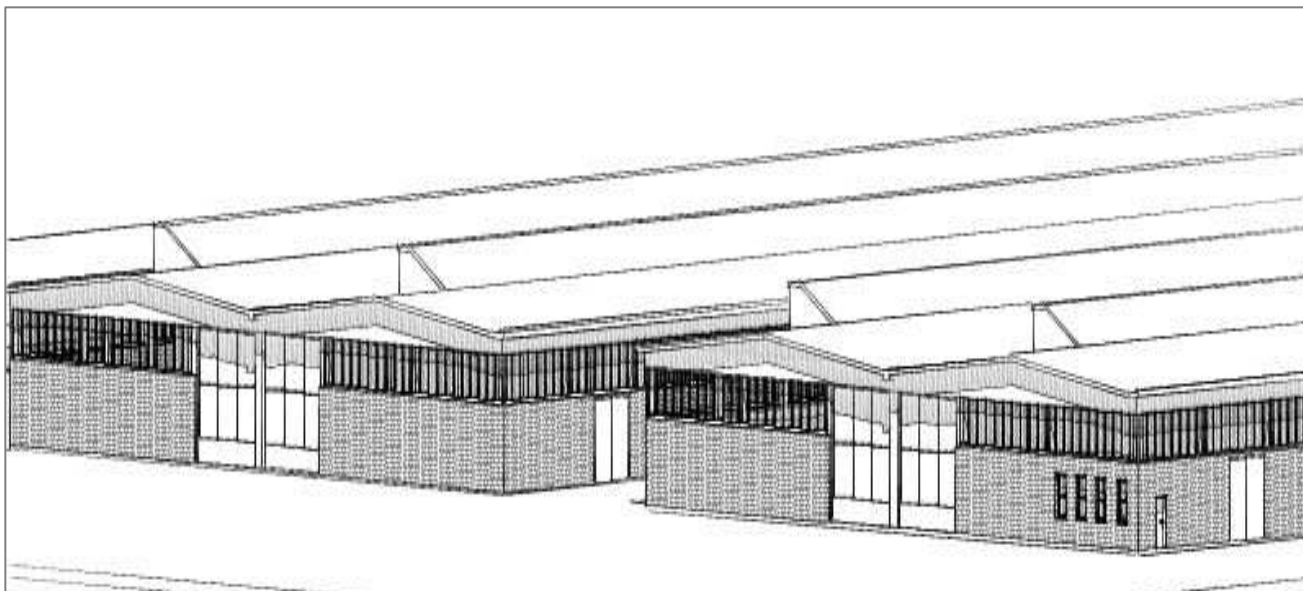


PIANO ATTUATIVO

AMBITO A6_7 – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO UNITARIO



COMMITTENTI

SPRINGSTAR S.R.L. – Milano, Via Boschetti 6

MONZA INTERNATIONAL S.R.L. - Cernusco sul Naviglio, S.S. Padana 49

ALLEGATO 3

VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

Il progettista

I committenti

Cernusco S/N, Marzo 2014 _ AGG. LUGLIO 2014

AGG. DICEMBRE 2014

INDICE

RELAZIONE PAESISTICA	PAG. 2
❖ <u>Stato di fatto dei luoghi</u>	pag. 2
❖ <u>Descrizione dell'intervento</u>	pag. 3
❖ <u>Effetti conseguenti la realizzazione dell'opera e interventi di mitigazione e compensazione dell'impatto</u>	pag. 4
RILIEVO FOTOGRAFICO	PAG. 6
❖ <u>Rilievo del contesto</u>	pag. 6
❖ <u>Rilievo del lotto d'intervento</u>	pag. 10
IMMAGINI FOTOREALISTICHE	PAG. 16

RELAZIONE PAESISTICA

Il presente Piano Attuativo interessa un **ampio lotto di terreno già edificato** con destinazione d'uso **produttiva**, sul quale sono previsti **interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione** finalizzati alla riconversione del recinto produttivo attualmente dismesso.

❖ Stato di fatto dei luoghi

L'area d'intervento è parte di un **tessuto a prevalente connotazione produttiva**, che si sviluppa lungo l'asse della Strada Padana Superiore. Esso è caratterizzato da grandi insediamenti industriali e artigianali risalenti agli anni settanta/ottanta in parte dismessi ed in parte già riconvertiti in ambiti in cui l'attività originaria, prevalentemente finalizzata alla trasformazione di materie prime in un prodotto finito, è stata sostituita o integrata da attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica o da attività di produzione di servizi a carattere direzionale.

L'intervento si colloca in un **contesto paesaggistico urbano**, contraddistinto da un elevato livello di coerenza tipologica e linguistica del costruito, in cui sono chiaramente individuabili la tipologia edilizia del capannone industriale e dell'edificio terziario-commerciale, entrambi costituiti da strutture portanti prefabbricate e sistemi di tamponamento modulari. Accanto ad essi sono presenti alcuni edifici isolati di piccole dimensioni con due piani fuori terra, che ospitano attività di commercio al dettaglio, costruiti invece con tecnologie edilizie tipiche dell'architettura residenziale.

Il contesto sopradescritto è privo di punti di vista panoramici o percorsi di fruizione paesistico-ambientale con cui relazionarsi, ma presenta contiguità con un percorso ad elevata percorrenza, la Strada Padana Superiore (SS11), sulla quale si attesta il lotto di intervento.

Attualmente il complesso industriale è costituito da tre edifici a destinazione produttiva, due dei quali con corpi di fabbrica distinti ma collegati tra loro, un edificio destinato a servizi connessi all'attività produttiva, una guardiola d'ingresso ed un corpo di fabbrica ad uso terziario. Il lotto è inoltre dotato di tre accessi carrai: uno ad angolo tra la S.S. Padana Superiore e via Di Vittorio, uno a nord della via G. di Vittorio ed il terzo su via G. Miglioli.

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi attribuisce al contesto sopra descritto una **sensibilità paesaggistica media**.

❖ Descrizione dell'intervento

Il **progetto**, ai sensi delle *Linee guida per la progettazione*, ha come obiettivo il riordino e la riqualificazione unitaria del comparto, da attuarsi mediante un nuovo assetto morfo-tipologico che prevede da un lato il recupero del patrimonio edilizio esistente in cui collocare attività di commercio all'ingrosso, dall'altro la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica con funzioni "aperte al pubblico", compatibili alle previsioni di piano.

Allo scopo di assicurare continuità tra i nuovi corpi di fabbrica e quelli esistenti, pur garantendo la riconoscibilità del nuovo, per entrambe le modalità di intervento sono stati definiti degli elementi compositivi da rispettare, come meglio descritto ai paragrafi seguenti.

- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (edifici C1 – C2 – C3)**

L'intervento prevede la riconversione dei tre capannoni un tempo ospitanti le linee produttive e di stoccaggio merci, mediante la suddivisione degli stessi in unità immobiliari di commercio all'ingrosso. I criteri compositivi dell'intervento sono:

- *Conservazione degli elementi e dei materiali originari (mattoni a vista/pannelli prefabbricati);*
- *Inserimento di nuovi elementi afferenti, per materiale e colore, alle preesistenze (vetrina commerciale).*

Il progetto, nel rispetto dei caratteri morfologici originari, non altera le altezze e gli allineamenti esistenti ma interviene sulle facciate modificando esclusivamente le porzioni di muro poste alla quota del piano terra, prevedendo l'inserimento di un elemento tipo, la vetrina commerciale. La ripetizione di tale elemento, nonostante non appartenga al linguaggio dell'edilizia industriale, garantisce omogeneità delle facciate e mantiene comunque leggibili gli elementi architettonici originari.

I materiali proposti per i nuovi serramenti (in ferro color grigio antracite) riprendono quelli delle aperture a nastro e delle coperture a shed esistenti.

Le modifiche proposte non costituiscono inoltre, ingombro visivo dell'intorno o occultamento di visuali rilevanti. In questa prima fase il progetto presenta dunque un'incidenza visiva bassa.

- **AMPLIAMENTO (edifici A – B – D – E)**

Nella seconda fase di attuazione del piano è prevista la realizzazione di tre nuovi edifici a saturazione della volumetria edilizia residua. Le nuove costruzioni si svilupperanno tutte per tre piani fuori terra, con il lato più lungo parallelo al perimetro del lotto e ponendosi come nuovi elementi di rilievo nei profili di sezione urbana. I nuovi edifici prospetteranno pertanto

su aree pubbliche destinate a parcheggio poste in prossimità dei tre accessi, in corrispondenza dei quali si posizioneranno le funzioni aperte al pubblico e di supporto alle attività svolte all'interno del comparto.

Elementi compositivi dell'intervento sono:

- *“FRONTI” - superfici continue caratterizzate da grandi aperture, finite ad intonaco, con doppia pelle grigliata, intervallata dal ballatoio di distribuzione:*
- *“RETRI” – superfici chiuse, caratterizzate da aperture puntuali e costituite da elementi modulari, che possono diventare delle facciate insegna.*
- *“il COLORE” assonanze cromatiche tra i nuovi materiali e le preesistenze.*

Per ciascun edificio è infatti possibile riconoscere un “fronte” che prospetta all'interno del lotto e su cui si affacciano le singole unità immobiliari ed un “retro” prospiciente all'esterno del lotto in cui si collocano le funzioni accessorie a quella principale. Nel primo caso la facciata sarà trattata come una superficie continua caratterizzata da grandi aperture, dotata di una doppia pelle grigliata intervallata dal ballatoio di distribuzione nel caso degli edifici D ed E e dai balconi nel caso dell'edificio A (albergo), mentre la parte posteriore si presenterà chiusa e dialogherà con l'esterno solo mediante aperture puntuali.

Tutte le nuove costruzioni saranno trattate con gli stessi materiali, ed in modo analogo si procederà per i colori che subiranno eventualmente variazioni tono su tono.

Dato che si tratta di un progetto preliminare lo scopo è quello di fornire un'indicazione di massima dell'articolazione volumetrica dei nuovi edifici e del linguaggio che li caratterizza, rimandando al progetto definitivo ed esecutivo l'approfondimento dell'idea progettuale.

Essendo il contesto di riferimento privo di punti di vista panoramici o percorsi di fruizione paesistico-ambientale con cui relazionarsi, il progetto non occulta visuali rilevanti, né interferisce con luoghi a cui è attribuita una valenza simbolica dalla comunità locale.

❖ *Effetti conseguenti la realizzazione dell'opera e interventi di mitigazione e compensazione dell'impatto*

Il piano attuativo, inserendosi in un contesto già completamente urbanizzato, privo di elementi naturalistici non produce un impatto naturalistico o fisico territoriale che potrebbe richiedere misure di mitigazione o compensazione. Al contrario, conformemente agli obiettivi delle Linee Guida, il progetto pone particolare attenzione alla ridefinizione dei margini, con l'intento di rafforzare le relazioni tra la città pubblica e l'ambito di intervento. Le aree a permeabilità profonda saranno infatti collocate lungo il perimetro del lotto, in continuità con il sistema degli assi

arch. lucia razzini

viabilistici, prevedendone in alcuni casi anche la penetrazione all'interno del lotto. Per le stesse, conformemente all'art.14 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, è prevista la piantumazione di alberature autoctone ad alto fusto. Nelle aree verdi poste lungo la via Di Vittorio sarà inoltre creata una trincea filtrante per la raccolta delle acque piovane, ad integrazione dei sistemi tradizionali.

Particolare attenzione sarà infine posta alle tipologie delle recinzioni, per i nuovi confini di proprietà verrà riproposta una tipologia di recinzione che consenta la permeabilità visiva, mentre per i nuovi confini delle aree pubbliche sarà realizzata una doppia siepe con rete metallica interposta.

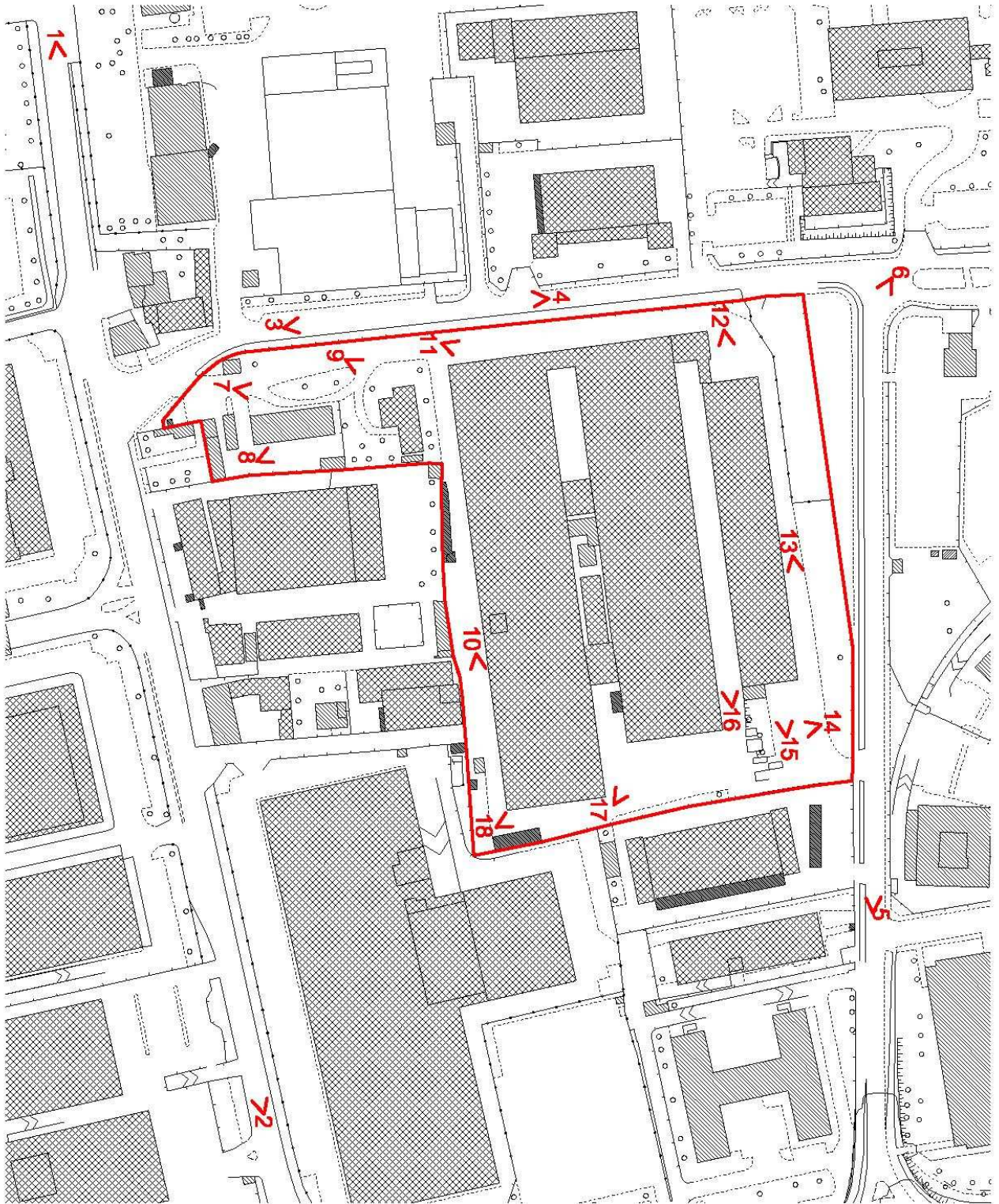
Considerata dunque l'entità delle due fasi previste dal piano attuativo, la valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto di seguito riportata si basa soprattutto sugli interventi di nuova costruzione.

Il giudizio complessivo del **progetto** è quindi da ritenersi di **incidenza paesaggistica media**

Cernusco sul Naviglio, dicembre 2014

Arch. Lucia Razzini

RILIEVO FOTOGRAFICO



❖ RILIEVO DEL CONTESTO



1



2



3

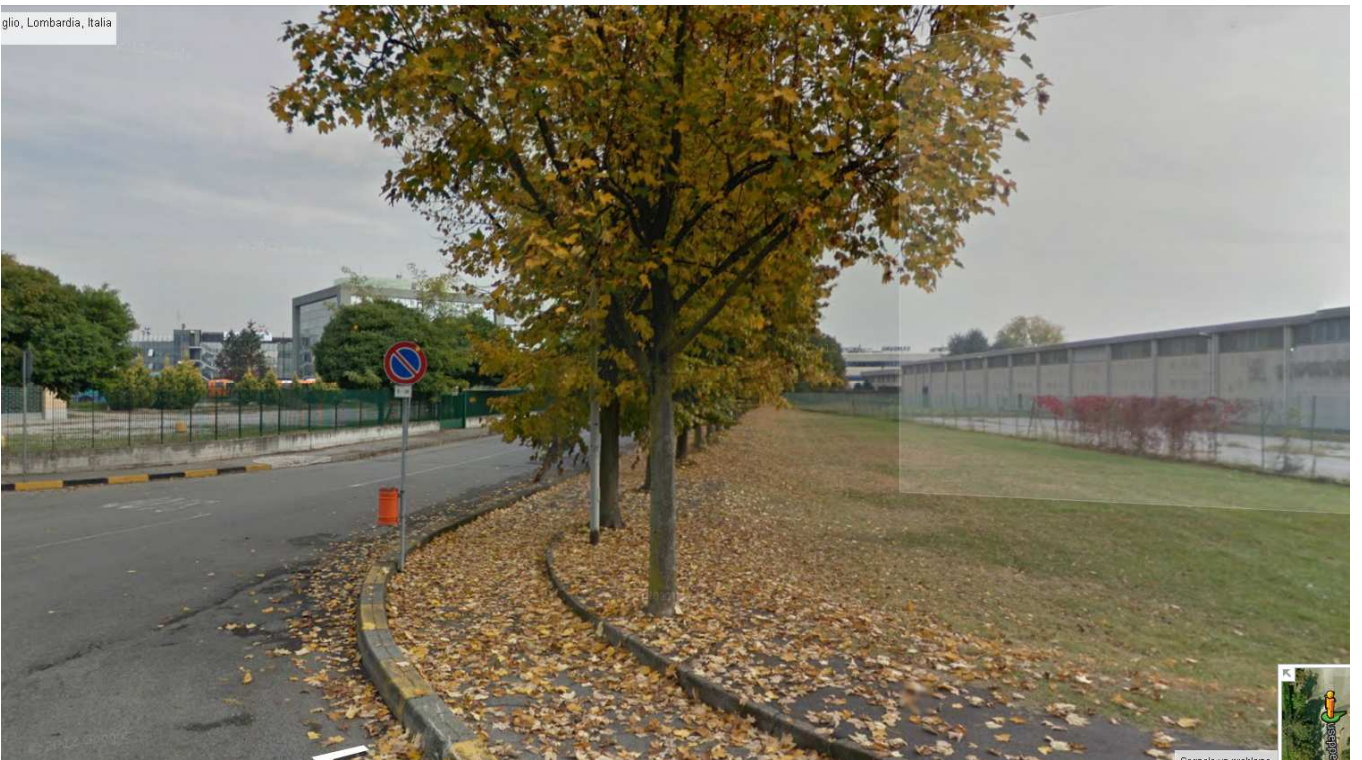


4

8



5



6

9

❖ RILIEVO DEL LOTTO D'INTERVENTO



7



8

10



9



10



11



12



13



14



15



16

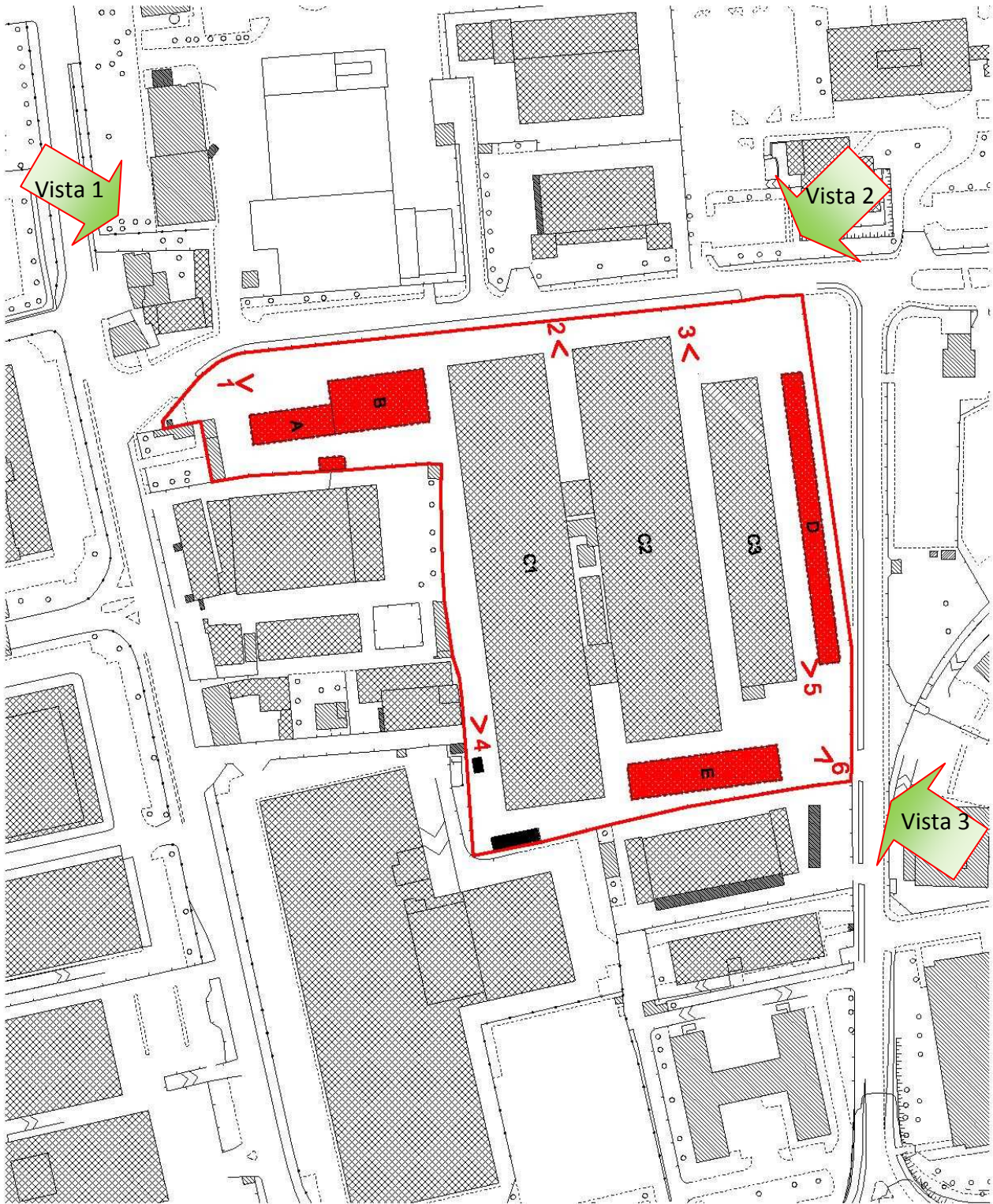


17



18

IMMAGINI FOTOREALISTICHE



Vista 1



Vista 2



Vista 3





1



2



3



4



5



6



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2
Telefono 02.92.781
Fax 02.92.78.235
C.A.P. 20063
Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

VIA STRADA STATALE PADANA N° 49

Grado di sensibilità del sito3..
Grado di incidenza del progetto3..
Impatto paesistico9..

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

da presentarsi per i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici

Il Tecnico dichiarante
(timbro e firma)

TAB 1 - Valutazione di sensibilità del sito (da compilarsi facendo riferimento alla carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi)

Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA -	<input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--------------------------------	---

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (classe non rilevata nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi)

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 		
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

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

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	I NUOVI EDIFICI, PUR OSPITANDO FUNZIONI DIFFERENTI, AVRANNO CONTINUITÀ TIPOLOGICA, CARATTERIZZATA DAGLI STESSI ELEMENTI ARCHITETTONICI CHE NE ASSICURANO L'OMOGENEITÀ.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	I MATERIALI ED I COLORI PROPOSTI SARANNO I MEDESIMI PER TUTTI GLI EDIFICI. DIFFERISCONO DA QUELLI DEL CONTESTO, ESSENDO QUEST'ULTIMO CARATTERIZZATO DA EDILIZIA STORICA INDUSTRIALE.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	I NUOVI EDIFICI NON OCCULTANO VISUALI RILEVANTI. ESSI PROSPETTANO VERSO SPAZI PUBBLICI (AREE IN CESSIONE A PARCHEGGIO) DA REALIZZARSI CONTESTUALMENTE AL P.A., CON CUI SARANNO IN RELAZIONE.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	NON SI RISCONTRA INTERFERENZA TRA IL PROGETTO E LUOGHI A CUI È ATTRIBUITA VALENZA SIMBOLICA DALLA COMUNITÀ LOCALE.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	IL GIUDIZIO COMPLESSIVO DEL PROGETTO È QUINDI DA RITENERSI DI INCIDENZA PAESAGGISTICA MEDIA.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

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

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

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto (TAB 2B)				
Classe di sensibilità del sito (TAB 1)	1	2	③	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
③	3	6	⑨	12	15
2	2	4	6	8	10

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

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

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

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

Quando l’impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

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

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

Il Tecnico dichiarante
(timbro e firma)

Modalità di presentazione

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento e, quindi, *l'incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Con l'approvazione della "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi"-

http://pgt.comune.cernuscoalnaviglio.mi.it/sites/default/files/PGT_DP_Carta_Sensibilita_Paes_10.000.pdf allegata al "Documento di Piano: azioni e strategie" del P.G.T. approvato con deliberazione di C.C. n°85 del 20/10/2010, le tabelle 1A – 1B, di cui al modello regionale approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/II045, sono superate.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica