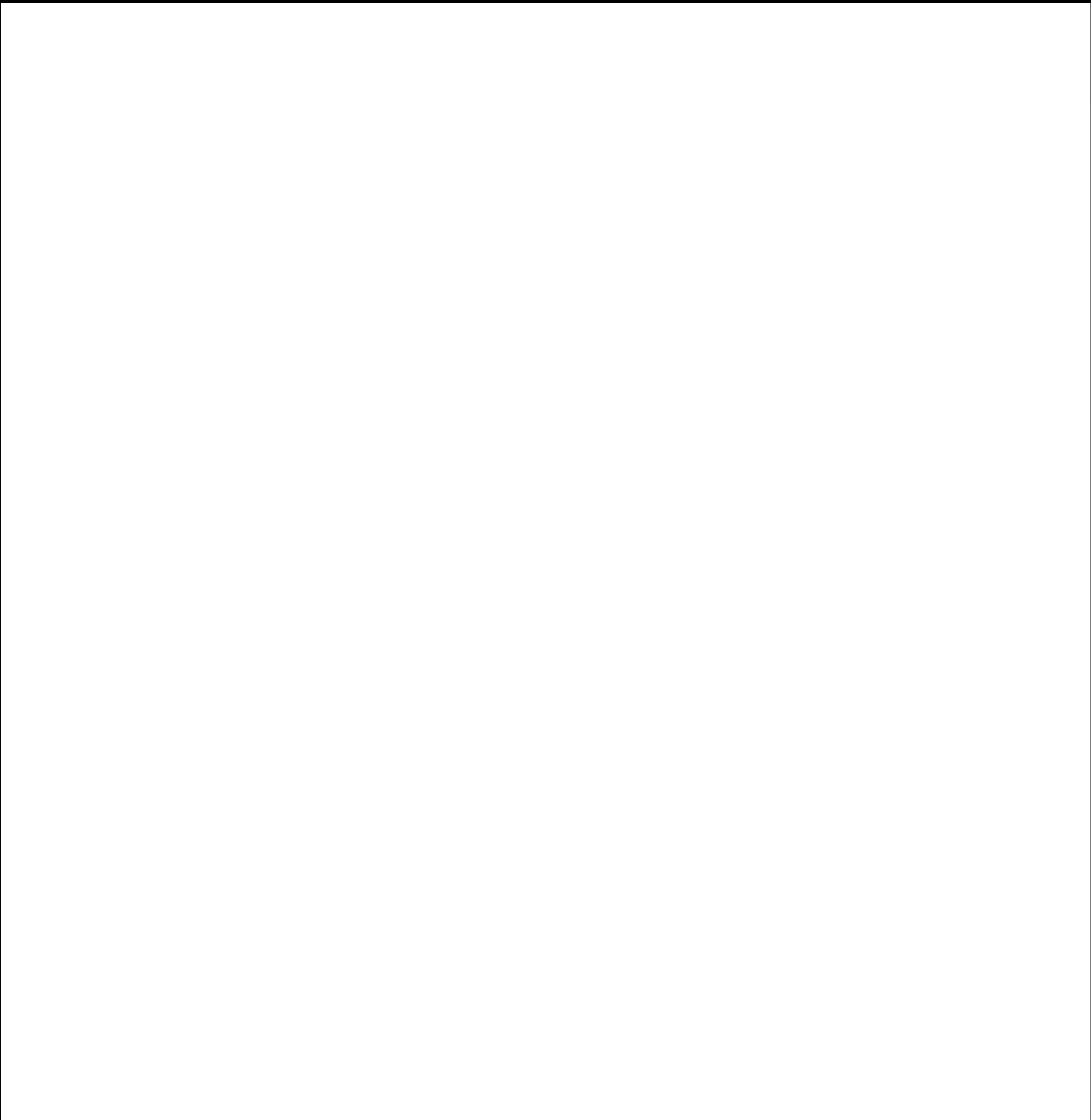




COMMITTENTE: GENERAL EUROPE VACUUM SRL		TAVOLA:
LUOGO:	BUCCINASCO VIA DEL COMMERCIO	04D
OGGETTO: RELAZIONE E MODULO VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO		
DATA:GIUGNO 2025	AGG:	SCALA:1:200
ARCH. ELENA STRACCHI		
SAN DONATO MILANESE,VIA EUROPA 32, 3470904776,elena.stracchi@hotmail.it		



In allegato alla dichiarazione di
Codice fiscale
PSNCLD56S25E526A



Esame di impatto paesistico

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

Il sottoscritto progettista dell'intervento edilizio

Cognome	Nome	Codice Fiscale
STRACCHI	ELENA	STRLE72D68F2055

In relazione al procedimento edilizio riguardante l'immobile sito in

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

Particella terreni o Unità imm. urba...	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura	Informazioni
particella terreni	B240		15	370			☐	?

Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Interno	Scala	Piano	SNC	CAP	Informazi...
MI	Buccinasco	via del commercio	7					☐	20090	?

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

DICHIARA E ASSEVERA

Determinazione della classe di sensibilità del sito

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

tabella 1A

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

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

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

2. Vedutistico	• Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa, ecc.)	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
3. Simbolico	• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)	☐	☐

tabella 1B

modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento. Sintesi (Deliberazione della Giunta regionale DD/11/2002, n. 7/11043)

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

Criteri di valutazione	Valutazione ed esplicitazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologica/strutturale		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
2. Vedutistico		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
3. Simbolico		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo		☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

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

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

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

Determinazione del grado di incidenza del progetto

tabella 2A

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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	- Alterazione dei caratteri morfologici del luogo - Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali - Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici	☒ ☒ ☐	☐ ☐ ☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	☐	☒
3. Incidenza visiva	- Ingombro visivo - Occultamento di visuali rilevanti - Prospetto su spazi pubblici	☒ ☐ ☒	☐ ☒ ☐
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	☐	☒
5. Incidenza simbolica	Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)	☒	☐

tabella 2B

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

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica.	IL PROGETTO COMPORTA L'ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO IN QUANTO NUOVA COSTRUZIONE SU AREA LIBERA. LA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA SCELTA E' COERENTE CON LE EDIFICAZIONI PRESENTI NELL'INTORNO.	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	L'EDIFICIO IN PROGETTO RIPRENDE LA TIPOLOGIA DEL CAPANNONE AMPIAMENTE PRESENTE NEI DINTORNI E NE RICALCA I MODI LINGUISTICI RIPRENENDO IL COLORE DELLE FACCIATE AMPIAMENTE PRESENTE SUI TONI DEL GRIGIO. IL PROGETTO INTRODUCE SOLO UN ELEMENTO DI DISCONTINUITA' SULLA FACCIATA PRINCIPALE CHE PRESENTA UN PORTALE COLORATO E UNA FASCIA MARCAPIANO DELLO STESSO COLORE A FARE DA CORNICE.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta

3. Incidenza visiva	IL PROGETTO PREVEDE UN IMPATTO VISIVO SU STRADA PUBBLICA IN QUANTO IL NUOVO EDIFICIO SARA' PROSPETTANTE SU STRADA PUBBLICA	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☒ Alta ☐ Molto Alta
4. Incidenza ambientale	IL PROGETTO PREVEDE UN IMPATTO ACUSTICO CONTENUTO ENTRO I LIMITI DI LEGGE E NON PREVEDE L'INSEDIAMENTO DI LAVORAZIONI RUMOROSE. IL PROGETTO PREVEDE L'INSEDIAMENTO DI UN'EDIFICIO DESTINATO AD ATTIVITA' CHE NON COMPORTANO LAVORAZIONI PRODUTTIVE CON EMISSIONI DI FUMI E/O ODORI	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
5. Incidenza simbolica	IL PROGETTO DEL NUOVO EDIFICIO SI INSERISCE CON COERENZA NEL CONTESTO DEL QUALE COSTITUISCE NATURALE AMPLIAMENTO IN MORFOLOGIA, DESTINAZIONE E IMPATTO VISIVO	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	L'IMPATTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO SUL PAESAGGIO SI RITIENE BASSO IN QUANTO NON INTRODUCE ALCUNA CESURA CON I CARATTERI MORFOLOGICI, LINGUISTICI, AMBIENTALI E SIMBOLICI DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE.	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

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

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

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

Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

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

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

Impatto paesistico del progetto = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
media 3	3	6	9	12	15
bassa 2	2	4	6	8	10
molto bassa 1	1	2	3	4	5

Grado di sensibilità del sito: 2

Grado di incidenza del progetto: 2

Impatto paesistico: 4

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

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

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

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

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

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

Elenco degli allegati

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

☐ relazione paesistica

Buccinasco

11/07/2025

ELENA STRACCHI

Lugo

Data

Il progettista dell'intervento edilizio

PIANO ATTUATIVO PER OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN VIA DEL COMMERCIO BUCCINASCO

RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO,



PROPRIETA'



**GENERAL
EUROPE
VACUUM S.r.l.**

Made in Italy

PROGETTISTA

ARCHITETTO

elena stracchi

Via Europa 32, San Donato milanese

Mob: 3470904776

INDICE

1.0 Progetto di Intervento Edilizio: Nuova edificazione di edificio ad uso produttivo.....	3
1.1 Caratteristiche Architettoniche e Dimensioni	3
1.2 Materiali Impiegati	4
1.3 Inserimento nel Contesto Urbano	5
1.4 Aspetto Vedutistico	5
2.0 Conclusioni	6

1.0 Progetto di Intervento Edilizio: Nuova edificazione di edificio ad uso produttivo

Il presente intervento edilizio è finalizzato alla edificazione di un nuovo edificio nel contesto del un complesso industriale esistente nella zona di Rovido industriale in comune di Buccinasco, attraverso la realizzazione di un nuovo capannone prefabbricato che si integrerà armoniosamente con le strutture adiacenti, garantendo coerenza estetica e funzionale.

1.1 Caratteristiche Architettoniche e Dimensioni

Il nuovo corpo di fabbrica sarà caratterizzato dalla tipologia classica del capannone industriale. Si svilupperà con un unico piano fuori terra, ad eccezione di una porzione dedicata a uffici su due piani, e avrà estensione complessiva in pianta pari a circa 2800mq e altezza 8,80m.

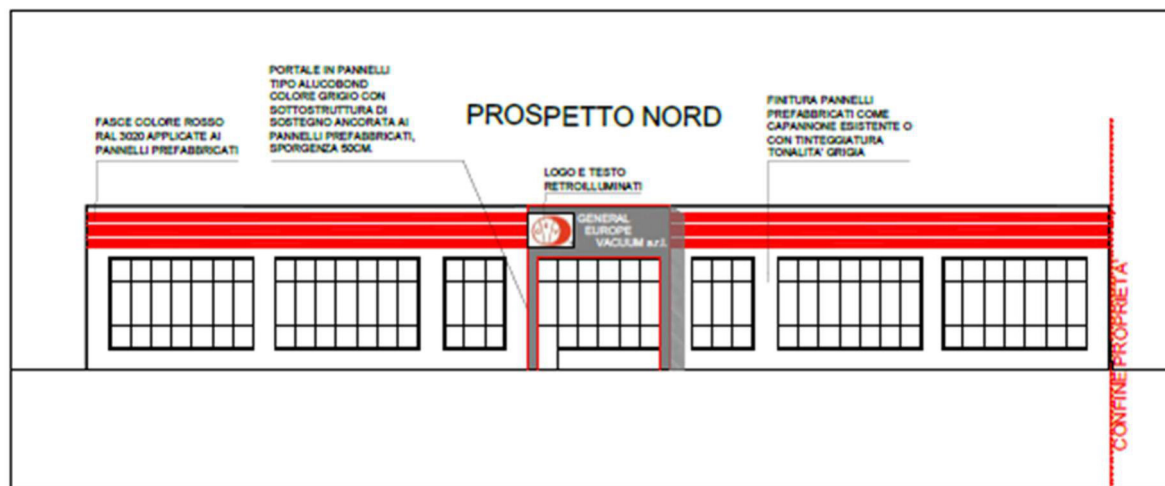
L'altezza dell'edificio di 8,80 metri, è stata determinata dalla volontà di rispettare l'allineamento con l'altezza del capannone esistente adiacente. Questo accorgimento non solo assicura una continuità visiva, ma anche una migliore integrazione nel contesto urbano e paesaggistico circostante.

Il nuovo capannone, inoltre, riprenderà anche l'allineamento verso strada con il fronte dell'edificio accanto, creando una continuità planimetrica e visiva che rafforza l'omogeneità dell'intervento con il contesto.

La facciata verso strada sarà caratterizzata da una composizione che richiamerà la modularità delle finestrature che caratterizza l'edificio adiacente e l'intero blocco edilizio del quale lo stesso fa parte.

Il colore predominante della facciata sarà il grigio, la finitura sarà quella del pannello faccia a vista come quella degli edifici adiacenti, o tinteggiatura nelle tonalità del grigio, la scelta dettata dalla volontà di migliore integrazione con gli edifici di stretta vicinanza.

La facciata su strada sarà caratterizzata da una composizione decorativa finalizzata a richiamare foggia e colori del logo del brand proprietario, verrà realizzato un portale in Alucobond colore grigio a caratterizzare l'ingresso e tre fasce di colore rosso a coronamento del fronte.



1.2 Materiali Impiegati

Per la realizzazione dell'edificio in progetto verrà utilizzato il sistema della prefabbricazione in cls.

La struttura portante dell'edificio sarà quindi costituita da travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, e il tamponamento esterno sarà realizzato in pannelli prefabbricati.

La superficie esterna dei pannelli sarà trattata con finiture specifiche per esterni, garantendo resistenza all'abrasione e all'invecchiamento, la finitura sarà faccia a vista con graniglia colore grigio oppure tinteggiata in colore grigio.

Le aperture saranno realizzate con serramenti in alluminio, la copertura sarà realizzata in tegoli prefabbricati e la finitura, da definire, sarà in colore chiaro.

Le porte perimetrali dell'edificio saranno realizzate anch'esse in colore grigio come la facciata.

1.3 Inserimento nel Contesto Urbano

Il nuovo capannone si inserirà in un'area attualmente libera, situata nella zona industriale del comune di Buccinasco. Questo contesto è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di altri capannoni industriali circostanti, creando un tessuto edilizio omogeneo.

Le scelte progettuali effettuate sono mirate all'inserimento nel contesto:

- altezza del capannone oggetto di progetto pari a quella degli edifici contigui,
- l'allineamento rispetto alla strada pari a quello del fronte dell'edificio esistente,
- composizione della facciata con aperture con la stessa modularità di quelle del fronte contiguo,
- colore delle facciate esterne grigio come gli edifici vicini,

sono state dettate proprio dalla volontà di garantire una perfetta armonia con le preesistenze.

L'obiettivo progettuale è quello di realizzare un intervento che non alteri l'equilibrio architettonico e funzionale dell'area, ma che anzi si integri come un naturale completamento del comparto industriale esistente, rispettando le tipologie costruttive e le volumetrie circostanti.

1.4 Aspetto Vedutistico

L'inserimento del nuovo capannone su un'area attualmente libera, all'inizio della Via del Commercio arrivando da via dei Lavoratori, comporterà la creazione di un nuovo elemento significativo nella veduta complessiva.

L'impostazione progettuale, tuttavia, è stata studiata al fine di mitigarne l'impatto.

L'allineamento preciso con il fronte dell'edificio adiacente è una scelta fondamentale che contribuirà a ridurre la percezione di un'aggiunta estranea, favorendo invece una lettura unitaria e coerente del fronte stradale.

La continuità delle altezze e delle linee architettoniche farà sì che il nuovo volume si fonda armoniosamente nel contesto industriale preesistente, evitando brusche interruzioni o contrasti visivi.

La coerenza dei materiali di finitura contribuirà all'integrazione armonica con il resto del contesto della zona.

2.0 Conclusioni

In virtù delle scelte progettuali adottate, che privilegiano l'armonizzazione con il contesto edilizio esistente, l'impatto del presente intervento sul territorio può considerarsi basso.

L'accurata calibrazione delle dimensioni, l'allineamento volumetrico e la coerenza cromatica e materica garantiscono che il nuovo capannone si inserisca perfettamente nel tessuto industriale di Buccinasco, non introducendo elementi di discontinuità e contribuendo anzi al consolidamento di un ambiente produttivo coerente e funzionale

* * * * *

San Donato 15/07/2025

Arch Elena Stracchi