



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

LA PROPRIETA'

SIDEROS s.r.l. - via Francesco sforza, 1 - 20122 - Milano

IL TECNICO INCARICATO

ARCH. PIETRO CICARDI - via Isonzo 15 - 20842 - Albate- tel: 0362-1792753 fax 0362-1792847

*P.A. di Via TORINO, 45 denominato A7_53
- CERNUSCO SUL NAVIGLIO - fg. 49 mapp.239*

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - ESAME IMPATTO
PAESISTICO- RENDERING FOTOGRAFICO- INSERIMENTO
AMBIENTALE DELL'OPERA**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- **PREMESSA**

La presente relazione illustra l'intervento di trasformazione urbanistico ed edilizio relativo ad un immobile esistente in via Torino n.45, di cui al Fg. 49 mappale 239, finalizzato alla realizzazione di un edificio ad uso commerciale.

L'immobile in oggetto e la relativa area di pertinenza sono inseriti nel campo A7_53 con destinazione urbanistica "produttivo di completamento".

La recente variante n.1 al P.G.T. Vigente ha pianificato l'attività sul territorio con particolare riferimento all'attività a destinazione commerciale. All'interno di tale pianificazione è stata ricompresa anche la via sulla quale l'area in oggetto si affaccia definendo appunto tale ambito "ZONA A PREVALENTE CONNOTAZIONE COMMERCIALE DELLA VIA TORINO".

Questa recente pianificazione, o meglio nuova regolamentazione all'interno di una pianificazione esistente, ha aperto nuove possibilità di intervento e recupero dell'immobile a destinazione produttiva e attualmente dismesso.

La società SIDEROS S.R.L., con sede in Milano in via Sforza 1, proprietaria dell'immobile, intende cogliere l'opportunità offerta dalla variante al PGT e intende, come poi ampiamente illustrato negli allegati tecnici e grafici allegati, procedere ad un cambio di destinazione d'uso dell'immobile per realizzare una Media Struttura di Vendita per una superficie complessiva di 2.500 mq (MS3).

- **STATO DI FATTO**

L'edificio esistente si caratterizza per la sua dimensione: infatti lungo il fronte ovest sulla via Torino l'immobile ha una lunghezza di circa 110 mt, a fronte di una profondità di soli 25 mt.

Inoltre l'immobile si caratterizza anche per la diversa distribuzione dei piani: sempre sul fronte ovest l'edificio si compone di due piani fuori terra, mentre sul fronte est ha un solo piano. Il piano terra è comunque tutto comunicante e accoglieva negli usi del passato la zona produttiva o a depositi mentre il piano primo aveva una prevalente destinazione delle funzioni annesse all'attività produttiva.

Il piano primo è raggiungibile attraverso la presenza sul fronte ovest di tre vani scala ai quali si accede direttamente dall'esterno fatta eccezione per quello centrale al quale si accede anche dall'interno del piano terreno.

Dal punto di vista formale l'edificio risulta essere "molto datato" e molto riconoscibile, e comunque riconducibile all'edificazione ante "edificio produttivo prefabbricato".

Ed infatti le proporzioni/dimensioni nonché gli aspetti compositivi e formali denunciano una qualità della costruzione edilizia che poi si sarebbe omologata e confusa nella produzione industriale prefabbricata degli edifici realizzati in epoche successive.

L'uso del mattone paramano a vista può essere sicuramente considerata una soluzione raffinata e spesso confinata a edifici a destinazione diversa.

Per contro, il fronte opposto, si caratterizza per una spiccata leggibilità della destinazione dell'edificio: la scansione ripetuta e continua della copertura a "shed" perfettamente orientata nord/sud, ne sono la conferma lampante.

L'edificio, arretrato rispetto alla sede stradale pubblica, è completato da un'area di pertinenza importante che attualmente è quasi esclusivamente destinata a parcheggio salvo alcune aree a verde, nella più importante delle quali sono a dimora quattro cedri di dimensioni rilevanti.

Il lato est dell'area che circonda l'edificio comprende un locale tecnico destinato ai trasformatori e contatori dell'energia elettrica, ed altri locali tecnici addossati all'edificio.

Il lotto è completamente recintato. Con recinzione metallica sul lato ovest verso strada con accesso carraio e pedonale, e con recinzione in cls sui lati est e sud. Sul lato nord il lotto è privo di recinzioni e confina con altra proprietà.

- LA PROPOSTA

La proposta progettuale contenuta negli allegati si propone, attraverso la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, il cambio di destinazione d'uso di buona parte della SLP esistente da produttivo a commerciale finalizzato alla realizzazione di una Media Struttura di vendita per un massimo di 2500 mq.

Il cambio di destinazione d'uso riguarda l'intera superficie a piano terra dell'edificio e circa la metà della SLP del piano primo per una superficie complessiva di circa 3.130 mq. La restante superficie di circa 605 mq mantiene la destinazione produttiva.

I percorsi verticali dell'edificio continueranno ad essere affidati ai tre vani scala esistenti opportunamente integrati con i relativi ascensori per il superamento delle barriere architettoniche; a tal proposito, saranno eliminati i gradini di accesso alle tre scale che si trovano all'esterno dell'edificio e ricollocati all'interno dei vani scala (che attualmente sono stranamente rialzati rispetto al piano di calpestio generale dell'edificio).

Saranno inoltre demoliti anche i locali tecnici attualmente addossati lungo la parete est dell'edificio e che versano in uno stato di conservazione precario.

Al piano terreno si prevede l'insediamento di tre negozi a di diversa tipologia commerciale: una piattaforma alimentare nel lato nord dell'immobile che occuperà circa la metà della SLP del piano terra e due negozi con tipologia non alimentare che si suddivideranno la superficie rimanente circa alla metà ciascuno.

Al piano primo sul lato nord è previsto l'insediamento di tipologie commerciali di tipo non alimentare.

L'accesso ai negozi per il pubblico avverrà sempre sul lato ovest dell'edificio fronte strada: due di essi saranno collocati sotto la profonda pensilina centrale che ben si presta a garantire un'ottima protezione contro le precipitazioni. Per il terzo accesso ci si affiderà allo sporto che parte del piano primo ha nei confronti del piano terra.

Dal punto di vista formale, sono state operate alcune scelte che possano valorizzare gli elementi significativi e caratterizzanti dell'edificio senza rinunciare a imprimere una impronta di rinnovamento anche legata alla diversa destinazione dell'immobile.

La scelta principale è ricaduta sulla necessità di sottolineare la particolare lunghezza dell'affaccio dell'edificio sul fronte strada. Per fare ciò abbiamo previsto di rivestire l'edificio con una nuova "pelle" in lamiera stirata di alluminio che funga di elemento di grande unificazione e continuità della forma nonché ad alzare leggermente il colmo dell'edificio per migliorare le proporzioni e al contempo, nascondere le parti meccaniche impiantistiche che saranno ospitate sulla copertura piana dell'edificio.

La grande "pelle" di lamiera stirata avrà anche il compito di fungere da fondo, o se vogliamo da "passepartout" per tutte le insegne, i loghi, i marchi e la cartellonistica in genere che non possono ovviamente mancare in un edificio a destinazione commerciale: la rete impedirà lo snaturamento formale dell'edificio quando sarà utilizzato e completato.

Il rivestimento in paramano al piano terra viene conservato e "rinfrescato" per mantenere una forte citazione e datazione dell'edificio e infine, per conferire un articolazione di pieni e vuoti all'immobile, si è scelto di enfatizzare i corpi aggettanti del piano primo rivestendoli con una superficie in netto e forte contrasto con la lamiera stirata: lastre di alluminio tipo "Alucobond".

Il lato est e in parte i lati nord e sud dell'edificio saranno conservati nella loro attuale proporzione e disegno a shed, salvo la chiusura completa del primo nastro finestrato che si rende necessaria per motivi tecnici e di sicurezza in relazione alle destinazioni insediande.

Tutta l'area che circonda l'edificio sarà destinata prevalentemente a verde e parcheggi. Sui lati nord e ovest è collocata l'area a servizi di uso pubblico, mentre sul lato est l'area rimarrà privata e di pertinenza dell'immobile.

Sull'area privata di pertinenza, nell'angolo sud-est, insiste un locale tecnico per le utenze elettriche.

Al fine di dotare l'intervento del più alto numero possibile di posti auto, oltre all'area per servizi ricompresa nel perimetro del piano attuativo, sarà utilizzata anche parte dell'area compresa tra la sede stradale della via Torino e il lotto perimetrato.

L'insieme della proposta dell'area a parcheggio pubblico garantirà la possibilità di parcheggio per circa 150 veicoli. Due sono gli accessi: a nord per gli utenti e a sud un accesso carraio di servizio.

L'area parcheggio antistante l'edificio sarà delimitata con una recinzione in ferro di altezza contenuta e con cancelli o sbarre per la chiusura convenzionata.

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso a nord sarà collocato un "totem" per esporre i marchi o i loghi delle aziende commerciali che si insedieranno.

Gli interventi e le opere relative all'area per servizi sono state proposte e progettate nel rispetto delle indicazioni generali contenute nelle "Linee Guida" redatte su incarico della Pubblica Amministrazione.

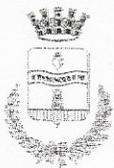
Il recupero dell'immobile e della relativa area di pertinenza sarà completato da un intervento di riqualificazione proposto sulla scorta delle indicazioni pervenute a seguito dello specifico studio della mobilità condotto da società incaricata dalla Pubblica Amministrazione così come previsto dalla variante N.1 del PGT Vigente.

Tale riqualificazione prevede la realizzazione, lungo la via Torino per il tratto antistante l'ingresso più a nord del parcheggio, di una terza corsia di accelerazione decelerazione che favorisca un migliore e ottimale accesso all'area antistante l'edificio. Tale soluzione sarà ottenuta tramite anche la realizzazione di isole spartitraffico in rilevato stradale per una migliore canalizzazione del traffico.

Inoltre l'intervento di riqualificazione contempla anche la formazione della prosecuzione dell'esistente pista ciclopedonale lungo il lato ovest della via Torino e la formazione di un tratto lungo il lato est della stessa via che consenta l'accesso ciclopedonale all'area antistante i negozi commerciali.

Questa relazione merita una non scontata considerazione finale: la società ha voluto mettere in campo tutte le risorse disponibili per restituire uno scorcio di città che fosse, nonostante il perdurare di una congiuntura molto difficile, il più possibile di qualità urbana, edilizia, architettonica e funzionale.

Albate, ottobre 2015



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 TORINO

Grado di sensibilità del sito 2..
Grado di incidenza del progetto 2..
Impatto paesistico 4..

CERNUSCO S/N
UFFICIO PROTOCOLLO
ARRIVATA IL

17 SET 2015

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)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

PIETRO GIOVANNI
GICARDI

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

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

Giudizio complessivo		<input checked="" type="checkbox"/> 2 <input 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 - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - 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. - dell'articolazione dei volumi • 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. - 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. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI 	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" 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 • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" 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	IL PROGETTO MODIFICA SOLO "SUPERFICIALMENTE" L'EDIFICIO ESISTENTE SENZA MINIMAMENTE ALTERARE IL RAPPORTO SPAZIALE COME L'INTORNO	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	INTEGRAZIONE DEI MATERIALI DI FACCIATA ESISTENTE CON ALLUMINE TIPOLOGIA PIU' MODERNE E TECNOLOGICHE	<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	LA DIMENSIONE DELL'EDIFICIO NELL'AREA DI PERTINENZA E NEL CONTESTO URBANO NON CAMBIA MA SI STRUTTURA e SI COMPATTA	<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	IL RESTYLING DELL'EDIFICIO NON ALTERA e NON INTERFERISCE CON I VALORI SIMBOLO DEL LOGO	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	L'INTERVENTO SI CONFIGURA COME UNA RICOMPOSIZIONE FORMALE DELL'ESISTENTE, ANCHE SE OPERATA SULLA STESSA "PELLE" DELL'EDIFICIO CONFERENDO ALLO STESSO PIU' CONTINUITA' FORMALE e PIU' COMPATTEZZA VISIVA.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input 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					
Classe di sensibilità del sito (TAB 1)	Grado di incidenza del progetto (TAB 2B)				
	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)

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE
ARCHITETTI,
PANNICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

PIETRO GIOVANNI
CICARDI
ARCHITETTO



