

COMUNE DI CERNUSCO S/N
PROVINCIA DI MILANO

OGGETTO:

VARIANTE AL PL ALTHEA ,PER CAMBIO
D'USO DA UFFICIO A COMMERCIALE,
NELL'IMMOBILE SITO IN VIA ISOLA
GUARNIRE ANG SP 121 AD USO
COMMERCIALE

OPERATORE IN FORZA DI PROCURA NOTARILE

CERNUSCO RETAIL PARK SRL

PROGETTISTA:

ARCHITETTO LORENZO LOGLIO



Studio Associato LGL

**Via Carlo Cattaneo n°26 - 20052 MONZA - MI -
Tel. 039.369520 Fax. 039.2316815
E.mail: lorenzo.loglio@studio-lgl.com
Associatigl@pec.it**

DIRETTORE DEI LAVORI:

IMPRESA:

TITOLO ALLEGATO

**ESAMA PAESISTICO
DEI PROGETTI**

ALLEGATO N°

A7

SCALA

DATA

25 GENNAIO 2016

AGGIORNAMENTO

--



==== 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 .S.P..122.Ang.Via.Guarnieri

Grado di sensibilità del sito .4...
Grado di incidenza del progetto .1...
Impatto paesistico .4...

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)

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 type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" 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 type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <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 type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <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"/> - 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"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input 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	Trattandosi di opere di urbanizzazione, quali allargamento sezione stradale, inserimento di segnaletica stradale orizzontale, nuova distribuzione dei parcheggi esistenti lungo la via Isola Guarnieri con creazione di piccole aiuole verdi. Queste opere per la loro natura non modificano la morfologia del luogo. Il progetto non altera le tipologie costruttive presenti in loco.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Le modifiche apportate all'asse stradale di via Isola Guarnieri utilizzano gli stessi materiali e le stesse finiture delle urbanizzazioni presenti in loco	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	Le opere in oggetto non occludono nessuna visuale rilevante.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Non vi è nessuna interferenza con con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo	<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	Il progetto di riassetto viabilistico così come si evince dai progetti allegati non alterano in nessun modo l'impatto morfologico-urbanistico-compositivo del luogo. Sia per la modesta entità delle opere, che per la tipologia delle opere stesse che non prevedono la creazioni di manufatti che spiccano rispetto la quota 0.00. Infine come già accennato precedentemente i materiali utilizzati per le cordolature risultano affini a quelli preesistenti nella zona. Per questo motivo è stato dato un giudizio complessivo come MOLTO BASSO	<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					
	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)

**VARIANTE PLANI VOLUMETRICA AL PL “Altehea” normato
con Convenzione del 06/05/2008 rep. 11281**

**SITO in CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Via Isola Guarneire ang. SP 121**

RELAZIONE PAESISTICA

Studio Associato LGL
Via Carlo Cattaneo 26
20052 Monza

tel. 039 369520 – 039 386347
fax 039 2316815
e-mail: info@studio-lgl.com
associatilgl@pec.it

Spett. Comune di Cernusco Sul naviglio
Ufficio Urbanistica

Committente : *Cernusco Retail Park srl*

Progettista: *Dott. Arch. Lorenzo Loglio con studio in Monza via C. Cattaneo 26, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza al n°1778*

Categoria: *Urbanizzazioni inerenti la Variante Plani volumetrica del PL Althea*

RELAZIONE

In riferimento al P.L. denominato "Althea" normato con Convenzione del 06/05/ rep. 11281, riguardante la costruzione di un immobile a carattere commerciale-direzionale ubicato tra la SP121 e la via Isola Guarnieri , si è presentata una Variante Plani-volumetrica atta a modificare la destinazione d'uso di 268,10mq da direziona a commerciale . In seguito a tale richiesta si è provveduto a verificare la compatibilità viabilistica dell'intervento con il contesto, così come previsto dall'elaborato n°68 " valutazione degli impianti da traffico", nel cui articolo 7.6 si descrive proprio l'asse viario della SP 121, ove si affaccia l'erigente centro commerciale. In tale documento si esplicita che l'asse SP121 risulta un'arteria ad oggi molto trafficata. Si è così incaricato, lo studio Irteco di Torino, tramite il Comune di Cernusco SN nella fase preliminare della Variante di Piano alla redazione dell' " " Aggiornamento dello studio di impatto sulla circolazione a supporto della proposta di PA in Variante del PL 8 e finalizzato ad una Variante del PL Althea " elaborato presentato sia alla Committenza che al Comune in data 4 dicembre 2014 rep. 2014-354. Lo studio ha verificato sia l'attuale situazione , ma soprattutto ha verificato gli effetti sulla circolazione del comparto derivanti sia dal grosso insediamento commerciale denominato PL 8 sia dallo stato attuale del PL Althea ma ovviamente anche di quelli derivanti dal cambio d'uso in oggetto. Da tale studio si evince che :

- " l'asse della SP 121 nella tratta in esame il maggior traffico indotto dagli interventi previsti , sia sul comparto del PL 8 approvato sia sul comparto PL Althea, è sufficientemente assorbibile dall'attuale sistema viabilistico "
- se pur la scelta di trasformate i 268mq da direziona e commerciale " risulta stante l'ipotesi formulate" (allora si pensava di insediare un attività di tipo Uc3, oggi tale scenario peggiorativo in termini di traffico, non è stato più portato avanti inserendo un attività UC1 mobiliere e rivendita al dettaglio , attività meno impattanti a livello di traffico indotto) " per

quanto peggiorative, risulta molto contenuto sia in termini assoluti sia in termini relativi rispetto a quanto già convenzionato con il previgente PGT. Conseguentemente tale maggior traffico risulta sufficientemente assorbibile dall'area di studio

In conclusione lo studio Irteco, approva a livello viabilistico la richiesta oggetto di Variante, proponendo degli elementi migliorativi sulla opere di urbanizzazione previste nel PL Althea originale e nello specifico indicando come possibili interventi :

- “ prevedere una **corsia di accumulo** per la svolta a sinistra verso il comparto per i veicoli che sopraggiungono dalla rotatoria oblunga ”
- “ spostare l'**attraversamento pedonale** sulla Via Isola Guarnieri a nord dell'accesso al comparto ”
- “ prevedere una **canalizzazione/ invito per la svolta a destra dei veicoli** in egresso dal comparto ”
- “ prevedere che i **mezzi commerciali superiori alle 3,5T**possano accedere all'area **in orari non di punta**”

Da questa analisi e dalle richieste di miglioramento per l'accesso viabilistico al lotto in oggetto si è elaborato congiuntamente con l'amministrazione comunale un progetto condiviso che prevedesse tutti i punti sopra citati. Tali opere, meglio individuabili negli elaborati di progetto, e oggetto di urbanizzazione a corredo della Variante di PL si possono sintetizzare in :

- allargamento dell' asse stradale di via Isola Guarnieri nella tratta che va dall'accesso al lotto verso la Sp 121 così da poter inserire la corsia di accumulo per la svolta a sinistra
- Lo spostamento dell'attraversamento pedonale dopo l'immissione all'interno del centro commerciale per coloro che arrivano dalla SP 121 così da evitare ulteriori rallentamenti alla viabilità rendendo contemporaneamente più sicuro e scorrevole anche l'attraversamento ciclo pedonale esistente
- nuova segnaletica orizzontale derivante dalla nuova viabilità

Si è poi colta l'occasione visto che si stava rivedendo l'asse stradale di via Isola Guarnieri, per migliorare la situazione attuale del comparto a nord del PL Althea, ove oggi sono ubicati gli accessi carrai e pedonali di una carrozzeria e di un mobilificio. Così da riorganizzare in modo definitivo la situazione poco ordinata e sicura esistente degli accessi carrai, pedonali, dei parcheggi, e della pista ciclabile esistenti. Si è così pensato in comune accordo con l'amministrazione comunale di commutare, gli importi derivanti dalla sanzione amministrativa per il tardivo pagamento degli oneri concessori da parte del vecchio lottizzante, in opere di miglioria a corredo degli interventi previsti dalla Variante di

PL.

Le opere consisteranno in :

- creazione di parcheggi all'interno dell'area a nord del PL Althea
- creazione di aree verdi con relative piantumazioni
- creazione di un marciapiede pedonale a confine con le attuali proprietà così da separare il traffico viabilistico da quello pedonale
- spostamento della pista ciclo pedonale in ragione dell'allargamento stradale in direzione della SP 121
- creazione di un cordolo, in doppia cordolatura con interposta ciotolatura, di più ampia dimensione e di maggior consistenza a protezione della pista ciclo pedonale sul lato verso la via Isola Guarnieri
- allungamento della pista ciclo pedonale esistente sul lato destro della via Isola Guarnieri in direzione nord
- inserimento di un palo cantonale con relativa segnaletica luminosa per l'attraversamento della via Isola Guarnieri da parte della pista ciclo-pedonale

Si può così desumere che la tipologia di opere sopra elencate riguarda la ri organizzazione del primo tratto della via Isola Guarnieri partendo dall'incrocio con la SP 121. Tali opere non comportano manufatti in elevazione , ma solamente la ri sistemazione della cordonature esistenti , per meglio definire le aree a parcheggio, per proteggere la pista ciclabile esistente, e per ridefinire il nuovo calibro stradale di via Isola Guarnieri. Da ciò si può dire che l'impatto a livello paesaggistico risulta presso che inesistente.

Si precisa che verranno usate le stesse finiture esistenti in loco per le cordonature che definiscono l'asse stradale e la pista ciclabile. Mentre all'interno dell'aiuola formatasi tra il marciapiede e i posti auto verrà posata un'alberatura ad alto fusto della specie Liquidambra Styracifla, specie inserita nell'elenco delle piante autoctone del comune di Cernusco S.N..

Monza 25/01/2016

Il Tecnico

Arch. Lorenzo Loglio