



**PROGETTAZIONE  
ARCHITETTONICA e  
INGEGNERIA**



**B&B STUDIO S.r.l.**  
Via Bruno Cassinari 4/6  
20138 Milano, Rogoredo  
Tel 02 92956500  
Fax 02 92956599

**Arch. Andrea Brugnara**  
Ordine Architetti di Milano sez.A  
N°5850

**Fondazione De Ponti**

**FC IMMOBILIARE S.r.l.**

## COMUNE DI MONZA

### Istanza di modifica al P.I.I. Ex Feltrificio Scotti - Viale C. Battisti

Rif.

D.G.C. n°46 del 26/02/2019  
Verbale di settore - Uff. Urb. Operativa:  
P.G. n° 43394 del 07/03/2019 - C.L.  
6.2 - Fasc. 1/2019

D.G.C. n°214 del 30/07/2019  
Verbale di settore - Uff. Urb. Operativa:  
P.G. n° 123202 del 08/07/2019 - C.L.  
6.2 - Fasc. 1/2019

Rich. Integrazioni - settore - Uff. Urb. Operativa:PG 188407  
del 22.10.2019

Data

20 Maggio 2020

Rev.

Scala

N. Elaborato

# A8

## PROGETTO

### STUDIO DI IMPATTO PAESISTICO

**PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO N. 19**

## STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO

### RELAZIONE TECNICA (elab. A8)

1	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO .....	3
1.1	Premessa.....	3
1.2	[.....] Riferimenti normativi.....	4
1.3	[.....] Contenuti dello Studio di Impatto paesistico.....	6
2	DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO.....	7
2.1	[.....] Analisi del contesto paesaggistico:.....	10
	censimento e classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio.....	10
3	[.....] QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE.....	20
3.1	[.....] Piano Territoriale Regionale della Lombardia .....	20
3.2	[.....] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza.....	26
3.3	[.....] Piano di Governo del Territorio-Monza.....	28
4	DESCRIZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI .....	30
	Le aree di interesse generale e i percorsi.....	31
	Gli edifici vincolati .....	32
	Le residenze .....	33
4.1	Descrizione dello stato di fatto.....	37
4.2	Descrizione dello stato di progetto .....	39
5	LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO.....	40
5.1	Valutazione della sensibilità del sito.....	40
5.2	Valutazione del grado di incidenza paesistica .....	41
5.3	Valutazione finale di impatto paesistico .....	45

# 1 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

## 1.1 Premessa

*Il presente elaborato, riporta alcuni paragrafi redatti originariamente dallo Studio degli Architetti Michele e Bernardo Faglia, che vengono riproposti, in quanto i contenuti dell'analisi paesaggistica sono in larga misura tutt'ora validi e coerenti, e sono identificati da dalla simbologia : [.....]*

*Pertanto la nostra nuova valutazione ambientale segue il filo conduttore di questa precedente traccia. Naturalmente sono stati introdotti tutti gli aggiornamenti finalizzati alla formulazione dell'analisi dell'impatto paesistico specifica per la nuova proposta progettuale, che costituisce istanza di modifica al vecchio Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n.62 del 24.09.2015*

[.....] La Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 Ottobre 2000) definisce il paesaggio come "... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".

La Regione e gli enti locali lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:

- a) 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 significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini".

A questo proposito con l'Art 35 e seg. il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) prevede che: "in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico".

L'area oggetto di intervento, localizzata lungo viale C. Battisti nel comune di Monza, è individuata dal Documento di inquadramento dei Programmi integrati d'Intervento tra le 20 aree dismesse da considerare prioritarie nel recupero urbano (scheda 19).

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, nella cui fattispecie ricade il progetto oggetto del presente studio, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quella prevista dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dall'art.80 della LR 12/05.

"Il progettista, contestualmente all'elaborazione del progetto, deve provvedere agli adempimenti previsti dalle Linee Guida di cui alla DGR n.

11045 dell' 8.11.2002" (art. 35 delle NTA del PPR) cioè alla redazione di uno studio di impatto paesaggistico che definisca la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto sullo stesso. [.....]

## 1.2 [.....] Riferimenti normativi

- Il principale riferimento normativo inerente il paesaggio è la "Convenzione europea sul paesaggio", ratificata con Legge 9 gennaio 2006, n.14. La tutela del paesaggio è regolata a livello nazionale dalle seguenti Leggi e Decreti: L. 29 Giugno 1939, n.1497 "Protezione delle bellezze naturali". Tale legge si propone di estendere e di allargare al territorio e al paesaggio quegli obiettivi di conservazione e tutela che la L. n. 1089 aveva riferito alle meno complesse e alle più facilmente definibili categorie delle "cose" e degli "immobili". Viene così a porsi la questione del paesaggio, della sua concezione e della sua pianificazione, per la quale la stessa legge introduce all'art 5 lo strumento specifico del "PTP".
- L. 8 agosto 1985, n. 431 "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale". Questa legge, più nota come legge Galasso, rappresenta una svolta culturale ed un avanzamento di vasta portata in materia di pianificazione paesistica. Con questa legge il concetto di paesaggio si amplia e supera quello prevalentemente "estetico – letterario" della legge precedente. Il paesaggio, nella sua protezione, passa e si estende dalla puntuale e circoscritta protezione delle "bellezze naturali individue", alla presa in considerazione dei principali elementi portanti della fisionomia generale fisico – strutturale del territorio, concepiti come il "paesaggio oggettivo" dei geografi o come la "forma del paese" (art. 1). Nel 1972 l'elaborazione e l'approvazione dei Piani Paesistici è stata trasferita alle Regioni, ma il vero e proprio passaggio di poteri per l'apposizione di nuovi vincoli e per le competenze autorizzative è stato effettuato con l'Art. 82 del DPR 24 Luglio 1977, n.616 "Attuazione della delega di cui all' Art.1 della L. 22 Luglio 1975, n.382".
- D. Lgs n. 42 del 22 Gennaio 2004 e s.m. e i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

A livello regionale e provinciale, il paesaggio e la sua tutela, sono disciplinati da:

- "Piano Paesaggistico Regionale" (P.P.R.) parte integrante del Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010) e ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. Il Piano Territoriale Regionale, è stato aggiornato, come previsto dall'art. 22

della legge regionale 12/05, sulla base dei contributi derivanti dalla programmazione regionale per l'anno 2011.

- D.G.R. n. 7/11045 dell'8 Novembre 2002 "Approvazione "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" prevista dall'art. 30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 contenente i nuovi criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche che costituiscono il riferimento per

tutti gli Enti locali lombardi dettando criteri, indirizzi e procedure per il miglior esercizio delle competenze paesaggistiche. Costituiscono parte integrante del provvedimento regionale le appendici al documento che riportano la

modulistica e la documentazione per la presentazione dei progetti (appendice

A) e le schede degli elementi costitutivi del paesaggio (appendice B).

- Delibera Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013 "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Monza".
- Il Piano di Governo di Territorio del Comune di Monza è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71/2007 ed è entrato in vigore il 19 Dicembre 2007, e parzialmente variato con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale efficaci ai sensi di legge. Ai sensi dell'Art. 8, punto 4 della Legge Regionale 11/03/2005 n.12, l'Amministrazione comunale di Monza, preso atto della scadenza del Documento di Piano, avvenuta in data 19/12/2012, ha dato avvio al procedimento per la stesura del nuovo Documento di Piano. Pertanto, come concesso dall'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, richiamato dall'art. 8 della stessa legge, è stato elaborato ed approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2013, un Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento nel quale sono incluse quelle proposte che possono essere licenziate prima del nuovo Documento di Piano.

[.....]

### 1.3 [.....] Contenuti dello Studio di Impatto paesistico

I contenuti dello Studio di Impatto Paesistico sono previsti dalla DGR VII/11045 dell'8.11.2002 e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 Appendice B, e comprendono:

- Definizione e descrizione del contesto di riferimento dello studio di impatto paesistico.
- Quadro vincolistico e ambientale, caratterizzato dalla ricognizione dei piani sovraordinati e dei vincoli gravanti sul contesto di riferimento. I piani che verranno considerati e analizzati ai fini della caratterizzazione vincolistica sono:
  - Piano Territoriale Regionale
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza
  - Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza
- Descrizione delle scelte progettuali
- La valutazione dell'impatto paesaggistico derivato dall'esame della sensibilità del sito di progetto e del grado di incidenza paesistica relativa all'ambito in cui è inserito l'intervento.  
[.....]

## 2 DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

[.....] L'area oggetto di trasformazione è situata nel comune di Monza lungo viale C.Battisti. Dopo anni di inattività, l'area, che precedentemente ospitava la sede del Feltrificio Scotti & C., si presenta in stato di avanzato degrado con ampie porzioni di capannoni senza copertura, nel frattempo crollata, e con parti demolite per ragioni di sicurezza.



Dal punto di vista viabilistico, l'Area, che si estende su una superficie catastale di 15.964 mq , è compresa tra il viale Cesare Battisti a sud, il complesso della Chiesa del Carmelo ad ovest, la retrostante via Scarlatti a nord e la via Donizetti ad est.

Una posizione quindi centrale al Grande Viale, tra la Villa e il "Rondò" dei Pini, partecipa di un insieme complesso che già vede presenti importanti destinazioni complementari al sistema indotto nel passato e nel futuro dalla Villa e dal Parco.

In questo sistema si presentano edifici scolastici storici per Monza (Collegio Villorosi), il luogo del Regicidio con la Cappella espiatoria, complessi industriali dismessi che inducono per il futuro a scelte importanti (Pastori Casanova con la previsioni della nuova Pinacoteca), complessi religiosi (Carmelo), la Stazione del Re, la Scuola d'Arte nella Villa, il centro per anziani San Pietro con le sue funzioni sociali e sanitarie, il complesso sportivo della Forti e Liberi, ville private con parco e villini d'epoca .

L'area oggetto di intervento era identificata nel Documento di Piano, decaduto a dicembre 2012, come ambito 55b "ambiti strategici di edificazione

STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA

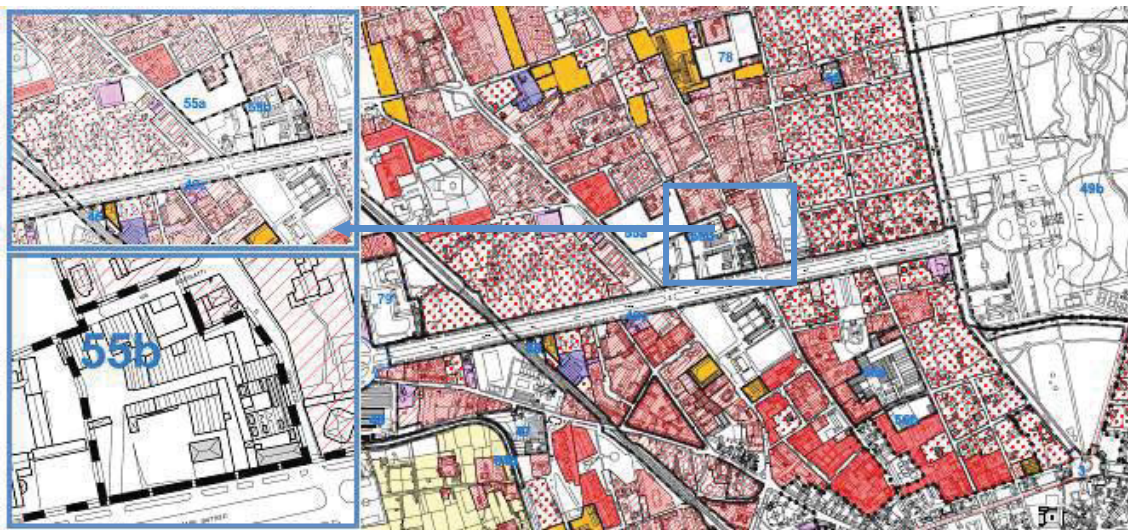
INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza, ( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

rif. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

polifunzionale” e nel piano dei Servizi oggi vigente classificata come area F4 “attrezzature generali e territoriali” con quota parte di SP4 “parcheggi pubblici e ad uso pubblico”.

L'immediato intorno è caratterizzato dalle aree B che interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città, pertanto le destinazioni d'uso concesse sono residenziali nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse invece, le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

Azzonamento. Stralci tavola del PdR del PGT



Ambiti strategici

Aree di completamento



AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI



SISTEMI DEI SERVIZI



L'area, inoltre, è interessata per circa 75 mt. dal confine con viale C.Battisti dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi art.136 Dlgs n.42/2004, costituito da una



fascia lungo il viale della profondità di 100 mt. dalla mezzeria del viale stesso (il vincolo specifico relativo all'asse visivo di via Cesare Battisti verso la Villa Reale è normato dal D.M. 6/1965).

L'intera area inoltre è interna alla zona di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto 200 m) di cui al D. Lgs. N. 152/1999.

L'edificio afferente "Villa Azzurra" è individuato dal Piano delle Regole del PGT vigente come edificio storico testimoniale, normato dall'art. 7 (comma 8) delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, ed in particolare è identificato con la simbologia "C" – Classe C, villini ed edifici isolati. Mentre l'edificio lungo viale Cesare Battisti è individuato dal Piano delle Regole come edificio storico testimoniale, sempre normato dal suddetto articolo delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, ed in particolare è identificato con la simbologia "B" – Classe B, opifici. Tali edifici coincidono inoltre con quelli individuati come "Tutela degli edifici e delle strutture di archeologia industriale" nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento.

Inoltre in data 24.09.2014 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ha dichiarato di interesse storico e artistico i due immobili: Villa Azzurra e la Ex Casa delle Aste. [.....]

## **2.1 [.....] Analisi del contesto paesaggistico: censimento e classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio**

L'analisi del contesto paesaggistico è finalizzata ad approfondire la conoscenza dei caratteri degli ambiti vincolati, coglierne gli elementi di identità e descriverne i contenuti paesistici.

L'individuazione degli "elementi costitutivi" del paesaggio è un'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, concorrano alla costruzione dell'identità del paesaggio in cui si colloca il progetto.

A tal fine si ritiene utile e necessario il rimando alle schede, contenute nell'appendice B della DGR IX/2727 del 22.11.2012, relative ai singoli elementi costitutivi del paesaggio che consentono l'identificazione di tali elementi, ne segnalano il grado di sensibilità e vulnerabilità ed indicano, esemplificativamente, alcune categorie trasformazione compatibili con la conservazione degli elementi connotativi considerati.

Gli elementi costitutivi considerati sono riferiti in particolare al sistema antropico. Per quanto riguarda infatti il sistema geomorfologico e naturalistico, dalle analisi paesistiche svolte, non sono emersi elementi appartenenti a questa categoria.

Il sistema antropico considera i differenti livelli e le diverse forme della strutturazione del territorio e delle caratteristiche dei luoghi operate dall'uomo, a partire dalle infrastrutture territoriali e dalle trasformazioni per gli usi rurali, per arrivare alla organizzazione del sistema insediativo e delle sue singole componenti.

Gli elementi del sistema antropico sono raggruppati, per definizione normativa, in cinque categorie, ovvero:

- Infrastrutture, viabilità e rete idrografica superficiale;
- Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi;
- Sistemi insediativi;
- Tipologie edilizie;
- Materiali ed elementi costruttivi.

Nelle schede di valutazione riportate nel successivo capitolo 5 sono analizzati tutti gli elementi nel dettaglio dal punto di vista della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto in relazione alla presenza e/o assenza di tali elementi.

In seguito, invece, per ogni categoria vengono approfondite le sottocategorie riconosciute ed individuate nell'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di intervento.

Criteria e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 – contestuale revoca della D.G.R. 2121/2006  
Deliberazione n. IX/2727, seduta del 22 dicembre 2011  
APPENDICE B – schede degli elementi costitutivi del paesaggio

Le schede di seguito illustrate, costituiscono un riferimento di carattere generale per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti.

Un progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti il settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli elementi di vulnerabilità e di rischio ed alle categorie compatibili di trasformazione proprie di ogni elemento.

Dovrà cogliere progettualmente le opportunità di salvaguardia e valorizzazione che ogni elemento determina ma, soprattutto, dovrà garantire che le sinergie determinate dall'insieme degli elementi interessati possa "costruire" un progetto che aggiunge qualità paesaggistica al luogo che si propone di trasformare.

## 2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

### 2.1. INFRASTRUTTURE, VIABILITÀ E RETE IDROGRAFICA ARTIFICIALE

#### 2.1.1. Viabilità storica

Si intende per strada storica ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. In qualità di bene culturale, al concetto di strada vanno accostate oltre al manufatto viario in sé, anche le opere di supporto al traffico e altre opere d'arte che sono parte integrante del sistema 'strada' e che conservino anch'esse valore storico. Costituiscono emergenze particolari quelle di cui può essere documentata o supposta l'antichità, la funzione originaria e l'identità del costruttore. La soglia temporale per il riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1850-1861. Eventuali tracciati realizzati dopo tale data possono pure essere ricompresi se siano dimostrativi, per concezione tecnica o per significato funzionale, di una chiara evoluzione della tecnica stradale, meritevole di segnalazione e tutela.

Strutture recenti: Per le strutture più recenti, il valore paesistico è in funzione della panoramicità: possibilità di percezione dell'orizzonte e di singoli elementi e mete ottiche fruibili sia dal percorso che da punti di visuale isolati.

Segni territoriali: i segni rilevabili della centuriazione romana; il sistema infrastrutturale dell'accessibilità dei fondi e la maglia podereale con le forme di appoderamento e le tipologie degli insediamenti sparsi. Le vie di antica formazione, dotate di valore storico-culturale per la loro caratteristica di segni strutturanti il territorio, possono assumere valore paesistico anche per la loro panoramicità.

## STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

ref. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

#### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati.

Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi.

#### Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico-paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.



## 2.2 ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

### 2.2.7. Giardini e verde urbano

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.

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.

#### 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 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.

### 2.2.8. Filari e monumenti naturali

Un elemento naturale viene considerato monumento quando gli viene attribuita una funzione morale-pedagogica in quanto possiede un'elevata densità di valori. Questa rappresentatività deriva dallo speciale carattere documentario che viene loro riconosciuto nell'ambito naturalistico di pertinenza e da particolari connotati di spettacolarità e bellezza. La categoria monumentale dei grandi alberi ha come elementi di riconoscimento la rarità della specie, l'età, il portamento e lo stato di conservazione. Il monumento naturale può trovarsi all'interno di un'area di interesse naturalistico accertato, oppure in un ambito antropizzato nel cui caso il riconoscimento e la segnalazione della eccezionalità è indispensabile al fine della tutela.

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, allee, ingressi monumentali, ecc) con finalità sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento; sono quasi sempre costituiti da essenze omogenee (in qualche caso alternate) e connotati dal loro ritmo d'impianto. Possono costituire dei monumenti vegetali commemorativi di interesse paesaggistico e storico-culturale.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione specialistica per i monumenti naturali e perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde.

Manutenzione scorretta tramite potature improprie. Accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo. Pavimentazione invasiva dell'immediato intorno.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.





### 2.3. SISTEMI INSEDIATIVI

#### 2.3.6. Insedimenti con case isolate

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. Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica:

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.

## 2.4. TIPI EDILIZI

### 2.4.3. Tipi in linea

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni. Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui con percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.



### 2.4.4. Tipi a torre

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio  
Inglobamenti e ampliamenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.





#### 2.4.5. Edifici monofamiliari isolati

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

#### MODALITA'DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi. Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

#### Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.

- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.



#### 2.4.6. Tipi specialistici e di uso pubblico

Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro agricolo: mulini, frantoi, edifici di posta, piccole strutture fortificate, edifici produttivi preindustriali. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, palestre, caserme, carceri, ecc.

##### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.

Categorie compatibili di trasformazione

- Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.

- Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.



Chiesa del Carmelo



Collegio Villorosi



Campo Sportivo

#### 2.4.7. Edifici di archeologia industriale

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

##### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

Categorie compatibili di trasformazione

- Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.



Villa Azzurra



Muro residuo del vecchio capannone



Ex Casa delle aste



Ciminiera e resti dei capannoni annessi

### 3 [.....] QUADRO VINCOLISTICO AMBIENTALE

Il presente capitolo è caratterizzato dalla ricognizione dei piani sovraordinati volta all'individuazione dei vincoli paesaggistici gravanti sul contesto di riferimento. I piani che verranno considerati e analizzati ai fini della caratterizzazione vincolistica sono:

- Piano Territoriale Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza

#### 3.1 [.....] Piano Territoriale Regionale della Lombardia

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 (Dlgs.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 diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche

per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale : laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio. L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde.

Il PTR contiene così una serie di elaborati che vanno ad integrare ed aggiornare il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001, assumendo gli aggiornamenti apportati allo stesso dalla Giunta Regionale nel corso del 2008 e tenendo conto degli atti con i quali in questi anni la Giunta ha definito compiti e contenuti paesaggistici di piani e progetti. [.....]

Piano Territoriale Regionale (PTR)	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Approvato dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010 (e successivamente integrato con DCR n. 56 del 28 settembre 2010).</p> <p>Il PTR, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale. Il PTR in tal senso assume e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente e ne integra la sezione normativa. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.</p>	
<p><b>Obiettivi Tematici per il settore paesaggio e patrimonio culturale (Punto 2.1.4 DdP PTR)</b></p> <p>Nota: alcuni obiettivi non vengono presi in considerazione in quanto non di interesse per il caso in oggetto, in virtù del riferimento ad ambiti ed elementi non presenti nell'area di analisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TM 4.3 Sensibilizzare rispetto ai temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedure di partecipazione del pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra i cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale (ob. PTR 1, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22)</li> <li>• TM 4.4 Promuovere l'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico e culturale negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti Locali, al fine di conoscere, tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei rispettivi territori, con l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico-culturale e la tutela delle risorse naturali come criterio prioritario e opportunità di qualificazione progettuale (ob. PTR 1, 5, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22)</li> <li>• TM 4.5 Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche</li> </ul> <p>inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TM 4.1 Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento (ob. PTR 1, 5, 14, 15, 18, 19, 20, 22)</li> <li>• TM 4.2 Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento (ob. PTR 3, 5, 10, 12, 14, 15, 19, 24)</li> <li>• TM 4.6 Riquilibrare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili (ob. PTR 5, 6, 8, 10, 13, 15, 16, 19, 20)</li> <li>• TM 4.7 Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, ecc.) siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica (ob. PTR 2, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 24)</li> </ul>

**STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA**

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )


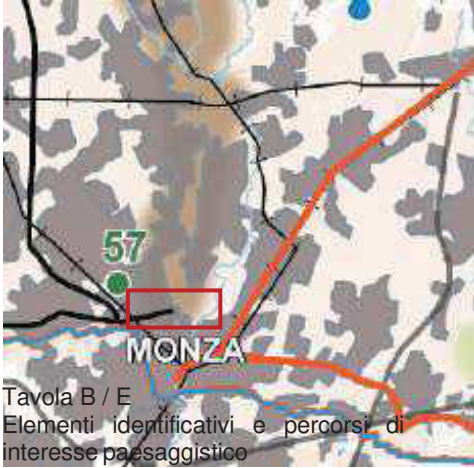
rif. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

Piano Territoriale Regionale (PTR)	
Elementi di attenzione specifica	
<p>ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto (ob. PTR 5, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 24)</p>	
<p><b>Indirizzi definiti per i Sistemi Territoriali</b> (Punto 2.2 DdP PTR)</p> <p>L'area oggetto di PII può essere riconosciuta come appartenente al Sistema Territoriale Metropolitano del PTR, per la relativa localizzazione in specifico contesto urbano e interessante ambiti di prioritaria importanza dello specifico Sistema Territoriale Pedemontano.</p> <p>Al fine di evitare duplicazione con i temi già espressi dagli Obiettivi Tematici, precedentemente illustrati, si riportano esclusivamente gli Obiettivi definiti per il Sistema Territoriale di riferimento, pertinenti per il caso in oggetto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)</li> <li>• ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)</li> <li>• ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)</li> <li>• ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)</li> <li>• ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)</li> </ul>
<p><b>Azioni di Piano:</b> Infrastrutture prioritarie per la Lombardia</p>	<p>Rete Ecologica Regionale (ob. PTR 7, 10, 14, 17, 19) Il PII non risulta parte del progetto di Rete Ecologica Regionale.</p>
<p><b>Tutela paesaggistica</b></p>	<p>Piano Paesaggistico Regionale (PPR)</p>

**STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA**

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

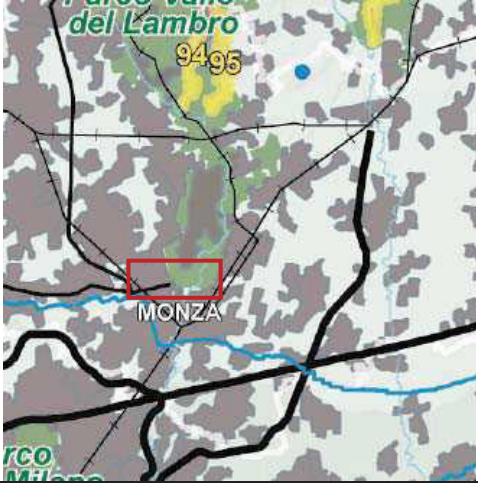
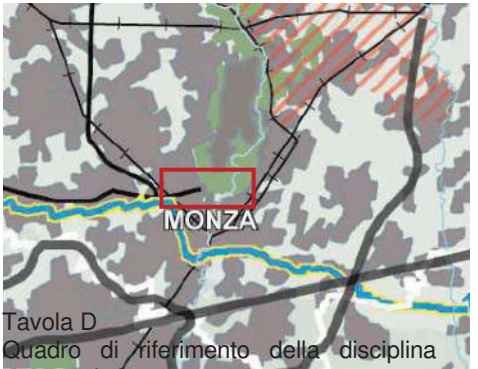
ref. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

Piano Territoriale Regionale (PTR)	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Tavola A Indirizzi di tutela paesistica</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'ambito si inserisce all'interno del tessuto edificato consolidato, senza interessare ambiti per i quali è riconoscibile e/o riconosciuta una valenza paesaggistica, se non potenziale nell'ottica delle riqualificazione urbana</li></ul>
<p>Tavola B / E Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non sono rilevati elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico relativamente all'area di P.II.</li></ul>

**STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA**

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

rif. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

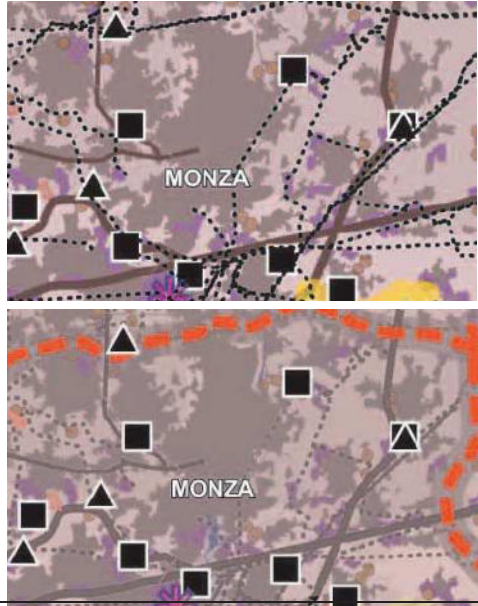
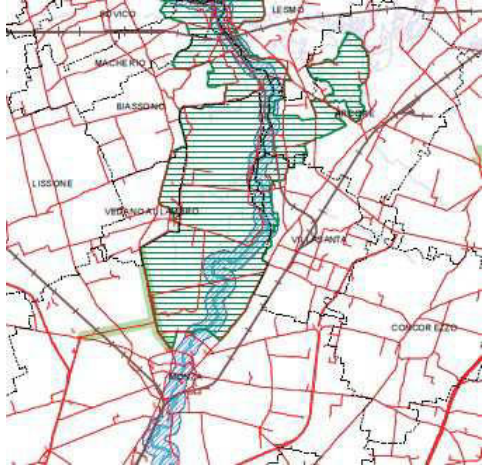
Piano Territoriale Regionale (PTR)	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Tavola C Istituzioni per la tutela della natura</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non sono rilevate istituzioni per la tutela della natura interessanti direttamente o indirettamente l'ambito di PII (Parchi, Riserve, Plis, ecc...)</li></ul>
<p>Tavola D Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non sono rilevati elementi di riferimento della disciplina paesaggistica</li></ul>



STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

ref. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

Piano Territoriale Regionale (PTR)	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Tavola F / G / H Situazioni di degrado/compromissione in essere e/o potenziali</p> 	<p>L'area oggetto di PA ricade all'interno di un vasto ambito di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani. Nello specifico si evidenzia l'interessamento di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate (Par. 2.1, Parte IV).</li></ul> <p>In tali ambiti devono valere i seguenti indirizzi per la riqualificazione del tessuto insediativo, in particolare: "recuperare e valorizzare le aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistico fruttive e ambientali".</p>
<p>Tavola I Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge</p> 	<p>Non si rilevano vincoli specifici interessanti l'area. Si rimanda al precedente Paragrafo 2.1.3, del presente Rapporto, per i dettagli relativi ai vincoli di natura paesaggistica presenti nel più ampio contesto.</p>



## 3.2 [.....] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – Provincia di Monza e della Brianza	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Il PTCP di Monza e Brianza è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.16 del 10 luglio 2013. Il piano determina gli indirizzi generali di assetto del territorio provinciale, rispetto ai quali i Comuni sono chiamati a verificare la compatibilità dei loro strumenti urbanistici.</p>	
<p>Definizione degli obiettivi (Art. 1 NTA) La Provincia di Monza e Brianza attraverso il PTCP persegue i seguenti obiettivi di tipo strategico</p>	
<p>Alcuni obiettivi strategici non sono stati considerati in quanto non direttamente attinenti al caso in oggetto:</p> <p>Obiettivo 2 STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OBS 2.2. qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche-produttive</li> <li>• OBS 2.3. razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio</li> </ul> <p>Obiettivo 3 USO DEL SUOLO E SISTEMA INSEDIATIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OBS 3.1. contenimento del consumo di suolo</li> <li>• OBS 3.2. Razionalizzazione degli insediamenti produttivi</li> </ul> <p>Obiettivo 5 SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OBS 5.1. limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi</li> <li>• OBS 5.3. promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini</li> <li>• OBS 5.5. individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità ecocompatibile e al rapporto percettivo con il contesto</li> </ul>	<p>OBS 2.1. competitività e attrattività del territorio OBS</p> <p>3.3. promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda</p> <p>OBS 3.4. migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale</p> <p>OBS 5.2.. conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/culturale della Brianza</p> <p>OBS 5.4..promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale</p>

**STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA**

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

ref. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – Provincia di Monza e della Brianza	
Elementi di attenzione specifica	
<p>Tavola 1 Sistema insediativo</p> 	<p>Il PTCP individua l'ambito oggetto di PII come ambito di trasformazione del PGT vigente.</p>
<p>Tavola 2 Rete ecologica</p> 	<p>Non si rilevano interferenze degli ambiti di PA con elementi e areali della rete ecologica provinciale</p>
<p>Tavola 6d Ambiti di interesse provinciale</p> 	<p>L'ambito di PII non risulta essere ricompreso negli ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 34 e negli ambiti di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31.</p>

### 3.3 [.....] Piano di Governo del Territorio-Monza

Il Piano di Governo di Territorio del Comune di Monza è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71/2007 ed è entrato in vigore il 19 Dicembre 2007, e parzialmente variato con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale efficaci ai sensi di legge.

Ai sensi dell'Art. 8, punto 4 della Legge Regionale 11/03/2005 n.12, l'Amministrazione comunale di Monza, preso atto della scadenza del Documento di Piano, avvenuta in data 19/12/2012, ha dato avvio al procedimento per la stesura di un nuovo documento. Pertanto, come concesso dall'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, richiamato dall'art. 8 della stessa legge, è stato elaborato ed approvato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2013, un Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento nel quale sono incluse quelle proposte che possono essere licenziate prima del nuovo Documento di Piano.

Nelle more della revisione del PGT, l'Amministrazione non intende paralizzare l'attuazione degli interventi di trasformazione, già previsti nello strumento in precedenza vigente, la cui sollecita attuazione può comportare la riqualificazione di parti importanti del territorio e di tutti quelli finalizzati al recupero di ambiti già costruiti, evitando così consumo di suolo. Pertanto, pur essendo decaduto il Documento di Piano e con esso l'ambito 55 b, il Documento di inquadramento dei Programmi integrati d'Intervento individua alla scheda 19 l'area in oggetto tra le 20 aree dismesse da considerare prioritarie nel recupero urbano.

All'interno dell'area di Viale C. Battisti – ex Feltrificio Scotti con la nuova istanza di modifica si prevedono:

- Usi residenziali e integrazioni con funzioni terziarie e commerciali, l'auditorium con le sue funzioni pubbliche sarà trasferito nel comparto del Programma Integrato di Intervento n° 1 di Piazzale Virgilio, mentre si prevede l'insediamento di una Scuola di Musica nella Ex Casa Aste;
- Preesistenze: tutela degli edifici vincolati Villa Azzurra e Ex Casa Aste con tratto di muro della ex fabbrica, e mantenimento a terra del segno coincidente al sedime della vecchia ciminiera;
- Spazi aperti: tutela della valenza dello spazio aperto lungo viale C. Battisti e della alberature ad alto fusto;
- Spazi per la mobilità: realizzazione di percorsi di mobilità lenta tra via Scarlatti e viale C. Battisti con ampio spazio asservito all'uso di area/piazza pubblica , oltre a nuovi parcheggi pubblici a nord lungo via Scarlatti e a est su via Donizetti.

[.....]

## 19. VIALE C. BATTISTI EX FELTRIFICIO SCOTTI

### Usi

- usi residenziali e integrazione con funzioni terziarie e commerciali, incremento delle funzioni pubbliche (auditorium).

### Preesistenze

- tutela degli edifici e delle strutture di archeologia industriale per i due corpi di fabbrica affacciati su viale C. Battisti e della vecchia ciminiera;  
- tutela dei sedimi e dei tracciati dell'impianto originario lungo la via Donizetti.

### Spazi aperti

- tutela della valenza dello spazio aperto lungo viale C. Battisti e delle alberature ad alto fusto.

### Spazi per la mobilità

- realizzazione di percorsi di mobilità lenta tra via Scarlatti e viale C. Battisti il più possibile in posizione baricentrica tra via Donizetti e via Boito all'interno dell'ambito;  
- attestamento dei parcheggi pertinenziali a nord, lungo via Scarlatti.



Scheda 19 dell'allegato al Documento di Inquadramento dei programmi integrati di intervento

## 4. DESCRIZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

### Premessa

In questa fase dell'iter amministrativo, strettamente legata ad aspetti urbanistici, il progetto viene rappresentato graficamente attraverso un impianto plani volumetrico schematizzato. Rinviando ad una fase successiva tutti gli approfondimenti di dettaglio, relativi agli aspetti formali, come da verbale della Commissione Paesaggio n°: 463/19 prot. N° 80094/2020 nella seduta del 11.02.2020). Nell'evoluzione urbana l'insediamento della Villa Reale, ha conferito un preciso ordine spaziale e compositivo a tutta la zona a nord del centro storico di Monza.

L'inserimento dell'asse di Viale Cesare Battisti ha determinato la formazione di un tessuto edilizio marcatamente caratterizzato da villini e stabili signorili inseriti in grandi aree verdi, successivamente integrato con edifici "in linea" e a "torre". Assumendo come basilare, questo carattere dei lotti, edificati lungo la storica direttrice, si intende mantenere nel progetto la prevalenza della tipologia residenziale.

La nuova proposta progettuale prevede la riqualificazione urbanistica dell'intera area, in cui le prevalenti funzioni residenziali sono integrate con quelle di interesse generale, attraverso articolati rapporti spaziali, e architettonici.

Vengono coinvolti, conservati e valorizzati gli elementi "storico - testimoniali" rappresentati dalla Villa Azzurra e l' Ex Casa delle Aste, ma anche tracce dell'impianto originario dell'ex opificio industriale preesistente, così come è stato auspicato prima dai Soprintendenti Arch. Rinaldi e Arch. Chieca, (Soprintendenza di Milano) durante incontri propedeutici e informali, organizzati per ottenere linee guida d'intervento condivise, data l'elevata rilevanza paesaggistica di questo particolare ambito, della città monzese; successivamente con l'Arch. Catacchio.

Tuttavia a questo proposito, in merito al manufatto della ciminiera dell'ex opificio, occorre precisare, che la capacità portante della sezione di base non è sufficiente a sopportare le sollecitazioni del vento, e la canna esterna presenta diverse fessurazioni, dovute ai carichi che hanno agito sulla struttura durante gli anni di esercizio, e risulta essere in una condizione strutturale precaria . Il tutto è emerso e illustrato da una perizia a cura del resp. scientifico Prof. Ing. M. G. Mulas, " *Analisi dello stato di conservazione e analisi strutturale della ciminiera ex-Scotti & C.* " del Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale del Politecnico di Milano, 25/01/2019 – Milano, assunta agli atti della Soprintendenza. Seppur evidente la valenza testimoniale della ciminiera vi è la volontà di abbattere il manufatto che risulta in tali precarie condizioni, così come già recepito e assentito nel parere prot. 3180 del 06/06/2017 emesso a firma dell'Arch. D. Rancilio responsabile dell'istruttoria e del Soprintendente Arch. Luca Rinaldi, della Soprintendenza Archeologica , belle arti e paesaggio per le province di CO, LC, MB, PV, SO, VA, sede di Milano. Tuttavia l'impianto architettonico di progetto consente di mantenere visibile il suo sedime, rivisitandone l'impronta a terra e riproponendola sotto forma di elemento scultoreo. La traccia di tale preesistenza viene valorizzata con una direttrice di collegamento a villa Azzurra che costituisce il percorso di attraversamento del giardino centrale, baricentro dell'impianto generale.

A memoria dell'antica attività manifatturiera viene mantenuto, inoltre, il residuo murale su Via Donizetti. Esso costituisce il diaframma di protezione dell'area in asservimento all'uso pubblico, destinata a piazza e "teatro" di eventi legati alla scuola di musica.



*Planivolumetrico di progetto*

### **Le aree di interesse generale e i percorsi**

La connessione tra gli spazi privati e quelli pubblici, è resa possibile attraverso il ridisegno di un nuovo scenario urbano, che garantisce l'accessibilità e la permeabilità del lotto rispetto al consolidato contesto in cui va ad inserirsi.

Le aree di interesse generale si integrano nel tessuto in maniera coerente, e rafforzano il legame che viene a crearsi tra il nuovo progetto e gli edifici preesistenti.

Lo spazio esterno compreso tra il fronte interno dell'Ex Casa delle Aste – via Donizetti – il limite di proprietà del nuovo complesso residenziale ed il fronte est di Villa Azzurra, viene a configurarsi come uno spazio pubblico-piazza, a servizio dei cittadini, e delle attività didattico culturali della Scuola della musica. Per favorirne la fruizione si è pensato ad uno spazio aperto, integrato con una precisa distribuzione del verde anche attrezzato (sedute), per consentirne la fruibilità in caso di eventi all'aperto. Nell'area sarà consolidato e restaurato il residuo murale su Via Donizetti, forte permanenza della memoria dell'antico opificio, così come espressamente richiesto esso si estende dal primo tratto adiacente la Ex Casa Aste, soggetto a vincolo di tutela monumentale, fino a comprendere un totale di 11 campate, identificate da uno stesso numero di finestre. Si eseguirà inoltre il restauro del muro di cinta lungo il fronte di Viale Cesare Battisti.

Il verde interno privato e quello esterno asservito all'uso pubblico saranno oggetto di un'attenta e globale progettazione paesaggistica e agronomica, per consentirne l'adeguatezza e la continuità nel tessuto urbano consolidato. Ci si avvarrà dell'apporto di un tecnico specializzato, allo scopo di mantenere viva la connotazione della tutela urbana

monzese per l'abbondanza di massa arborea, così come è già stato fatto per le verifiche sull'eventuale recupero delle essenze arboree esistenti in loco.

In posizione non invasiva rispetto all'area pubblica si colloca l'ingresso pedonale principale al nuovo complesso residenziale. Esso sarà dotato di servizio di guardiana giornaliera e si potrà valutarne l'utilizzo quale costante presidio e controllo sulla piazza. A maggior tutela della sicurezza, è prevista l'installazione di un sistema di telecamere per la videosorveglianza. Gli altri ingressi al complesso residenziale sono previsti in differenti posizioni. Uno pedonale secondario è previsto su Via Scarlatti, direttamente prospiciente all'area liberata per accogliere visivamente la traccia della ciminiera; sulla stessa via, sono previste due rampe di accesso al piano box interrato; mentre un ingresso carrabile considerato di servizio è previsto lungo il muro di cinta lato Viale C. Battisti e coincide con un passo carraio già esistente, pensato per consentire in futuro la manutenzione periodica del verde, degli spazi tecnologici, e consentire l'accesso ad eventuali mezzi di soccorso nell'area privata.

L'area asservita all'uso pubblico è pertanto collocata in posizione strategica e risulta passante tra l'arteria stradale di V.le c. Battisti e il tessuto urbano interno, sfruttando il varco già esistente lungo il muro del controviaie stesso, dal quale si dirama un percorso pedonale ampio e utilizzabile anche come pista ciclabile, e all'occorrenza come ingresso di mezzi di soccorso.

Per migliorare ulteriormente le connessioni ciclopedonali si è previsto su Via Donizetti il rifacimento del tratto di marciapiede ammalorato e riportandolo ad un'adeguata dimensione per l'utilizzo pubblico, arricchendolo con un tratto alberato disposto a filare, che assieme agli altri filari di progetto, previsti sulla stessa via, contribuirà ad aumentare la massa arborea di nuova piantumazione.

### **Gli edifici vincolati**

Nello specifico, gli interventi sugli edifici vincolati presenti nel lotto si differenziano nel modo seguente:

L'ex Casa delle Aste verrà sottoposta a restauro conservativo a cura e spese dalla Fondazione De Ponti, che ne rimarrà proprietaria, secondo le modalità di interesse pubblico convenzionate con l'Amministrazione comunale. Si prevede il mantenimento delle facciate, della sagoma e dell'ingombro volumetrico, e la realizzazione, al suo interno, di una Scuola di Musica. Come anticipato sopra il tratto di muro, residuo architettonico del precedente opificio, sarà mantenuto e restaurato per un'estensione corrispondente a 11 campate e interrotto in corrispondenza del limite di vincolo di tutela paesaggistica dei 100 mt dalla mezzeria del V.le C. Battisti. Al fine di realizzare un adeguato sistema di percorsi pedonali lungo il tratto di Via Donizetti e collegati all'area in asservimento all'uso pubblico, che in parte è anche soggetta al vincolo di tutela monumentale, si prevede di piantumare alberi di alto fusto disposti sia in filari, sia a "boschetti". Le aree verdi saranno integrate anche con cespugli sempre verdi e cespugli fioriti, tra le cui essenze proporremo anche piccoli roseti citazione di quelli più noti e prestigiosi presenti alla Villa Reale .

La Villa Azzurra, cerniera tra gli spazi privati pertinenti alle nuove residenze e quelli rappresentati dalla piazza in asservimento all'uso pubblico, ospiterà anch'essa la funzione

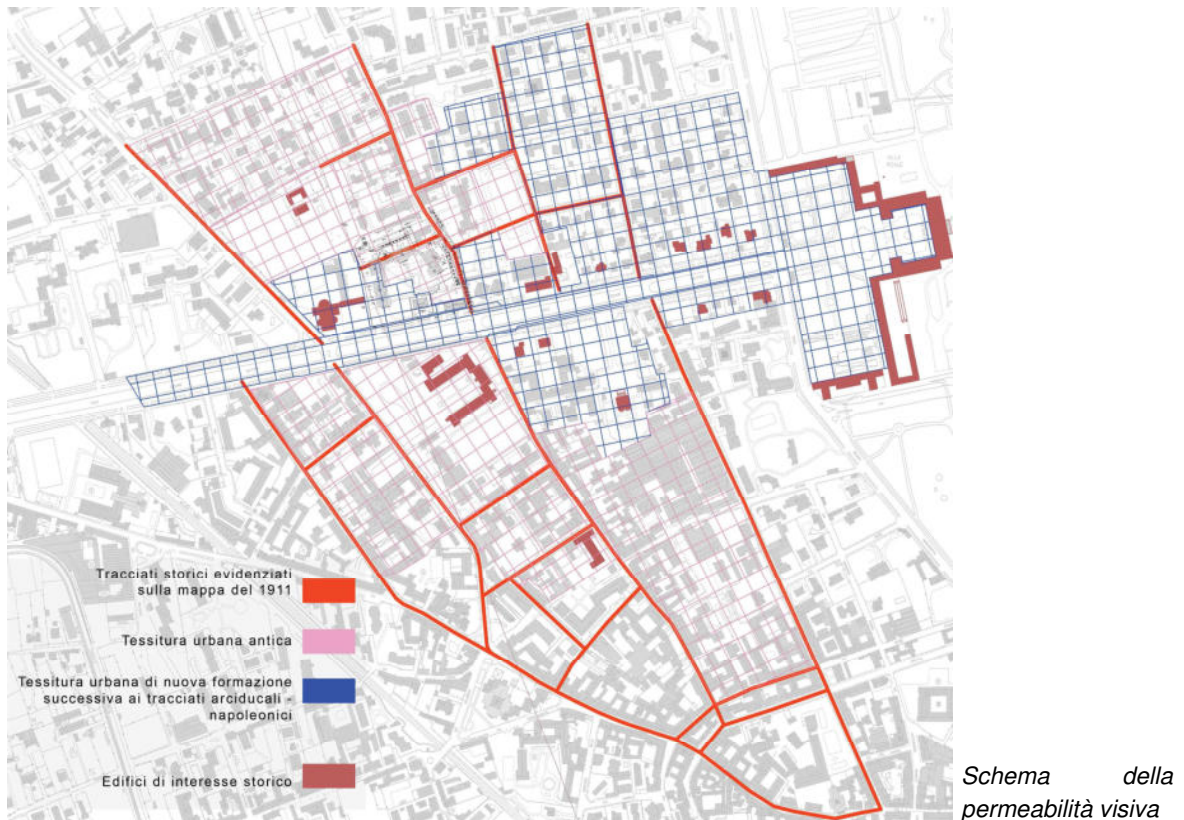


residenziale in perfetto accordo con la sua naturale destinazione d'uso, perfettamente compatibile con le necessarie opere di restauro conservativo.

### Le residenze

Molteplici sono gli elementi che definiscono, nel tempo, la forma di una città.

L'ipotesi progettuale che si presenta negli elaborati grafici in allegato, è concepita per integrarsi nell'ormai ben definito e stratificato tessuto urbano del comune di Monza, attraverso un'analisi degli elementi morfologici che hanno contribuito in maniera fondamentale alla crescita e alla dilatazione di Monza, e alla formazione del suo tessuto



urbano, con quelle caratteristiche che ancora oggi sono riconoscibili. Di fatto l'elemento dirompente è stato l'insediamento dell'impianto della Villa Reale (1777), dei suoi giardini e del suo ingresso monumentale, del parco e dei "Boschetti" (cerniera urbana con il centro storico), e la conseguente diffusione, lungo l'asse del Vialone Reale di ville nobiliari prima e di più diffusi quartieri residenziali poi.

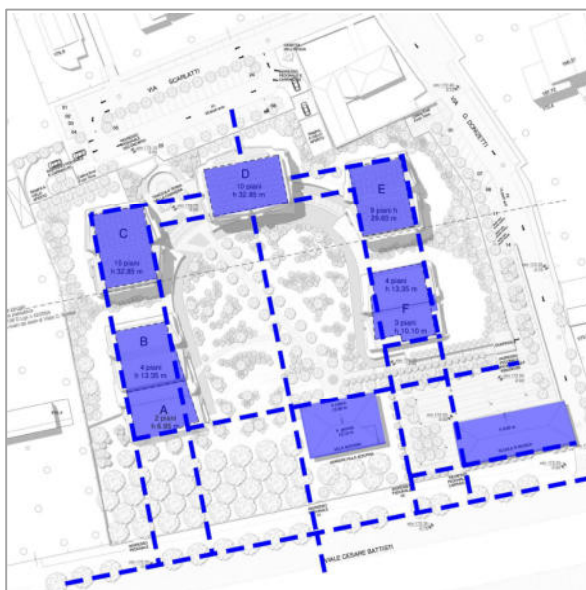
Attraverso lo studio delle direttrici del contesto urbano, emerge chiaramente come l'asse est- ovest, rappresentato dal Viale Cesare Battisti, sia quello direttore all'interno del disegno del tessuto comunale.

Le assialità dell'area di progetto si sviluppano riprendendo il parallelismo proprio con viale Cesare Battisti, ma, allo stesso tempo, mantengono anche le tracce del precedente orientamento della vecchia fabbrica.

I fabbricati proposti nella presente richiesta di parere, sono stati ridotti a 5 corpi di fabbrica, volumetricamente modulati in funzione della loro vicinanza agli edifici soggetti a vincolo monumentale. Essi sono tutti orientati, secondo l'asse est-ovest (Viale C. Battisti), che ne costituisce la direzione di base, dalla quale si genera un impianto a U ortogonale al V.le c. Battisti stesso.



Studio preliminare

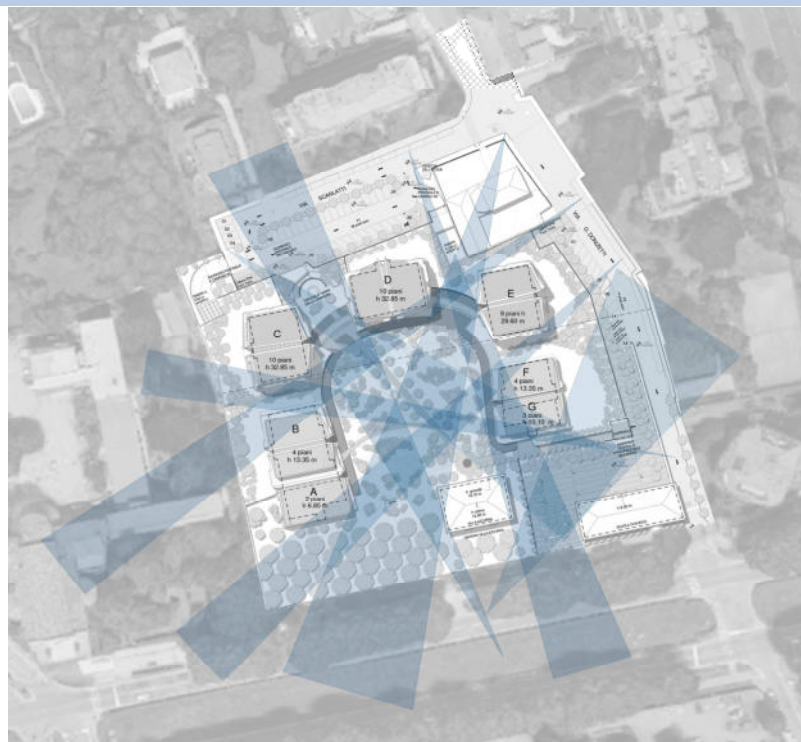


Giaciture finali di progetto

La semplificazione volumetrica ha consentito un diradamento delle masse costruite, e la possibilità di lasciare libero il sedime della ciminiera industriale, manufatto residuo del vecchio opificio che si intende demolire, della quale tuttavia sarà mantenuta traccia a terra all'interno della proprietà privata, e collegata al disegno generale dei giardini privati di progetto, attraverso una precisa direzionalità dei percorsi pedonali, inseriti nel verde del parco centrale. In esso sta il cuore del progetto. La geometria dell'impianto architettonico intende virtualmente alludere alla distribuzione plani-volumetrica della sala "teatrale" oltre a riproporre lo schema tipologico a U, orientato in senso ortogonale al V.le C. Battisti, che emerge dall'illustre esempio della "Villa Reale" del Piermarini e che trova ampia eco in tutto il territorio monzese e brianzolo.

Si è scelto di collegare al piano seminterrato i corpi di fabbrica disposti a corte, con un ampio percorso coperto porticato interno all'impianto, completamente vetrato, rivolto ad abbracciare l'ampio parco verde centrale. Il parco si estende con un disegno semicircolare, ed è pensato come spazio baricentrico che richiama l'idea di un'estesa platea teatrale all'aperto. Un percorso centrale taglia trasversalmente la grande platea verde, collegando il sedime della ciminiera, rivisitato in chiave decorativa / celebrativa, con l'edificio monumentale di Villa Azzurra.

Si tratta di un asse geometrico, che consente di amplificare la percezione visiva della profondità dell'area, con punti di vista prospettici attraverso fondamentali aperture di cannocchiali visivi tra fabbricati, percepibili anche dall'esterno.



*Schema della permeabilità visiva*

Prevediamo di utilizzare piante autoctone che, tra l'altro, si ritrovano all'interno del Parco della Villa Reale al momento individuate nella seguente selezione:

Grandi dimensioni: *Fagus sylvatica*, *Liquidambar styraciflua*, *Aesculus hippocastanum*

Medie dimensioni: *Liriodendron tulipifera*, *Quercus Ilex*, *Ginkgo Biloba*, *Magnolia Grandiflora*,

Piccole dimensioni: *Carpinus betulus*, *Lagestroemia Indica* ad alberello e a cespuglio, *Cornus Mas*, *Prunus Avium*, *Cerasifera* e *Serrulata*.

Le alberature di progetto n°210 verificano abbondantemente l'indice di piantumazione imposto nelle Zone C/D impone che l'indice di piantumazione  $N_p = 1/ m_q150 = n^\circ 40$  alberi .

Il totale delle nuove piantumazioni risulta pertanto superiore al minimo richiesto anche considerando il ripristino dei 30 alberi esistenti per i quali è previsto l'abbattimento.

Per gli arbusti saranno utilizzate piante da sempre presenti nei giardini arciducali: Azalee, Rose, Rododendri ecc, a seconda dell'esposizione e tenuto conto della proiezione dell'ombra delle piante ad alto fusto previste a progetto.

Al fine invece di una maggior integrazione e permeabilità visiva dei fabbricati, si è pensato alla rarefazione dell'impatto dei terrazzi, prevedendo una scomposizione dei parapetti in tutti i corpi di fabbrica secondo geometrie e linee di taglio verticali e sinuose, conferendo ai fabbricati una maggior leggerezza formale e volumetrica, soprattutto alternando parapetti opachi e trasparenti. Negli edifici al di fuori del limite della fascia di rispetto paesaggistica identificati con "C" "D" "E" i tratti di parapetto trasparente saranno realizzati in lastre di vetro strutturale, mentre potrà essere preso in considerazione, che negli altri

edifici "A-B" "F-G" collocati entro la fascia di rispetto, le parti trasparenti potranno essere di tipo metallico a disegno semplice alla lombarda, come suggerito dal funzionario referente della Soprintendenza.

Il complesso residenziale generato dalle giaciture sopra citate, si articola in cinque corpi di fabbrica, di dimensione e di altezza variabile (blocchi da A a G). Altezza che nell'elaborato plani volumetrico è indicata come altezza massima, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Mentre nell'elaborato grafico, che mostra il plani-volumetrico del PII vigente affiancato a quello di nostra proposta in variante, sono espresse solamente le altezze virtuali, per consentirne il reciproco confronto.

Si è scelto di avere delle altezze differenti in ottemperanza al limite dei 100 mt del vincolo di tutela paesaggistica.

I corpi di fabbrica più alti sono arretrati da viale C. Battisti al di là del vincolo ottenendo l'effetto di "svuotamento", privilegiando così il conseguente aumento di Superficie Filtrante, e di spazio aperto per il grande giardino centrale, che si presenta come punto focale dell'impianto architettonico. Il tutto a favore di un più ampio respiro, restituito agli edifici vincolati, consentendo loro di emergere in una ritrovata autonomia in accordo con il Parere della Commissione Paesaggio n° 463/19 prot. 80094 del 19.05 2020.

## 4.1 Descrizione dello stato di fatto



*Ortofoto dello stato attuale*

Dopo anni di inattività del Feltrificio Scotti & C., l'area in stato di avanzato degrado presentava ampie porzioni di capannoni senza copertura, che poi è crollata, mentre altre parti sono state demolite per ragioni di sicurezza. In particolare, si sono susseguite una serie di fasi di demolizione dei fabbricati assentite dai seguenti titoli abilitativi:

Titoli edilizi abilitativi per le demolizioni del fabbricato industriale:

- C.I.A. n° 257/13 del 27.05.2013 opere eseguite: demolizioni d'urgenza di coperture a seguito di crolli negli edifici in fregio a Via Donizetti;
- S.C.I.A. n° 268/14 del 26.11.2014 opere eseguite: estese demolizioni di fabbricati e alberature;
- S.C.I.A. n° 027/15 del 20.12.2015 opere eseguite: opere in variante della SCIA 268/14 per ulteriori demolizioni di fabbricati esistenti in aderenza anche a ex casa aste;
- S.C.I.A. n° 155/17 opere: palificazioni a sostegno di muro;
- S.C.I.A. n° 248/18 del 27.04.2018 opere eseguite: ultime demolizioni eseguite sui restanti fabbricati;
- Autorizzazione paesaggistica: n° 20- 06.02.2016;

## STUDIO DI IMPATTO PAESAGGISTICO: RELAZIONE TECNICA

INTEGRAZIONE all'Istanza di Modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) area "Ex Feltrificio Scotti" in V.le C. Battisti – Monza,  
( ai sensi prot. 188407 del 22 ottobre 2019 emessa dal Settore Urbanistica Operativa )

rif. : Delibera Giunta Comunale n°214 del 30.07.2019 e Verbale di Riunione Sett. Urb. Operat. P.G. n°123202 del 08.07.2019

---

oltre alle quali vi sono i pareri favorevoli della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano:

- Parere prot. n°23646 del 13.11.2014 a firma di : Arch. Rancilio e Arch. Artioli;
- Parere MBAC-DR-LOM n° 911, 06.02.2015 cl. 34.16. 01/17 a firma Arch. Artioli;
- Parere MBAC-DR-LOM n° 10866 , 10.02.2015 cl. 34.16. 01/17 a firma Arch. Artioli

Attualmente rimangono in condizioni di recuperabilità la ex Casa delle aste in angolo tra viale Battisti e via Donizetti su due piani fuori terra, la palazzina denominata "Villa Azzurra" già Villa Redaelli, su tre piani fuori terra.



ex Casa delle aste



Villa Azzurra

## 4.2 Descrizione dello stato di progetto

In coerenza con quanto definito dal Piano di Governo del Territorio vigente, il P.I.I. intende operare una trasformazione significativa e prevede i seguenti interventi:

- riqualificazione urbanistica del comparto industriale dismesso con un nuovo quartiere a destinazione in prevalenza residenziale, cessione e messa a disposizione di aree in asservimento all'uso pubblico nell'interesse generale;
- recupero dell'ex Casa delle Aste , prospettante su V.le C. Battisti angolo via Donizetti. Tale edificio viene proposto quale attrezzatura culturale in cui è previsto l'insediamento di una Scuola di Musica;
- realizzazione di un'ampia area/piazza asservita all'uso pubblico che affianca gli edifici storici, integrata con verde attrezzato, filari di alberi e un'area pavimentata per consentirne l'uso in occasione di eventi culturali, connessi con la presenza della scuola di musica, nella Ex Casa aste;
- riassetto della mobilità e della sosta lungo Via scarlatti con una migliorata circolazione sviluppata in coerenza con la nuova dotazione di parcheggi, la viabilità pedonale è stata ricostruita e ricucita fino allo stop di Via Donizetti con V.le C. Battisti. Lungo Via Donizetti i nuovi parcheggi integrati col verde si affiancano ad un ampio marciapiede anche ciclabile che conduce alla nuova piazza, aperta tra gli edifici vincolati e l'ambito residenziale, unendosi poi alla via ciclopedonale maestra del vialone della Villa Reale;
- i parcheggi in superficie complessivamente distribuiti su via Scarlatti e Via Donizetti, passano dai 72 rilevati nello stato di fatto, a un totale di 98 posti auto, considerando sia la sosta regolare che quella non regolamentata; mentre al piano interrato si trova la dotazione di posti auto a servizio delle residenze, delle attività terziarie e parte delle attività di istruzione previste, nel rispetto delle dotazioni richieste per il comparto;
- si è ridotta la superficie costruita a favore di più un ampio respiro spaziale attorno agli edifici vincolati, diradando le volumetrie residenziali distribuite attorno al grande parco/giardino interno all'area privata

Le nuove volumetrie sono costituite da cinque nuovi edifici residenziali a torre di volumetria e altezza variabile riferita alla quota zero sullo spiccatto del marciapiede di Via Scarlatti:

- edificio A di due livelli fuori terra e uno seminterrato alla quota del piano giardino centrale, per un totale di 3 piani abitabili, e un'altezza di h 6,85 m inferiore alla quota di gronda di Villa Azzurra pari a 10.10 m
- edificio B di 4 piani connesso all'edificio A, per un'altezza di 13.35 m
- edificio C di 10 piani, per un'altezza di 32.85 m
- edificio D di 10 piani, per un'altezza di 32.85 m
- edificio E di 9 piani, per un'altezza di 29.60 m
- edificio F di 4 piani per un'altezza di 13.35 m

- edificio G di 3 piani per un'altezza di 10,10 m
- Tutti gli edifici sono collegati tra loro al piano seminterrato, attraverso un percorso continuo vetrato che da un lato si affaccia verso il giardino centrale e dall'altro consente di raggiungere tutti i singoli ingressi condominiali.

## 5 LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

La valutazione dell'impatto paesistico è derivata dall'esame della sensibilità del sito di progetto e del grado di incidenza paesistica relativa all'ambito in cui è inserito l'intervento.

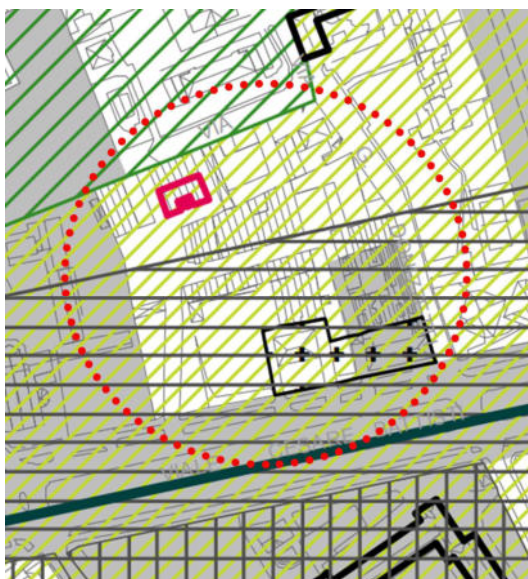
### 5.1 Valutazione della sensibilità del sito

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio considera tre differenti modi di valutazione:

- morfologico – strutturale: grado di trasformazione recente o di integrità del paesaggio, sia rispetto ad una condizione 'naturale', sia rispetto alle formazioni storiche di elaborazione antropica. In questo senso si dovrà verificare l'appartenenza di un sito a paesaggi riconoscibili come sistemi strutturali (naturalistici e antropici) fortemente correlati;
- vedutistico: considera le condizioni di visibilità, più o meno ampia, tra il luogo considerato e l'intorno;
- simbolico: il ruolo che la società attribuisce a quel luogo, in relazione a valori simbolici associabili ad esso.

Tuttavia a fronte di questa analisi, la Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi, DP.01.b , adottata con DCC n°53 del 07.07.2016, e approvata DCC n° 8 del 02.06.2017, attribuisce al sito in oggetto la classe V di sensibilità molto alta.

DP.01.b | Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi



### Legenda

#### Classi di sensibilità paesaggistica (art. 14)

-  Classe II - Sensibilità bassa
-  Classe III - Sensibilità media
-  Classe IV - Sensibilità alta
-  Classe V - Sensibilità molto alta



## 5.2 Valutazione del grado di incidenza paesistica

L'analisi dell'incidenza di un progetto tende ad accertare se esso induce un cambiamento paesisticamente significativo alla scala locale e sovralocale.

L'operazione è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Ci deve essere corrispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione di sensibilità e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale (DGR 7/11045 del 08/11/2002, art. 4).

L'analisi degli elementi è effettuata attraverso l'assegnazione dei seguenti valori di classe di incidenza:

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

I criteri applicati nell'analisi sono:

- **incidenza morfologica e tipologica:** la valutazione deve considerare sia la coerenza interna alla struttura morfologica e tipologica del progetto, sia il rapporto di questa con il contesto (moduli dimensionali, allineamento, orientamento e giacitura degli edifici, organizzazione degli spazi pubblici,...); **GRADO DI INCIDENZA= 2**
- **incidenza linguistica:** si deve considerare sia il rapporto tra progetto e contesto sia la coerenza interna al progetto ; **GRADO DI INCIDENZA= 3**
- **incidenza simbolica:** mirano a valutare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. **GRADO DI INCIDENZA= 3**
- **incidenza visiva:** è necessario assumere uno o più punti di osservazione significativi e verificare il permanere della continuità di relazioni visive significative; **GRADO DI INCIDENZA= 3**

### 5.2.1 **Incidenza morfologica e tipologica**

Il sito è localizzato in un ambito di elevata notorietà definito dagli elementi morfo- tipologici presenti e nella fattispecie trattasi di:

- viabilità storica, nello specifico Viale Cesare Battisti, di connessione diretta alla Villa Reale caratterizzata da filari alberati a mitigazione dell'impatto visivo dei fronti urbani sulla visuale storica della Villa;
- la direttrice stradale di Viale Cesare Battisti viene rispettata e diventa l'asse di riferimento principale sul quale l'impianto plani volumetrico si orienta totalmente
- il contesto urbano più prossimo è caratterizzato da tipologie edilizie diverse, a torre e in linea di altezza variabile (5-8 piani) a destinazione prevalentemente residenziale. Il progetto si inserisce proprio con queste caratteristiche tipologiche differenziando le altezze, in coerenza della presenza o meno del vincolo di tutela paesaggistica. Infatti tra quelli esclusi da vincolo, il fabbricato C e D raggiungono 10 piani, il fabbricato E raggiunge i 9 piani. Mentre all'interno del limite di tutela, l'obiettivo è quello di un maggior rispetto volumetrico nei confronti degli edifici monumentali esistenti. Pertanto i fabbricati A, B, F e G sono ridotti a 2-3-4 piani, tanto che gli edifici di testa conformati alla tipologia di villa: A e G non superano in altezza la quota di gronda di Villa Azzurra.

GRADO DI INCIDENZA= 2

### 5.2.2 **Incidenza linguistica**

Per incidenza linguistica si intendono gli stili, i materiali e i colori riferiti ai modi linguistici tipici sia del contesto territoriale, che del contesto locale, inteso come ambito storico-culturale. Oltre alla qualità compositiva del progetto, sono da valutare sia le nuove realizzazioni che le trasformazioni con concetti e criteri di assonanza e dissonanza.

Il progetto si inserisce adeguatamente, garantendo aperture visive, e una completa integrazione con il verde circostante. Gli edifici C-D-E hanno gli aggetti dei balconi alleggeriti attraverso parapetti in parte opachi e in parte trasparenti in cristallo strutturale, mentre gli edifici A-B-F-G hanno parapetti in parte opachi e in parte di tipo metallico a disegno semplice alla lombarda. I materiali di facciata saranno adeguatamente calibrati nel rispetto soprattutto degli edifici sottoposti a vincolo di tutela. Saranno utilizzati intonaci, pietre, colori e finiture per il trattamento delle facciate, in accordo con la tradizione locale.

GRADO DI INCIDENZA LINGUISTICA = 3

### 5.2.3 **Incidenza simbolica**

L'incidenza simbolica va intesa come coerenza del progetto con i valori simbolici e di immagine celebrativi del luogo e come mantenimento della riconoscibilità dei segni presenti.

Il PII si inserisce in un ambito urbanizzato in cui vi è la compresenza di diverse tipologie edilizie e stili architettonici nonché di elementi di rilevanza simbolica con caratteristiche architettoniche differenti, nella fattispecie:

per quanto attiene la Villa Reale e l'annesso Parco, l'incidenza del progetto rispetto a questi elementi di rilevanza simbolica è stata considerata bassa in quanto l'unica parte del progetto in diretta relazione con la visuale di tali elementi, anche se in minima parte, è la "ex casa delle Aste" che verrà totalmente recuperata salvaguardandone le caratteristiche architettoniche.

- I caratteri simbolici propri dell'ambito di intervento nel suo attuale stato di fatto, ex Casa delle Aste, Villa Azzurra, nonché del valore storico che appartiene loro, verranno mantenuti e destinati a nuove funzioni, ma conservandone lo stile architettonico, la tipologia e le peculiarità.
  - La demolizione della ciminiera intacca in parte la memoria del sito, poichè il progetto stesso vi si adegua con un varco spaziale tra gli edifici C e D, lasciando a terra la traccia dell'antico manufatto; e coinvolgendolo come uno dei fulcri generatori delle direttrici planimetriche. La permanenza del segno a terra della ciminiera stessa, sarà ripensata e rivisitata come oggetto scultoreo / reperto / monumento della memoria dell'antico opificio.
  - Su via Donizetti, inoltre, un esteso tratto del residuo murale dell'antica facciata industriale è previsto in restauro conservativo e direttamente coinvolto nel progetto delle aree esterne in asservimento all'uso pubblico.
  - Per quanto attiene la Chiesa del Carmelo l'incidenza del progetto si considera bassa, in quanto vi saranno ampi spazi verdi e fittamente piantumati a mitigare il fronte in diretto dialogo con il luogo simbolico.
- GRADO DI INCIDENZA SIMBOLICA = 3**

#### 5.2.4 **Incidenza visiva**

L'incidenza visiva va intesa come:

- ingombro visivo e percezione panoramica, occultamento di visuali rilevanti;
- contrasto cromatico;
- alterazione dei profili e dello skyline, prospetto su spazi pubblici e di culto.

La presenza visiva è mitigata dal progressivo arretramento dei fabbricati più alti rispetto al maggior asse visivo di V.le C. Battisti, oltre al non superamento delle quote sia del Campanile sia della torre dell'acqua, che sono le maggiori emergenze presenti nell'intorno. Inoltre gli edifici sono integrati nel paesaggio attraverso una fitta distribuzione di verde disposto in verticale su terrazzi e balconi. Le colorazioni sono previste in tinte tenui, ritrovabili in buona parte degli edifici storici di rispetto, dai villini di recente ristrutturazione e restauro fino alla Villa Reale medesima. La simulazione grafica è quindi utile per un confronto diretto dell'inserimento del nuovo planivolumetrico e della sua percezione che si mostra innovativa, ma integrata nel panorama locale.

**GRADO DI INCIDENZA VISIVA = 3**

**Conclusione :**

La classe di incidenza paesistica complessiva è la **3** e risulta dal giudizio complessivo dei quattro macro - descrittori: morfologica – tipologica, linguistica, simbolica e visiva .

Il progetto verrà realizzato dialogando con i caratteri costruttivi dell'esistente. La coerenza del progetto in relazione all'ingombro visivo e al non occultamento di visuali rilevanti è dimostrata dai foto inserimenti realizzati.

Dalle immagini è possibile osservare come la realizzazione del progetto coincide armoniosamente con l'esistente e non andrà ad alterare in alcun modo la percezione visiva della Villa Reale.



Punto di ripresa n.1



Fotoinserimento n.1



Punto di ripresa n.2



Fotoinserimento n.2



Punto di ripresa n.3



Fotoinserimento n.3



Punto di ripresa n.4



Fotoinserimento n.4

### 5.3 Valutazione finale di impatto paesistico

Il livello di impatto paesistico è il prodotto dei valori ottenuti nelle fasi precedenti, che si ottiene mediante la moltiplicazione dei giudizi complessivi della classe di sensibilità paesistica e del grado di incidenza paesistica.

La tabella viene compilata sulla base di giudizi complessivi, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica. La classe di sensibilità del sito è ricavata dalla “matrice della sensibilità del sito”, il grado di incidenza paesistica del progetto è determinata invece dal progettista, che avrà la dovuta considerazione per il luogo nel quale prevede di intervenire, ed otterrà il valore che ad esso conferisce la “matrice di sensibilità”.

Impatto paesistico del progetto=sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità	Grado di incidenza del progetto				
	Molto basso 1	Basso 2	Medio <b>3</b>	Alto 4	Molto alto 5
Molto alta <b>5</b>	5	10	<b>15</b>	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	

Determinazione del livello di impatto paesistico

Nella tabella sopra riportata si evidenziano i tre casi possibili di giudizio complessivo:

- 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.

Le soglie sono rappresentate da 5 (soglia di rilevanza) e 16 (soglia di tolleranza).

Nel caso in cui il risultato sia sotto la soglia di rilevanza, per definizione normativa, è da considerarsi accettabile sotto il profilo paesistico; nel secondo caso, invece, ove il progetto risulti ad impatto rilevante, ma tollerabile, deve essere esaminato al fine di determinare il giudizio di impatto paesistico. Nell'ultimo caso, il progetto è soggetto a valutazioni di merito che riguardino considerazioni specifiche di opportunità ed utilità pubblica e considerino le necessarie misure di mitigazione. Nel caso il giudizio di impatto paesistico sia negativo il progetto può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento.

Il progetto di cui è stata eseguita la valutazione di impatto paesistico, risulta sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza avendo come valore risultante dalle valutazioni il grado **15**, cioè ad impatto rilevante, ma tollerabile.