centrale verso il quale sono anche orientate.

In questi insediamenti prevale l'immagine della discontinuità dell'edificato e la polarizzazione della percezione sui singoli elementi edilizi.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Anche se il progressivo intasamento degli spazi interstiziali appartiene alla dinamica storica delle modificazioni di questi insediamenti, tuttavia la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisce un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.



2.3.8 Settore antropico - Sistemi insediativi

INSEDIAMENTI con CASE a CORTE

(Distinzione per: prevalenza o ripetizione dei tipi edilizi)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Insedimenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

Gli insediamenti con case a corte costituiscono solitamente nuclei compatti e omogenei. La loro disposizione è definita da una strada o da una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti. Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra.

Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.)

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di leggibilità del sistema.

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.



2.4.2 Settore antropico - Tipi edilizi

TIPI A CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

In Lombardia, molti borghi della pianura sia umida, (a sud della linea dei fontanili) sia asciutta (a nord di essi) sono costituiti dall'aggregazione di sistemi a corte ed in essi l'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

Categorie compatibili di trasformazione

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riutilizzo dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

Più nello specifico è così possibile descrivere gli elementi del paesaggio antropico rilevabili nell'intorno dell'area di intervento:

Ordito agrario

La tessitura dell'ordito agrario è quella tipica dei paesaggi insubrici caratterizzati da una trama prevalentemente ortogonale saltuariamente delimitata da filari arborati. L'ordito agrario nell'intorno dell'area di intervento appare compromesso frammentato dalle edificazioni avvenute prevalentemente da metà del secolo scorso. Non si rilevano nell'area e nel suo intorno opere di regimazione delle acque superficiali destinate all'uso agricolo delle stesse.

Sistemi edilizi e tipologie insediative

La frazione di Bicccera, a cui appartiene l'area, risulta morfologicamente separata dall'abitato storico principale di Gornate posto sulla sponda opposta della valle dell'Olon. La morfologia del paesaggio edificato appare avere evidenti origini di impianto da un fabbricato a corte la cui esistenza si riscontra già nel Cessato Catasto.



Le dinamiche storiche di espansione del sistema insediativo vengono riassunte nella tavola Ddp.9b della proposta di PGT Comunale che evidenzia un'espansione edilizia avvenuta prevalentemente in tempi moderni e precisamente dagli anni '70 in poi.

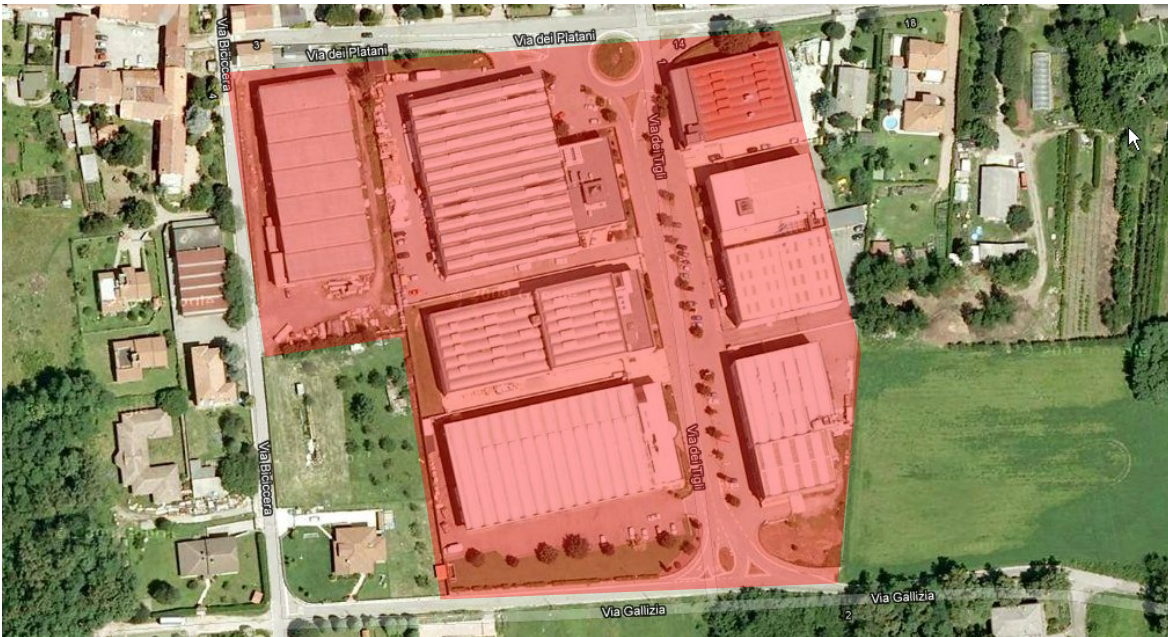


Dal punto di vista della tipologia edilizia prevalentemente insediata nell'area si riscontrano prevalentemente formazioni a villa/villetta isolata edificate in epoca recente frutto di probabili lottizzazioni di aree in precedenza libere occupate da suoli agricoli. Gli spazi aperti e i giardini privati sono limitati e circoscritti alla porzione più prossima ai fabbricati stessi. La distanza tra i fabbricati è minima. Lo schema insediativo si sviluppa in maniera prevalentemente ortogonale con maglie ortogonali alla Via Asiago e Via Biciccerà.

Procedendo verso sud oltre la Via Galizia l'edificazione presenta una cadenza ritmica più ampia con superfici a verde più ampie in cui trovano spesso spazio elementi vegetali arborei. Più rari e circoscritte sono episodi di edificazione a schiera.

Segna marcatamente il paesaggio urbano di prossimità l'area industriale venutasi a formare a metà degli anni '90 in posizione centrale dell'edificato. Tale area è caratterizzata da ampie superfici coperte con ridotte e quasi nulle superfici verdi. L'edificato è caratterizzato da fabbricati perlopiù tipici dell'edilizia industriale recente.

Internamente all'area di intervento sorge un fabbricato industriale risalente a metà degli anni 70, risalenza testimoniata anche dalle caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato di recente ristrutturato.



Per quanto riguarda elementi costruttivi e materiali il paesaggio antropico appare altamente variegato e caratterizzato da elementi architettonici caratteristici dell'epoca costruttiva dei singoli fabbricati.

/3.3. Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento

L'area in oggetto si trova nel Comune di Gornate Olona, in adiacenza alla via Biciccerà internamente al compendio industriale della ditta Technoplast.

L'area su cui sorgerà il nuovo fabbricato è in parte occupata da un piazzale di manovra asfaltato ed in parte occupato da un'area verde a prato pertinenziale.

L'area è pianeggiante.

Il fabbricato esistente risale al 1975 con licenza edilizia n. 42/74 e successiva variante in data 26 aprile 1977 negli anni tra il 2016 e il 2017 sono state ottenute sia il provvedimento di compatibilità paesaggistica n. 26/2016 che il permesso di costruire in sanatoria 03/2017.

La ristrutturazione dell'immobile, che ha portato alla trasformazione del fabbricato e delle pertinenze come : oggi rilevabili, è avvenuta con le seguenti pratiche edilizie e paesaggistiche;

- Autorizzazione paesaggistica 10/2017
- Autorizzazione paesaggistica 18/2017
- Autorizzazione paesaggistica 07/2018
- Autorizzazione paesaggistica 17/2018
- SCIA 17/2017
- SCIA21/2017
- CILA 16/2018
- SCIA 10/2018
- CILA 22/2018
- CAEL 5/2018



Figura 6 - vista da Google Street View – Giugno 2023



Figura 7 - vista da Google Street View – Giugno 2023



Figura 8 - vista da Google Street View – Giugno 2023

/ 4. IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 1.224 mq di SLP nell'area libera antistante il fabbricato industriale ristrutturato nell'anno 2017.

All'interno del fabbricato si svolgeranno sia attività inerenti il ciclo produttivo aziendale nonché attività di stoccaggio e magazzinaggio prodotti e materie prime aziendali.

Il fabbricato si dispone su di un piano fuori terra e presenta un'altezza massima di 10,30 m non eccedente l'altezza del fabbricato contermino.

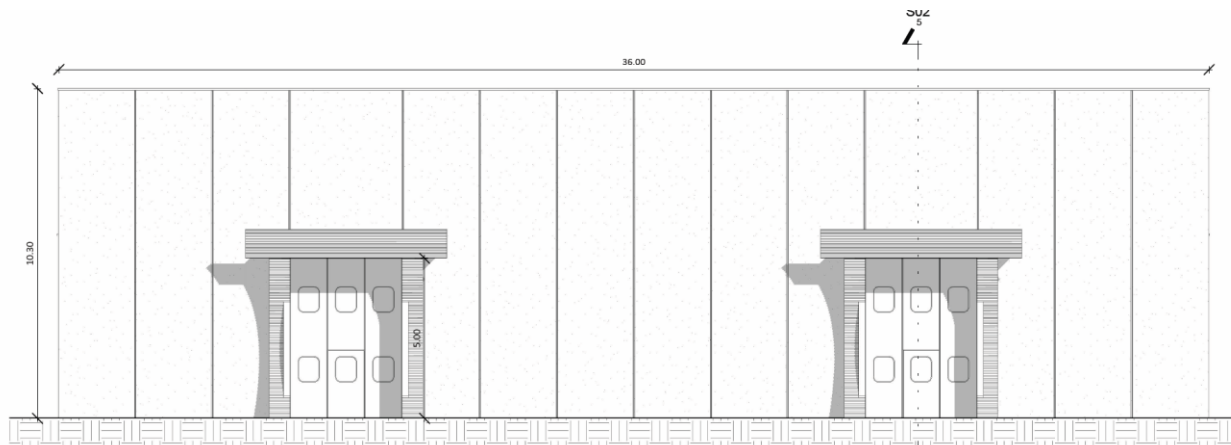
Il fabbricato avrà struttura in CAP con pannelli di tamponamento con finitura in ghiaietto lavato di fattura e cromia analoga ai capannoni della zona industriale. La copertura sarà realizzata con tegoli in CAP a canale con manto di impermeabilizzazione di colore chiaro.

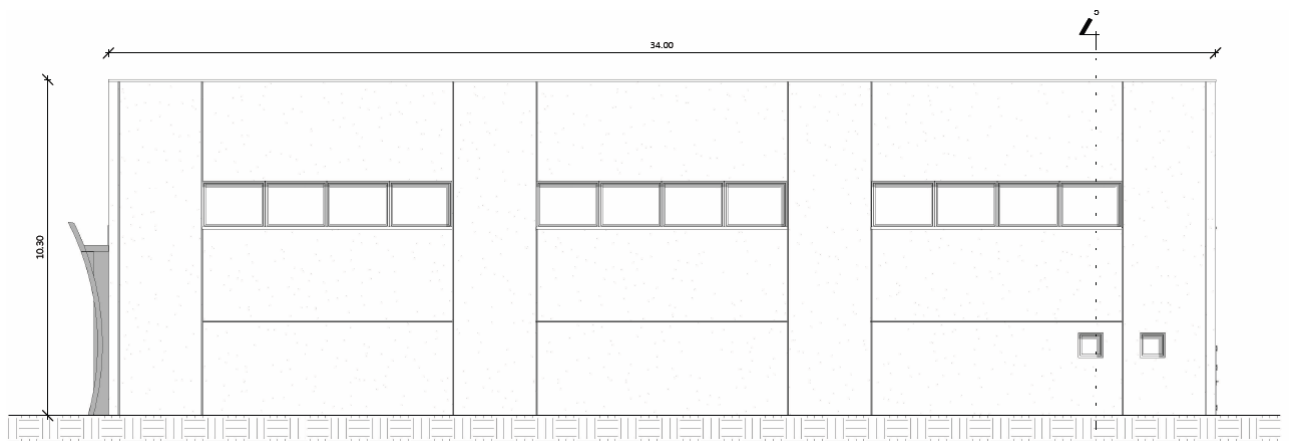
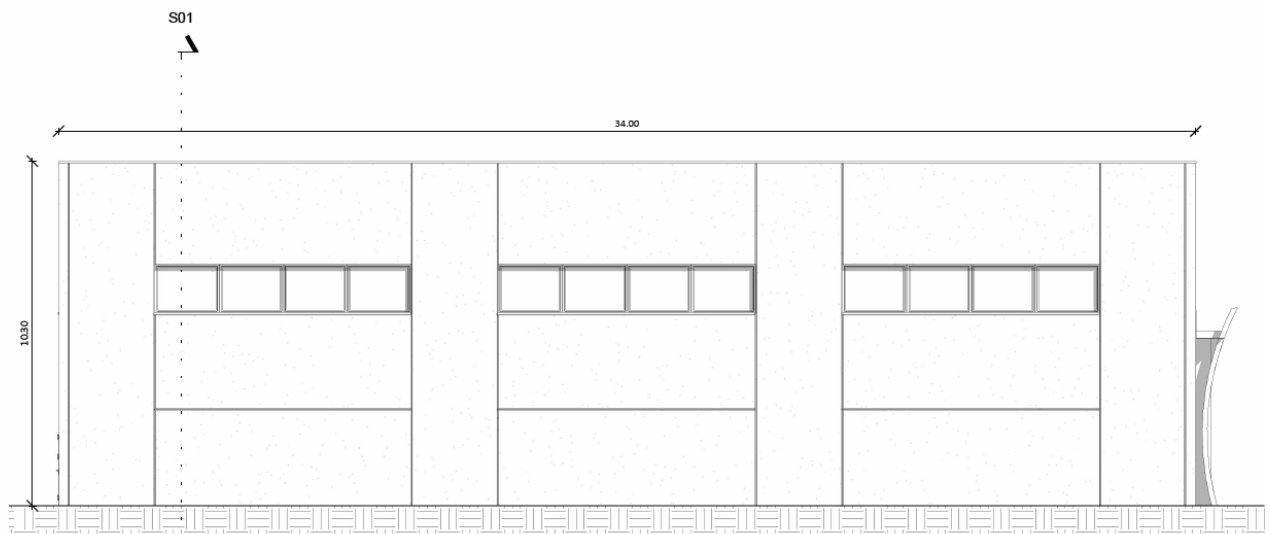
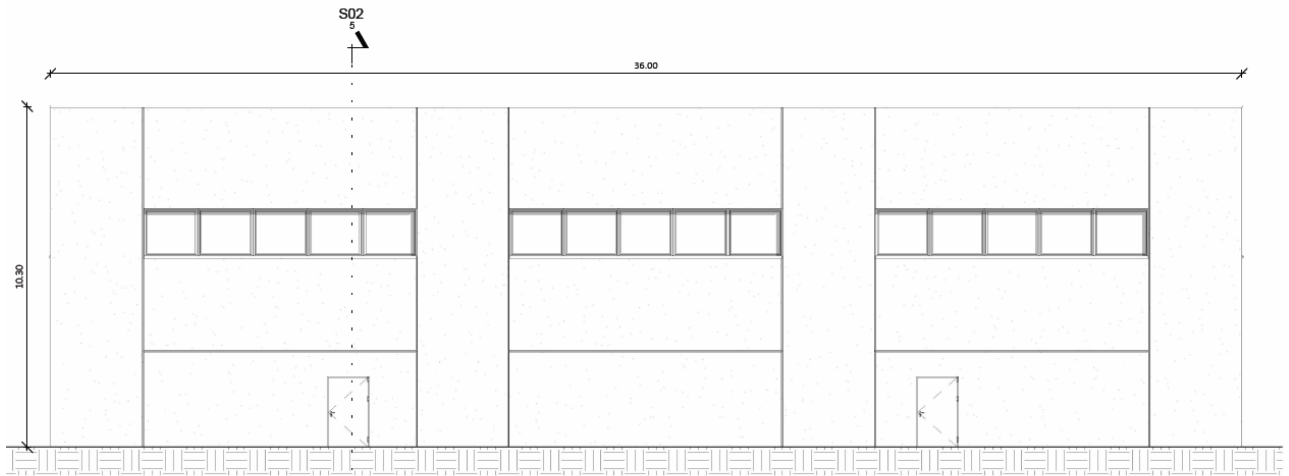
Il fabbricato è dotato di aperture finestrate a nastro poste nella parte alta delle facciate al fine di garantire il massimo apporto di illuminazione naturale.

Sono previsti due portoni di accesso per il carico e lo scarico lungo il lato nord verso il piazzale di manovra e contrapposti al fabbricato esistente. Le uscite di emergenza sono 4 e sono collocate lungo il lato nord, all'interno dei portoni carrai, e lungo il lato sud.

All'interno del fabbricato saranno realizzati due spogliatoi dotati di servizio igienico. Tali spazi costituiscono uno spazio aggiuntivo rispetto alla dotazione già prevista all'interno degli altri immobili dell'azienda.

Sulla copertura è prevista la realizzazione di n.4 lucernari aventi anche la funzione di evacuatori di fumo.







PLANIMETRIA DI INSIEME


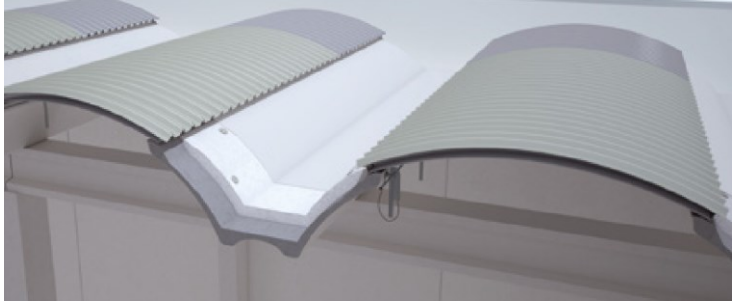




/ 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

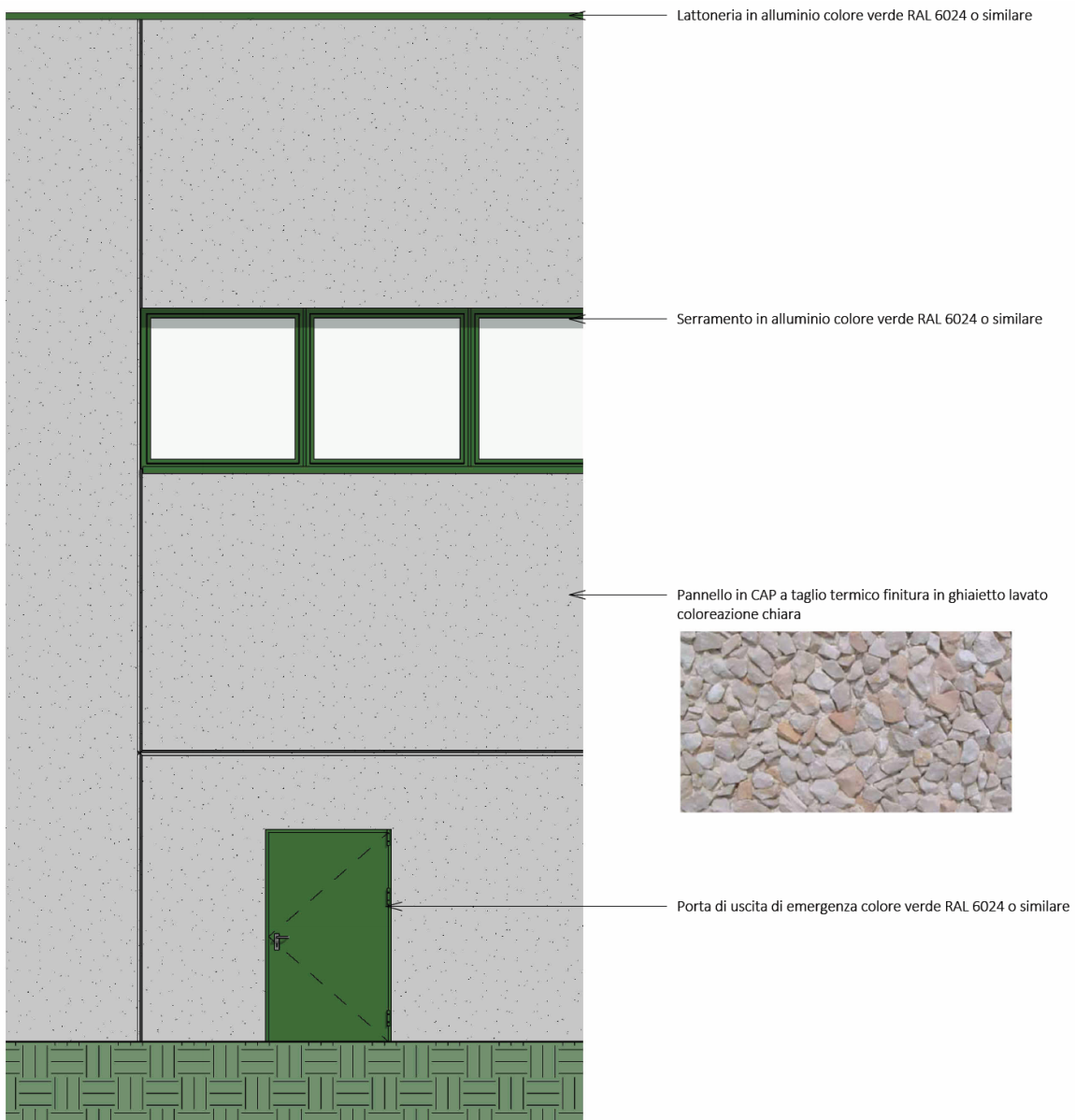
/ 1.1. Tipologia e materiali impiegati

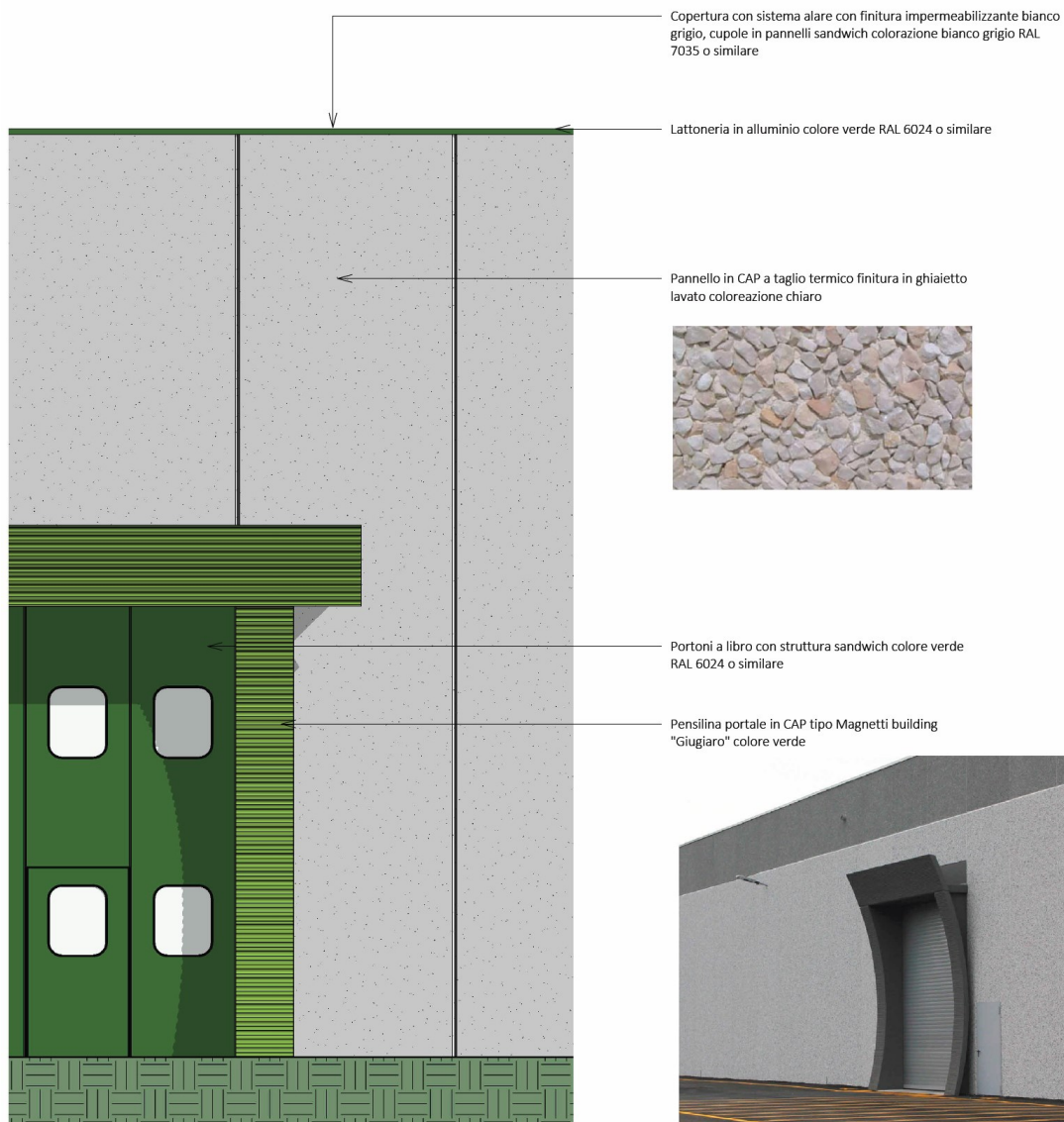
I materiali e le finiture di progetto vengono così riassunti:

FABBRICATO	
Elemento costruttivo	Materiale
Edifici	
Facciate	Pannelli in ghiaietto lavato colore chiaro 
Finestre e portoni	Serramenti in alluminio colore verde
Copertura	Tegoli alari con finitura impermeabilizzante bianco grigio. Cupole in pannelli sandwich colorazione bianco grigio RAL 7035 o similare 
	E' prevista inoltre l'installazione impianto fotovoltaico.



SISTEMAZIONI ESTERNE	
Elemento costruttivo	Materiale
Piazzale	Piazzali realizzati con pavimentazione carraia in asfalto; Caditoie in ghisa; Cordoli in cemento vibrocompresso; Finitura aree verdi a prato Completamento del filare perimetrale con Tuie





Come sopra rappresentato verranno utilizzati i materiali che caratterizzano l'edificato della zona industriale.

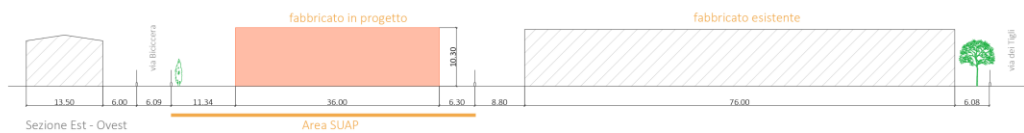
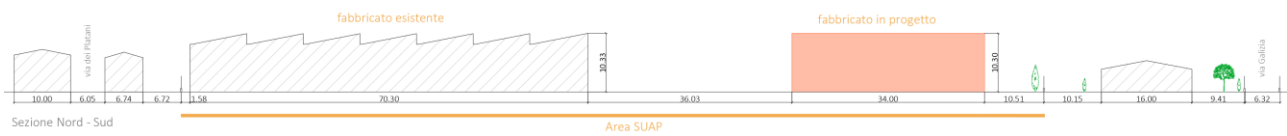


Figura 9 – Vista della sede della Technoplast s.p.a. in via dei Tigli

/ 5.1. Alterazione morfologica

L'alterazione morfologica dei suoli viene valutata mediante analisi con sezioni ambientali dell'area di intervento. Da tale analisi si evince come l'edificazione in programma vada ad integrarsi con i fabbricati industriali già presenti e come dimensionalmente non si discosti da essi.

Si riporta uno stralcio delle sezioni ambientali riportate in tavola n.8.



/ 5.2. Compatibilità percettiva

Si evidenzia come i principi espressi dal PPR, dalla DGR 9/2727 nonché dalla Convenzione Europea del paesaggio siano volti alla tutela del paesaggio in ogni sua parte per tutti quei progetti che alterino lo stato attuale dei luoghi.

L'analisi percettiva appare strumento essenziale nella valutazione dei progetti essendo che il fenomeno paesaggio si manifesta in funzione della relazione intercorrente fra il territorio e il soggetto che lo percepisce (inteso non solo come individuo, ma, fondamentalmente, come comunità di soggetti) e che, in relazione alle categorie culturali della società di appartenenza, ne valuta e ne apprezza le qualità paesaggistiche ricevendone una gratificante sensazione di benessere psichico e di "appartenenza" dalla quale dipende largamente la qualità della vita.

Al fine di valutare l'incidenza percettiva prodotta dall'intervento in oggetto si è proceduto all'analisi del contesto territoriale al fine di individuare quei luoghi attraverso i quali si sviluppa la prevalente percezione del paesaggio in cui l'opera si inserisce.

Si distinguono pertanto tre categorie e livelli di percezione:

- *Percezione ordinaria di prossimità*: viste ritratte in posizione prossima l'area di intervento;
- *Percezione ordinaria di ampia scala*: viste ritratte in posizione non prossima l'area di intervento;

Le viste individuate, al fine di condurre l'analisi delle trasformazioni indotte sul paesaggio, seguono un percorso che si sviluppa attorno all'area dall'ampia percezione sino alla percezione più prossima l'ambito di intervento analizzando quindi il quadro visivo in termini di ampiezza, conservazione e coerenza della trasformazione determinata dal progetto.

I punti percettivi si estendono quindi ad un ambito più esteso.

Dall'analisi condotta, stante la conformazione del luogo e dei percorsi che circondano l'area, si evidenzia che il sito risulta scarsamente percepito se non dal suo immediato intorno ed in particolare dal transito lungo la via Biciccerà. E' possibile quindi affermare che il progetto non determini alterazione visiva ad una scala di ampia percezione.

Si procede dunque all'analisi delle viste di prossimità:



Vista da via Bicccera (direzione sud-nord)



Localizzazione	Vista ritratta dalla via Bicccera in direzione nord
Primo piano	Edificato prossimo alla via e recinzioni
Secondo piano	Edificato prossimo alla via
Sfondo	Vista con profondità visiva ridotta
Area di intervento	L'area risulta evidente alla destra del quadro di osservazione
Caratterizzazione	Paesaggio periurbano in cui è evidente la promiscuità tra edifici residenziali ed edifici produttivi.
Compatibilità intervento	Le strutture in progetto si inseriscono discretamente nel quadro visivo non determinando alterazione rilevante dello skyline e andando a replicare forme, colori e materiali dell'edilizia industriale del contesto.



Vista da via Bicccera (direzione nord-sud)



Localizzazione	Vista ritratta dalla via Bicccera in direzione sud
Primo piano	Edificato prossimo alla via e recinzioni
Secondo piano	Edificato prossimo alla via
Sfondo	Vista con profondità visiva ridotta
Area di intervento	L'area risulta evidente alla sinistra del quadro di osservazione
Caratterizzazione	Paesaggio periurbano in cui è evidente la promiscuità tra edifici residenziali ed edifici produttivi.
Compatibilità intervento	Le strutture in progetto si inseriscono discretamente nel quadro visivo non determinando alterazione rilevante dello skyline e andando a replicare forme, colori e materiali dell'edilizia industriale del contesto.



/ 6. Conclusioni

La presente relazione riguarda la realizzare un nuovo fabbricato produttivo di proprietà della ditta Technoplast SPA all'interno del compendio produttivo di via Biciccerà.

La società Technoplast S.P.A si occupa da 30 anni della fabbricazione di oggetti in materiale plastico sul territorio comunale di Gornate Olona.

L'azienda necessita di ampliare la propria attività tramite la costruzione di un edificio ad uso produttivo di circa 1.224 mq.

Il progetto è proposto in variante al PGT vigente con procedura di variante ex art 8 DPR 160/2010 e art. 97 della LR 12/05.

L'area risulta vincolata ex art. 136 D.lgs 42/2004 "*Bellezze d'insieme*" istituito con DGR 8/10135 del 7/08/2009 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona*".

La compatibilità paesaggistica del progetto è stata valutata dal punto di vista:

- Morfologico;
- Percettivo;
- Materico e cromatico.

L'analisi così condotta consente di valutare positivamente la compatibilità circa la realizzazione del nuovo fabbricato produttivo che andrà ad inserirsi nel contesto produttivo con caratteristiche architettoniche e cromatiche analoghe agli edifici produttivi più recenti.

Dal punto di vista percettivo la realizzazione del fabbricato non andrà ad occludere viste e visuali rilevanti.