

Studio di Ingegneria De Marco
Agostino e Carlo – Ingegneri associati

ALLEGATO E

RELAZIONE PAESISTICA RENDER e FOTOINSERIMENTI

Proprietà: TEKNE s.r.l.
Sede legale in Saronno (VA), via Enrico Fermi, 40

PROCEDURA S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE
ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/05
AMPLIAMENTO COMPLESSO INDUSTRIALE in Saronno - via Enrico Fermi, 34
foglio 20, sez. cens. SA, mappale 465.

Aprile 2026

RELAZIONE PAESISTICA

A CORREDO DELLA SCHEDA DI IMPATTO PAESISTICO ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI “PERMESSO di COSTRUIRE” pratica SUAP per REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE AD USO DEPOSITO AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE UBICATO IN COMUNE DI SARONNO (VA) VIA ENRICO FERMI, 34, SULL’AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20 SEZIONE CENSUARIA SARONNO MAPPALE 465.

1. il P.G.T. e la pianificazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio costituisce lo strumento tramite il quale vengono stabiliti gli indirizzi di pianificazione urbana e la compatibilità della programmazione a livello sovra comunale con la verifica dei vincoli paesistico - ambientali di competenza statale, le indicazioni e previsioni della rete infrastrutturale della mobilità.

Pertanto, il PGT si deve confrontare e trovare coerenza con il quadro di pianificazione e programmazione più ampio rappresentato dai seguenti strumenti:

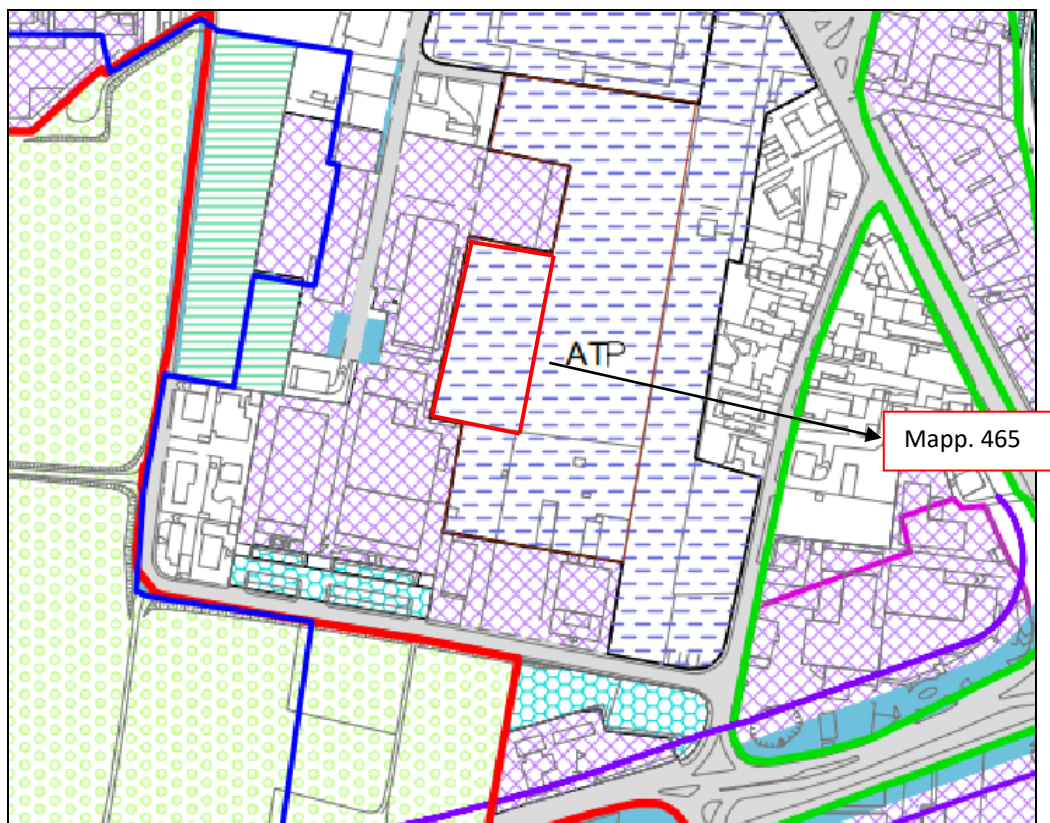
- *Piano Territoriale Regionale - PTR;*
- *Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR;*
- *Piano territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP.*

Tenuto conto delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici a scala superiore, il PGT entra nel merito dell’assetto del territorio comunale e disciplina le regole della pianificazione urbana tutelando gli aspetti di rilevanza ambientale con la imposizione di vincoli quali:

- a) vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico);*
- b) vincolo ai sensi del DLgs.42/04 art. 142 (aree tutelate per legge - vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923);*
- c) monumenti naturali e parchi naturali ai sensi della L.R. 86/83;*
- d) zone a protezione speciale ai sensi della direttiva 79/409 CEE;*
- e) siti di interesse comunitario ai sensi della direttiva 82/43 CEE.*

L’area su cui viene proposta la realizzazione dell’intervento ricade all’interno del Tessuto Urbano Consolidato ed è identificata nel vigente P.G.T. come “ATP - Ambiti per trasformazione perequata”, con le seguenti prescrizioni:

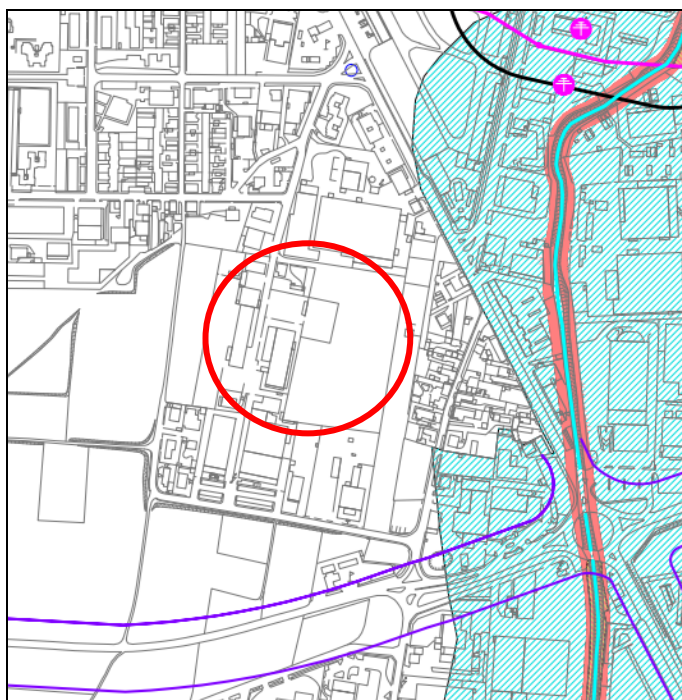
- potenzialità edificatoria ET base = 0,10 mq. / mq.
- superficie di cessione pubblica Scva = 100 % della Sr;
- densità arborea = 1 albero ogni 120 mq. di St.
- regole funzionali: funzioni escluse = grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.



Estratto da P.G.T. vigente, tavola PdR_02 Individuazione degli ambiti

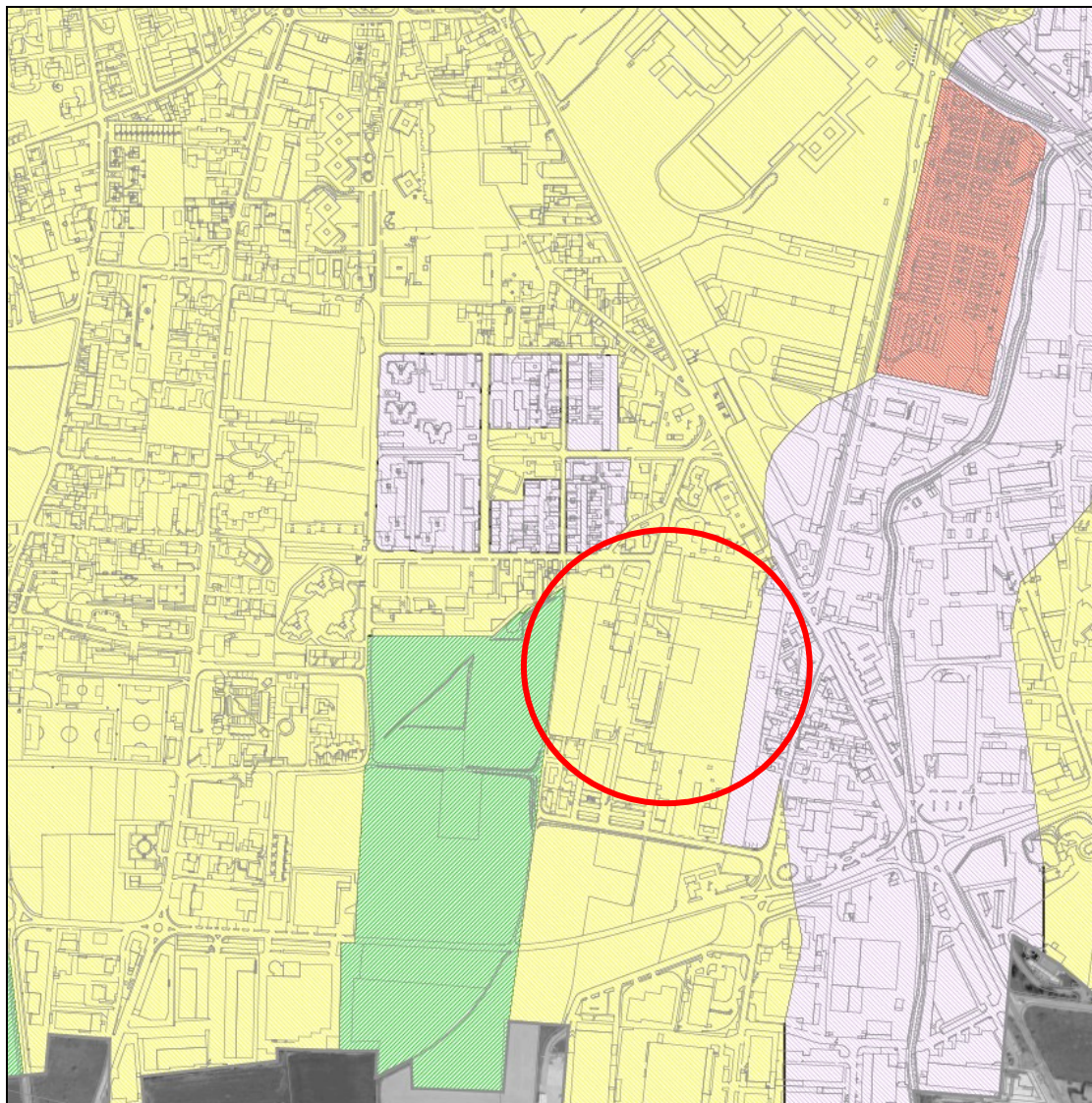
-  Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NdP PdR, schede n. 7, 8 e 9
-  AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO
- ATP: Ambiti di Trasformazione Perequata

Non si riscontrano vincoli sull'area oggetto di intervento.



Estratto da TAV. DdP_04 – Individuazione dei vincoli

L'area oggetto di intervento ricade in una classe di sensibilità paesaggistica bassa.



Estratto da TAV. DdP_05 – Sensibilità paesaggistica

2. L'area nel contesto urbano della città.

L'area e gli immobili oggetto di intervento sono collocati nella zona sud-ovest del Comune di Saronno (VA), nell'isolato compreso tra la via Varese (Strada statale "Varesina"), la via Amendola, la via Enrico Fermi, la via Friuli e la via Gorizia. La zona è caratterizzata dalla presenza sia di edifici a destinazione artigianale – produttiva con relative unità immobiliari destinate ad abitazione della proprietà o del custode.

Attualmente l'insediamento produttivo, di proprietà della società TEKNE s.r.l. ed utilizzato dalla società Metalgalvano Plastics Finishing s.r.l. per lo svolgimento della propria attività (che consiste nell'esecuzione delle varie fasi di verniciatura di componenti plastici e nella produzione e lavorazione di particolari in plastica mediante stampaggio a caldo ed utilizzo di presse ad iniezione), è costituito da:

a) un complesso industriale ubicato in via E. Fermi, 40 avente anche accesso a lato sud dalla via Friuli, identificato catastalmente al foglio 20, sez. cens. Sa, mappale 351 (proprietà Metalgalvano Plastics Finishing s.r.l.) e mapale 426 (proprietà TEKNE s.r.l.);

b) un complesso industriale ubicato in via E. Fermi, 34 - identificato catastalmente al foglio 20, sez. cens. Sa, mappale 121, di proprietà TEKNE s.r.l.

c) un capannone di recente costruzione, in ampliamento dell'edificio di cui al precedente punto b), facente parte del medesimo mappale 121, edificato in base ai sottoelencati provvedimenti autorizzativi:

- 1) Permesso di Costruire n. 50/2021 rilasciato dal Comune di Saronno in data 20.10.2021 protocollo n. 0030644;
- 2) Permesso di Costruire n. 595/2021 rilasciato in data 21.04.2022 protocollo n. 11606 (per realizzazione di forno impianto di verniciatura);
- 3) Permesso di Costruire n. 835 /2021 del 08.04.2022, protocollo 10245 (variante sostanziale al PdC n. 50/2021).

Detto complesso immobiliare è stato edificato con il lato sud in parziale aderenza all'immobile esistente di cui al punto b), sull'area individuata catastalmente al foglio 20 sezione censuaria Saronno ex mappali mappale 121 – 372 – 466 (in seguito a redazione di tipo mappale per inserimento in mappa catastale del nuovo ampliamento, i già menzionati mappali sono stati accorpati in unico mappale identificato al n. 121). Il già menzionato immobile, delle dimensioni di ml. 24,90 x ml. 34,90, con una superficie coperta ed una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 870,30, è stato destinato unicamente allo stoccaggio del prodotto finito.

d) una tettoia di recente costruzione destinata a copertura dei posti auto, realizzata in aderenza al fabbricato di cui al punto c) e ricadente sul medesimo mappale 121, edificata in base al sottoelencato provvedimento:

- 1) SCIA n. 821/2024 del 19/12/2024, protocollo 53780 del 20/12/2024 e ss.mm.ii.

La tettoia ha dimensioni pari a 24,90 x 16 m e ha la funzione di protezione dagli eventi atmosferici dell'area a parcheggio a servizio dell'attività e sarà anche funzionale a consentire il carico dei materiali prodotti al riparo dalle intemperie.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

La società Metalgalvano Plastics Finishing srl, in previsione dell'ampliamento della produzione in virtù di nuove importanti commesse, ha improrogabile necessità di disporre di un ulteriore spazio coperto da destinare allo stoccaggio dei materiali relativi alle nuove commesse, con un conseguente aumento del personale impiegato.

Si propone la realizzazione di un nuovo immobile da realizzarsi sull'area identificata catastalmente al foglio 20 sez. censuaria Saronno mappale 465, della superficie catastale di mq. 3.411 e della superficie reale, rilevata con strumentazione optoelettronica, pari a mq. 3.521, 33 - di proprietà della società TEKNE s.r.l. in forza di atto di acquisto in data 14.09.2018 n. 188188 di repertorio - progr. n. 30128, stipulato dal dr. M. Mezzanotte, notaio in Milano e registrato a Milano il 20.09.2018 al n. 30624 serie 1 T.

Capannone

Il capannone in progetto, da destinare unicamente a deposito del prodotto finito senza permanenza di persone, prevede un unico piano fuori terra e verrà realizzato con una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso realizzata da primaria ditta del settore. La struttura prefabbricata del capannone in progetto sarà costituita da pilastri in elevazione in c.a.v. a sezione rettangolare delle dimensioni di cm. 50x60, poggianti su idonei plinti a bicchiere gettati in opera; su tali pilastri vengono posate delle travi perimetrali prefabbricate in c.a.p. con profilo a doppio "T"; la copertura sarà realizzata mediante la posa di tegoli in c.a.p. tipo "ONDAL" della larghezza di ml.2,50, poggianti sulle suddette travi perimetrali; il

tamponamento perimetrale del capannone sarà realizzato mediante la posa di pannelli verticali prefabbricati coibentati in cap. dello spessore complessivo di cm. 20. I pannelli di tamponamento avranno finitura interna in cemento grigio con staggatura meccanica e finitura esterna in ghiaietto lavato bianco (come edifici esistenti). L'intera struttura sarà REI120.

Il progetto prevede la realizzazione sul prospetto nord del capannone di un portone carraio delle dimensioni di ml. 4,00x4,50 oltre ad un'uscita di sicurezza delle dimensioni di ml. 1,20x2,10; sul prospetto est è prevista un'uscita di sicurezza da m 1,20x2,10 e n°12 finestre fisse da ml. 1,20x1,20 per l'illuminazione del capannone; sul prospetto sud viene realizzato un accesso carraio in posizione centrale, delle dimensioni di ml. 5,00x4,50 e un'uscita di sicurezza da ml. 1,20x2,10; sul prospetto ovest si prevede solo la realizzazione di un'uscita di sicurezza da ml. 1,20x2,10. Per consentire un'adeguata aero-illuminazione del capannone sulla copertura sono previsti n.5 file di shed apribili e 5 file di lucernari fissi.

La realizzazione del suddetto immobile consentirà ampliare la zona destinata al deposito e stoccaggio del prodotto finito, con conseguente possibilità di aumentare la produzione e di conseguenza del personale da impiegare.

Dal momento che non è prevista alcuna lavorazione, né permanenza di persone, ma solamente uno stoccaggio di prodotti finiti, all'interno del nuovo capannone non è previsto alcun impianto di riscaldamento. Per lo stesso motivo si prevede di utilizzare come spogliatoi e servizi igienici quelli già presenti all'interno dell'intero complesso produttivo, già idonei a soddisfare anche un aumento tra le 15 e le 30 unità lavorative (si veda verifica generale servizi esistenti riportata nell'ALLEGATO B).

Sistemazione area esterna

Il progetto inoltre prevede la sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato in progetto, con realizzazione di posti auto privati su pavimentazione industriale idonea a una carrabilità pesante e sistemazione dell'area a verde sul lato est del lotto con piantumazione di nuove alberature aventi funzione schermante, che proseguono il filare esistente sul lotto già edificato in precedenza riproponendo in forma alternata pioppi cipressini e carpinus betulus (si veda Tavola 07 – Sistemazioni Esterne e Verde).

3. Determinazione del grado di incidenza del progetto.

L'analisi del progetto tende ad accertare se questo introduce mutazioni paesistiche sul territorio del tipo:

- Incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica di stile, di colorazione e scelta dei materiali
- incidenza visiva
- incidenza ambientale
- incidenza simbolica

3.1 Incidenza morfologica e tipologica

Il capannone in progetto non costituisce alterazione dei caratteri morfologici e tipologici del luogo in quanto si inserisce nell'ambito di un comparto produttivo già avviato, mantenendo quindi la medesima destinazione funzionale e le stesse tipologie costruttive già presenti nel contesto. Il progetto risulta quindi coerente con i caratteri morfologici e funzionali del luogo.

3.2 Incidenza linguistica di stile, di colorazione e scelta dei materiali

Il capannone in progetto non costituisce alterazione dei caratteri linguistici del luogo in quanto si inserisce nell'ambito di un comparto produttivo già esistente, caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali (edifici a struttura prefabbricata); lo sforzo progettuale è stato infatti condotto nella proposizione dello stile, delle colorazioni e dei materiali propri dei fabbricati preesistenti di cui il presente intervento costituisce

ampliamento.

3.3 Incidenza visiva

Il capannone in ampliamento crea ovviamente un ingombro visivo, tuttavia la visuale che viene parzialmente occultata non è una visuale rilevante, né un affaccio su spazi pubblici. Inoltre, l'impatto visivo dalla pubblica via (via E. Fermi) è pressoché inesistente poiché il nuovo corpo di fabbrica è schermato dalla presenza di altri capannoni di pari altezza. Contribuisce alla mitigazione ambientale di questo intervento la piantumazione di una barriera verde lungo i confini d'ambito.

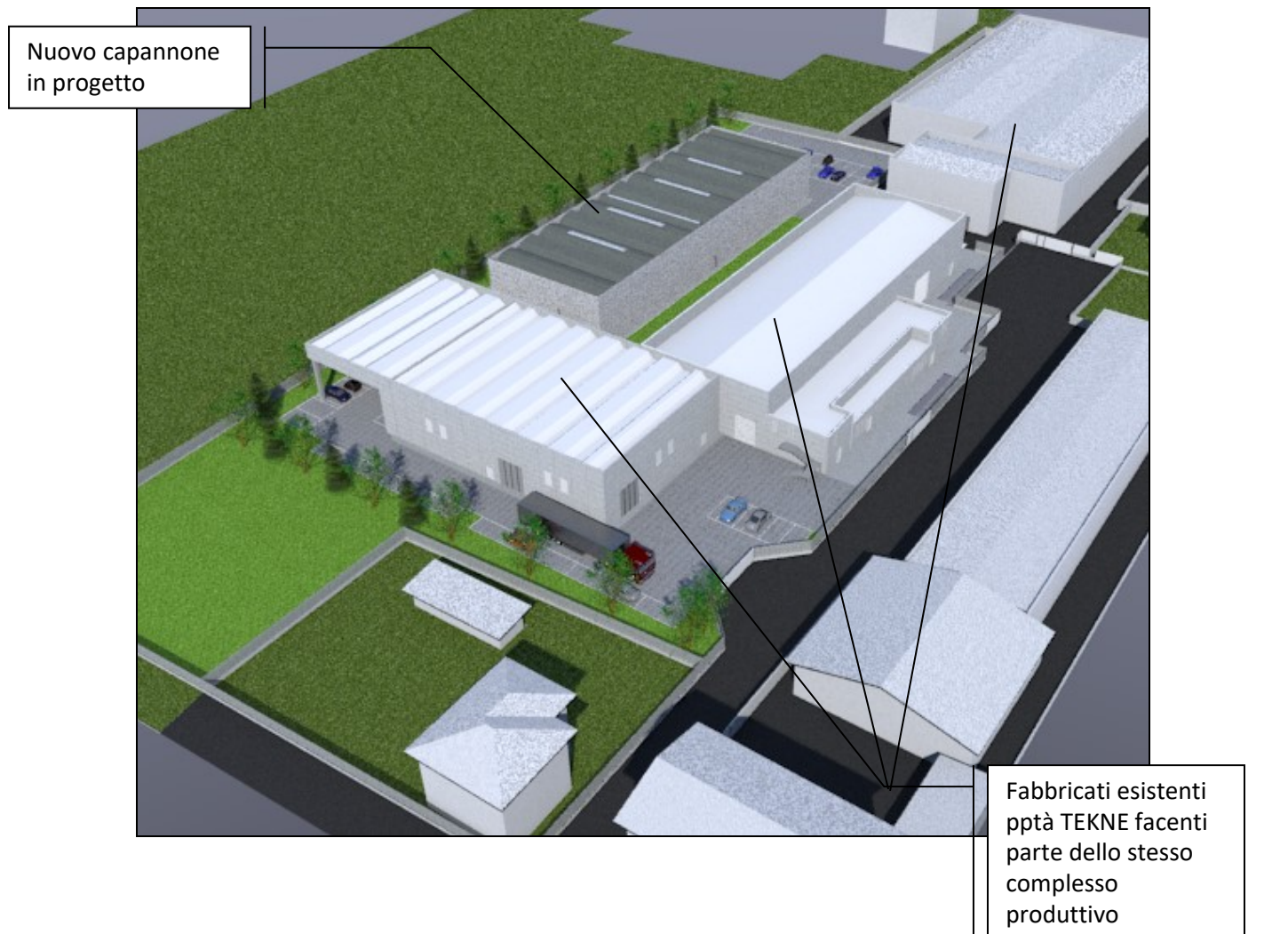
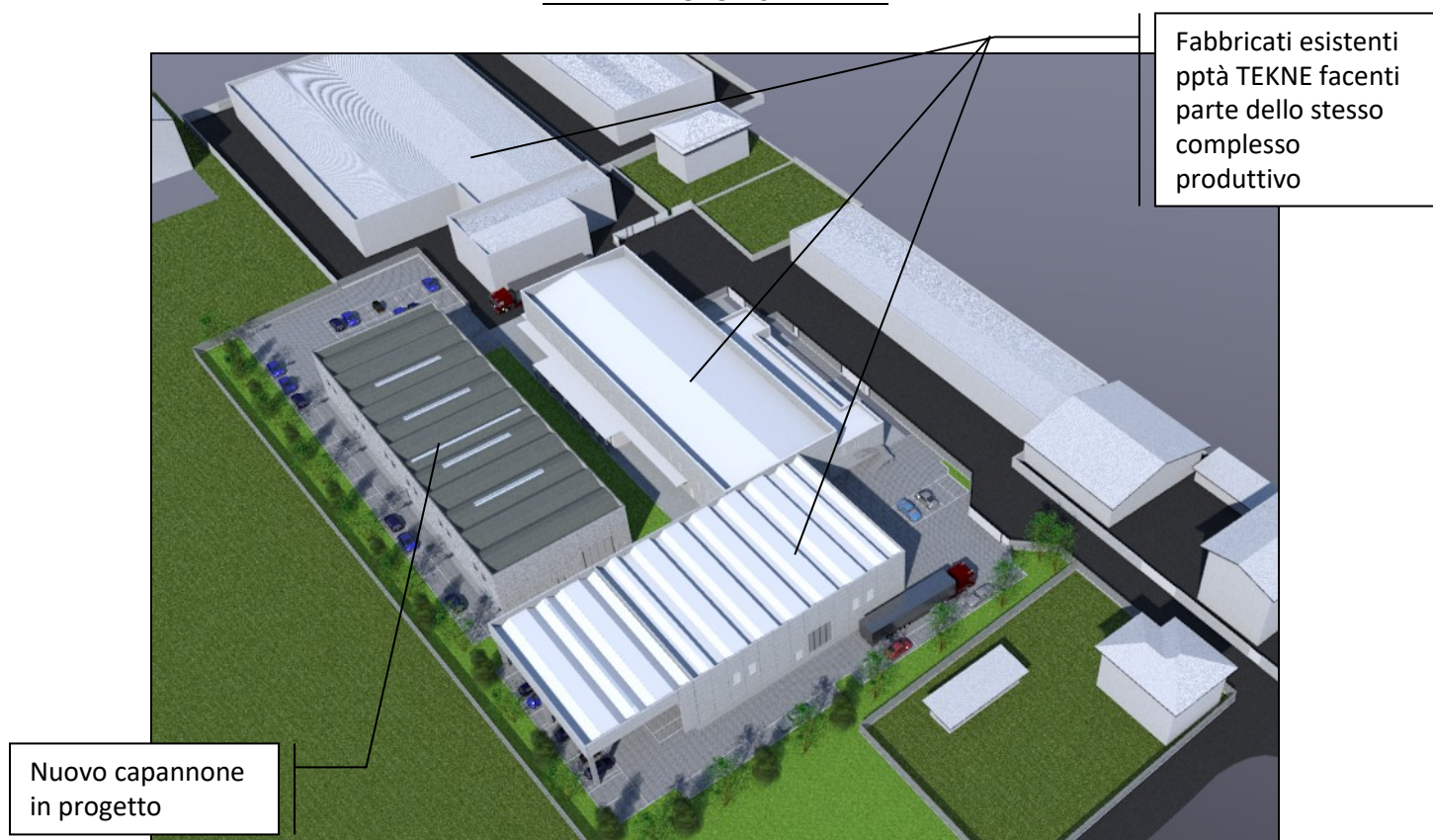
3.4 Incidenza ambientale

Il capannone uso deposito in ampliamento non altera la possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale, in quanto si inserisce nell'ambito di un comparto produttivo già esistente e avviato. Inoltre, il capannone in ampliamento viene schermato da filari di alberi piantumati lungo i confini d'ambito. La possibilità di concentrare le attività di stoccaggio all'interno di un capannone ricompreso nel medesimo comparto produttivo consentirà una razionalizzazione logistica delle operazioni aziendali, con riduzione dei trasferimenti su gomma, contenimento delle emissioni connesse al trasporto e miglioramento complessivo della qualità ambientale. L'intervento produrrà pertanto un impatto ecologico positivo e coerente con i principi di sostenibilità e ottimizzazione delle risorse territoriali.

3.5 Incidenza simbolica

Il P.G.T. vigente non individua nell'area oggetto di intervento simboli della storia da conservare, né la comunità locale attribuisce alcun valore simbolico al contesto. Pertanto, la futura costruzione non altera alcuna valenza simbolica del contesto in cui si inserisce.

RENDER E FOTOINSERIMENTI





Fotoinserimento – vista aerea da sud-est



Fotoinserimento – vista aerea da Nord-est



Render – vista da sud-ovest



Render – vista da sud-est