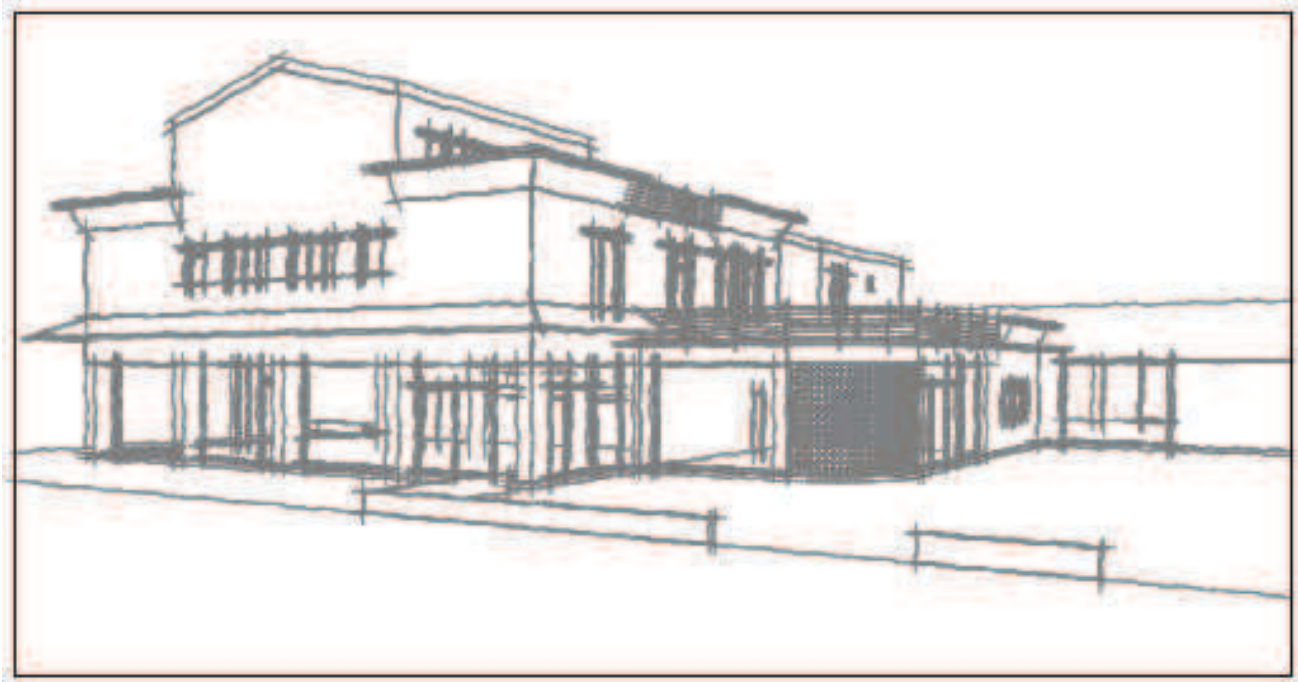


PIANO ATTUATIVO

AMBITO A5_8 – LOTTO MULTIFUNZIONALE



PROPRIETÀ: SIG.RI FABIO E LORIS GUZZI - Cernusco sul Naviglio, via Pablo Neruda 5

ALLEGATO 3

VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

Il progettista

Il committente

Cernusco S/N, luglio 2013 – aggiornamento marzo 2014

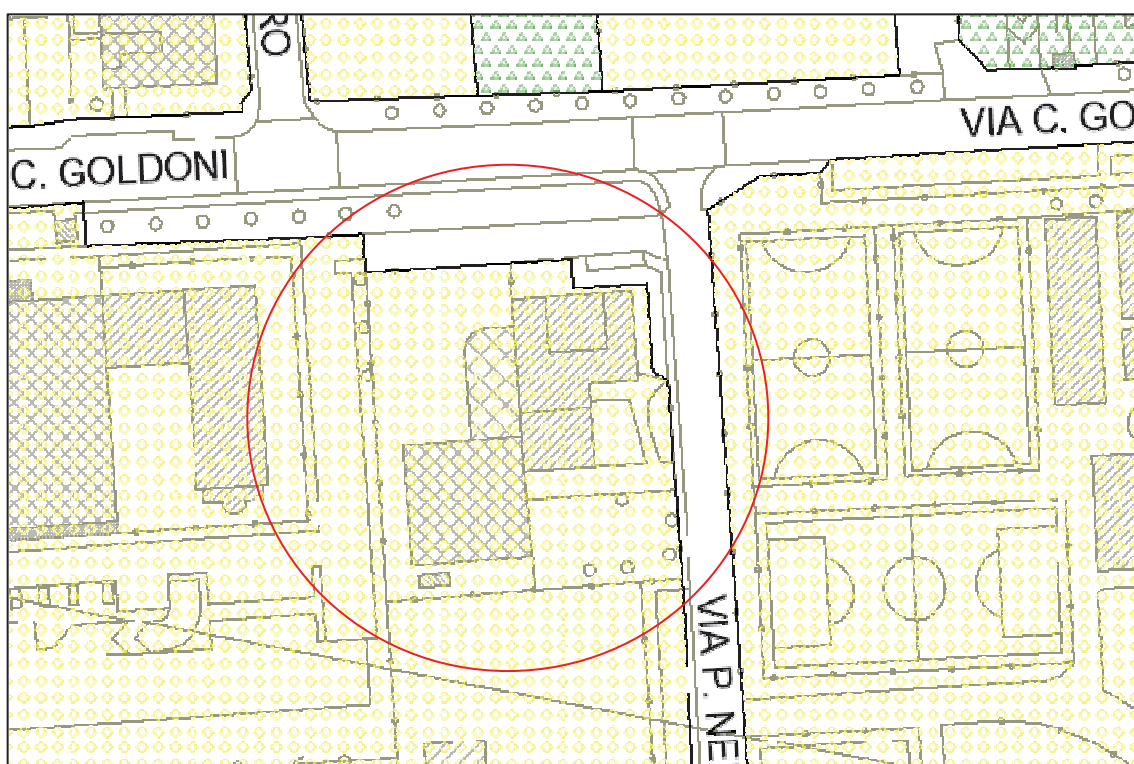
INDICE

❖ <i>RELAZIONE PAESISTICA</i>	<i>pag. 2</i>
❖ <i>RILIEVO FOTOGRAFICO DEL COSTRUITO</i>	<i>pag. 5</i>
❖ <i>RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CONTESTO</i>	<i>pag. 7</i>
❖ <i>IMMAGINI FOTOREALISTICHE DI PROGETTO</i>	<i>pag. 8</i>
❖ <i>ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTO (modulistica comunale)</i>	<i>allegato</i>

RELAZIONE PAESISTICA

Il Piano attuativo in oggetto prevede la trasformazione di un comparto edilizio produttivo in un complesso multifunzionale, con destinazione residenziale e terziaria, mediante una ristrutturazione edilizia che non altera la sagoma ed il sedime degli edifici esistenti. Le opere in progetto sono pertanto riconducibili ad un cambio di destinazione d'uso attuabile con lievi modifiche interne che non incidono sull'assetto globale del costruito e soprattutto sull'aspetto esteriore dei luoghi.

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi attribuisce all'ambito d'intervento una *sensibilità paesaggistica media*, quindi un giudizio complessivo pari a tre. Il contesto paesaggistico in cui l'intervento si colloca è definibile come un'area periurbana in espansione, contraddistinta da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.



Estratto: carta della sensibilità paesaggistica

In rapporto al contesto, l'attuale complesso edilizio presenta tipologie affini a quelle esistenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali, ossia edifici di due-quattro piani fuori terra con tetto a falde e terrazzi per la residenza, ad eccezione dei due edifici a torre, ed edilizia prefabbricata con copertura piana per la parte produttiva-commerciale.

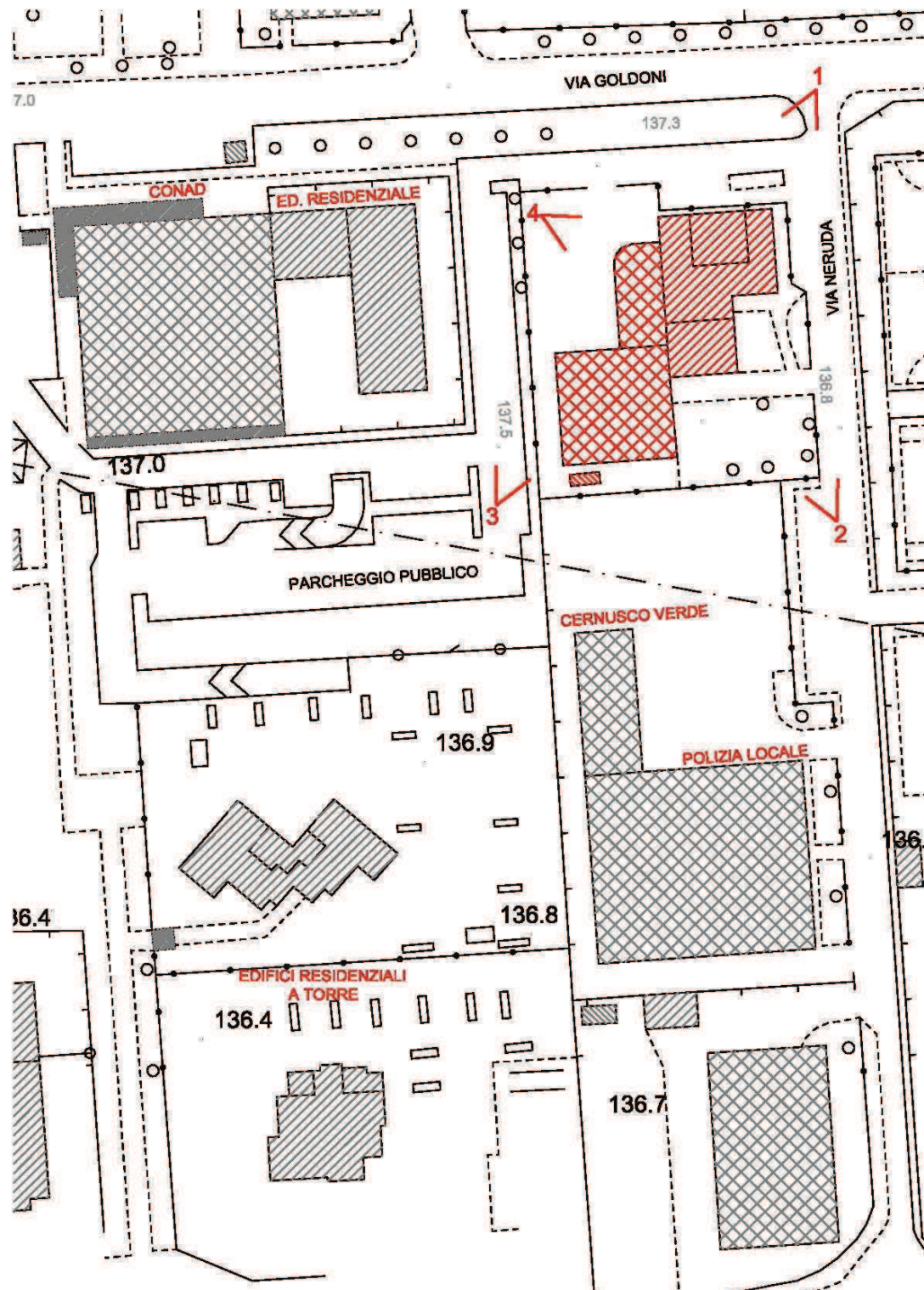
Gli interventi in progetto modificano solo lievemente lo stato esteriore dei luoghi e sono finalizzati alla qualificazione degli spazi aperti. Essi, ai sensi dell'art.2 delle Linee Guida elaborate a corredo del Piano Attuativo, prevedono:

- 1) Mantenimento dell'impianto urbanistico esistente. Conservazione della sagoma e del sedime dei corpi di fabbrica esistenti, da attuarsi con cambi d'uso che prevedono principalmente opere interne e lievi modifiche degli allineamenti di facciata. Si procederà innanzitutto a ridurre la discontinuità dei fronti, uniformando le finiture degli elementi di facciata che non sono attualmente trattati ad intonaco, quali ad esempio i parapetti dei balconi e le fioriere in calcestruzzo o i pannelli prefabbricati in ghiaietto dell'ex-capannone. I colori impiegati avranno le medesime gamme cromatiche dell'esistente. Analogamente i nuovi infissi saranno realizzati con le stesse caratteristiche di quelli già in opera.
- 2) Mantenimento degli spazi privati non edificati. Gli accessi esistenti saranno mantenuti in essere ed i nuovi tratti di recinzione saranno realizzati in continuità con l'esistente. Gli spazi a verde privato saranno in parte incrementati e mantenuti a prato, mentre la pavimentazione dei nuovi camminamenti esterni sarà realizzata in autobloccanti con lo stesso colore e disegno di riferimento.
- 3) Realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale della via Goldoni. Collegamento tra l'area di intervento ed il nuovo parcheggio annesso al comparto PL8, mediante la formazione di un dosso sopraelevato con pavimentazione in asfalto colato nero e cordoli in granito per il contenimento del rilevato.
- 4) Riqualificazione del marciapiede pubblico di via Neruda. Rifacimento del tappeto di usura del marciapiede mediante la stesura di nuovo tappeto di usura in asfalto colato, in sostituzione dell'esistente in mediocre stato di conservazione.

Tali interventi sopra descritti sono identificati graficamente in Tavola Pe-9 allegata al Piano Attuativo.

A conclusione è quindi possibile affermare che, il progetto, non alterando in modo rilevante lo stato attuale dei luoghi, ha una *incidenza paesaggistica bassa (pari a 1)*, che moltiplicata per la classe di sensibilità del sito (pari a 3), determina una **impatto paesaggistico pari a tre, sotto la soglia di rilevanza**.

A dimostrazione delle argomentazioni sopra esposte, si allega il rilievo fotografico del costruito e le simulazioni fotografiche del progetto.



Punti di ripresa fotografica.

❖ RILIEVO FOTOGRAFICO DEL COSTRUITO



Foto 1 – vista da via Goldoni



Foto 2 – vista da via Neruda



Foto 3 – vista dal parcheggio pubblico



Foto 4 – vista dal parcheggio interno

❖ RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CONTESTO

EDIFICI NON RESIDENZIALI



Sede Polizia Locale

EDIFICI RESIDENZIALI



Scorcio edifici su via Goldoni



Edificio commerciale



Edificio residenziale ad angolo su via Goldoni



Sede Cernusco Verde



Edifici residenziali a torre

❖ IMMAGINI FOTOREALISTICHE

(confronto delle opere in progetto e dello stato di fatto)







==== 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 NERUDA 5.....

Grado di sensibilità del sito 3.
Grado di incidenza del progetto A.
Impatto paesistico 3.

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	SENSIBILITA' 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

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 DI PIANO ATTUATIVO MANTENE SAGOMA E SEDIME ORIGINALI, APPORTANDO AI PROSPETTI ESISTENTI SOLO LIEVI MODIFICHE ALL'ALLINEAMENTO DEI SERBAMENTI	<input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	NON VERRANNO APPORTATE MODIFICHE DI MATERIALI RILEVANTI ED I COLORI SCELTI SARANNO APPROPRIATI AL CONTESTO CIRCOSTANTE	<input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	NON SARANNO APPORTATE MODIFICHE ALLE VISUALI ESISTENTI	<input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	IL PROGETTO NON INTERFERISCE CON EVENTUALI VALORI SIMBOLICI	<input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	NON AUTERANDO IN ALCUN MODO LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI IL PROGETTO HA INCIDENZA PAESISTICA MOLTO BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input 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 2 A:

- 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	20	25
4	4	8	12	16	20
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)***