

DOTT. ARCHITETTO PAOLO GRASSI – Albo di Milano n. 6668
via Turati 13 – 20063 – Cernusco sul Naviglio – MI –
tel./fax. 02.92111167 – cell. 335.495076
WEB: www.grassiarchitetture.it Email: info@grassiarchitetture.it

COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES

Piazza Matteotti, n.8 - 20063 - Cernusco sul Naviglio - MI -

CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO PROVINCIA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO Campo della modificazione m2_1 Via Toscanini Nord

VIA PASUBIO, 4 – VIA PRIVATA ROSSINI
20063 – CERNUSCO SUL NAVIGLIO –MI–

OGGETTO:

ESAME IMPATTO PAESISTICO

TAVOLA N.:

23

SCALA :

DATA : MAGGIO 2015

AGG. :

AGG. :

AGG. :

PROT. N.:

663/15

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali



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

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI L.R. 12/2005

IDENTIFICATO CON LA SIGLA "m2_1 Toscanini Nord"

"TRASFORMAZIONE AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E SUCCESSIVA NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE"

– via Pasubio, 4 – via Rossini – Cernusco sul Naviglio.

Proprietà Coop. Constantes

Piazza Matteotti n° 8 – 20063 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Grado di sensibilità del sito	4
Grado di incidenza del progetto	3
Impatto paesistico	12

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)

Cernusco sul Naviglio, li 22.06.2015

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

Tabella 1 – Valutazione della sensibilità del sito (carte della sensibilità paesaggistica)

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

- 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"/> 		

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	Sono rispettate le indicazioni morfologiche e tipologiche del campo urbanistico previsto dal PGT. Il nuovo intervento prevede la ristrutturazione urbanistica di un campo della modificazione con la sostituzione di edifici ad uso produttivo con nuovi edifici a destinazione residenziale.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Le tipologie edilizie che si realizzeranno non dovranno differire per tipologia a quelle della limitrofa zona residenziale. Si creerà un elemento "nuovo" in un tessuto urbano già variegato rispettando comunque i colori caratteristici del paesaggio senza creare forti contrasti cromatici.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	Gli edifici da progettare prospettanti la Via Pasubio saranno arretrati rispetto all'attuale filo dei fabbricati in modo da non interferire con i campi visivi esistenti così da integrarsi con gli edifici circostanti.	<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 è riscontrabile un forte valore simbolico del luogo e l'intervento non modifica tale aspetto.	<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 progetto si inserisce nel contesto in modo omogeneo per dimensione e altezza, pur distinguendosi per le proprie caratteristiche architettoniche.	<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 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 1A

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				
Classe di sensibilità del sito	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
1	1	2	3	4	5

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

Risultato dell’esame di impatto paesistico del progetto.

L’impatto paesistico è inserito nella fascia tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza (12) , il progetto è accompagnato da adeguata relazione paesaggistica che ne dimostra il grado di accettabilità sotto il profilo paesistico.

FIRMA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

L'area in oggetto è situata a nord del territorio comunale ed è normata dal PGT vigente all' Art.54 - Campo della modificazione m2-1.

Il campo della modificazione m2_1 interessa il tessuto edilizio a nord di Cernusco S.N. definito ad ovest da via Pasubio, ad est da via Verdi e a sud da via Toscanini.

I lotti sono caratterizzati prevalentemente da usi residenziali connessi alle attività produttive lungo via Pasubio e da usi terziari e produttivi attestati prevalentemente lungo via Verdi.

Gli obiettivi del campo della modificazione m2_1 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio e di un contesto con usi terziari lungo via Verdi;
- la riqualificazione dell'asse di ingresso a Cernusco sul Naviglio rappresentato da via Verdi;
- la realizzazione di un idoneo asse a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di permeabilità pedonali trasversali tra via Verdi e via Pasubio;
- la realizzazione di un collegamento viario tra via Cavalcanti e via Pasubio;
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Pasubio e via Verdi e di collegamento tra le vie Pasubio e Verdi.

Il presente Piano Attuativo m2_1 "Toscanini nord" è solo una porzione dell'intero comparto urbanistico, ma la possibilità di interventi singoli permette all'Operatore di attuare la porzione di trasformazione del territorio secondo le indicazioni/prescrizioni del PGT.

Tramite la creazione di spazi aperti si è progettato un asse dedicato alla mobilità lenta, con spazi di sosta e percorso ciclopedonale, che con la sua dimensione in larghezza crea una frattura tra il tessuto industriale e la nuova destinazione residenziale dell'area.

I nuovi edifici verranno realizzati in maniera arretrata rispetto alla via Pasubio al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico con una fascia profonda 7 metri con ampiezza lungo tutto il fronte che il lotto occupa sulla via Pasubio.

L'area verde pubblica sarà disposta lungo l'intero tratto di via Pasubio, il tutto senza interruzione di continuità degli spazi verdi se non per la creazione dell'ingresso pedonale.

Gli spazi verdi realizzati sulla via Pasubio saranno costituiti da una fascia continua alberata. I nuovi edifici residenziali verranno disposti in modo da creare

continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico.

Sarà creata una nuova via dedicata alla Viabilità e mobilità lenta; tale arteria attraverso nuovi interventi di modificazione del territorio, potrà essere in futuro collegata alla via Verdi ed alla rete delle piste ciclabili esistenti.

Per garantire la continuità degli spazi verdi sulla via Pasubio si è scelto di concentrare gli accessi veicolari al nuovo lotto solo sulla nuova via dedicata alla mobilità lente e alla sosta dei veicoli.

Si procederà quindi alla demolizione degli immobili esistenti a destinazione produttiva, successiva costruzione di nuovi edifici ad esclusivo uso residenziale distribuiti su quattro livelli fuori terra composti da piano terra, primo, secondo e terzo. Si procederà inoltre alla creazione di un piano interrato da destinarsi ad autorimesse, cantine condominiali e/o depositi che sorgerà sotto i nuovi edifici.

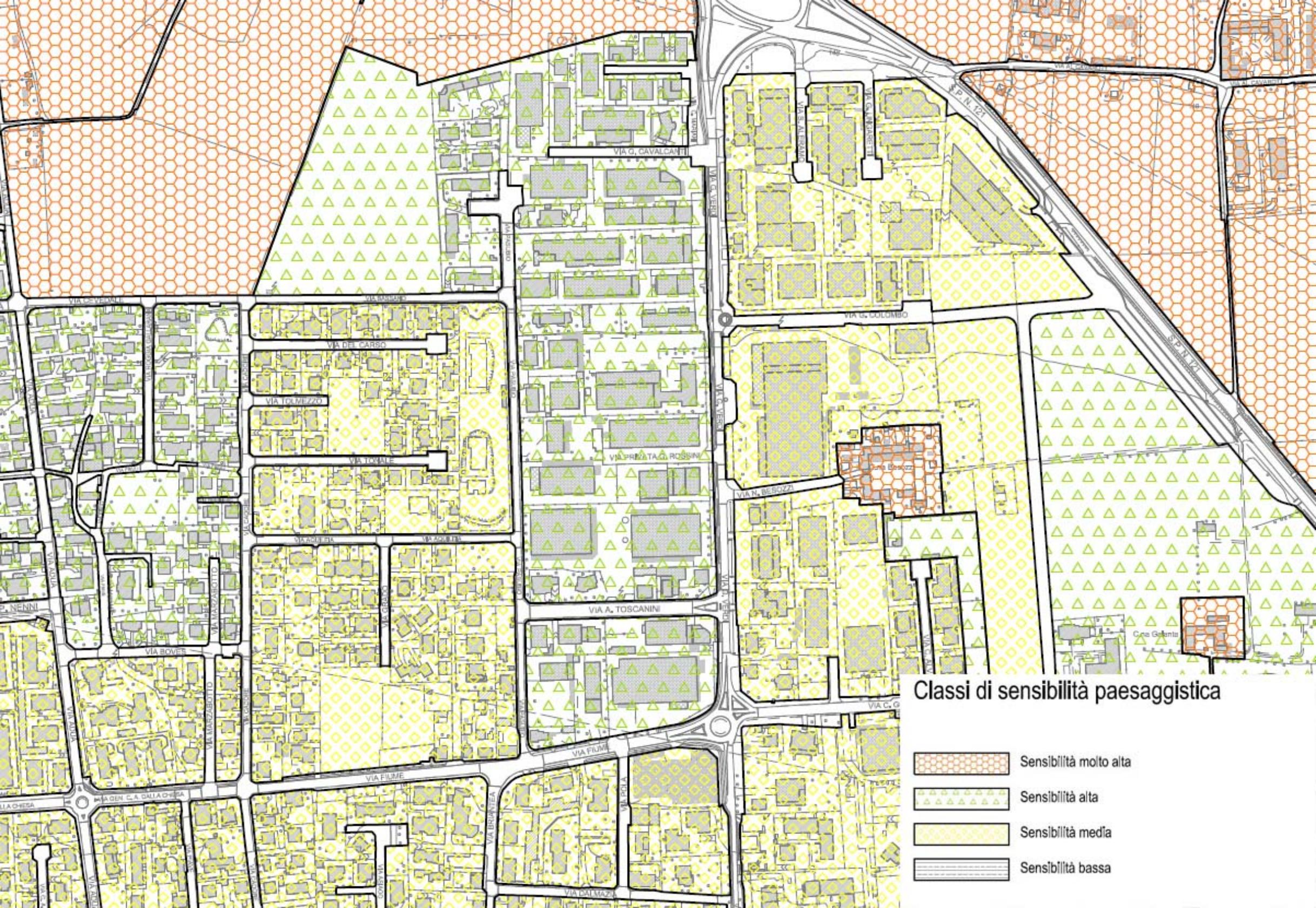
I nuovi edifici residenziali saranno progettati nel rispetto delle Linee Guida che il Comune ha approvato; si prevede l'edificazione di tre edifici simili di cui due posti in allineamento con la via Pasubio e di altezza variabile tre-quattro livelli, il terzo posto nell'area retrostante di quattro piani fuori terra.

Si creerà un cannocchiale visivo che dalla via Pasubio porta alla via Verdi così da dare una continuità visiva tra le due vie che verranno collegate ciclopedonalmente .

Saranno rispettate le caratteristiche morfologiche del sito andando ad inserire nuovi edifici che creeranno un elemento "nuovo" in un tessuto urbano già variegato rispettando comunque le caratteristiche del paesaggio senza creare forti contrasti visivi e cromatici.

Cernusco sul Naviglio, lì 22 giugno 2015

Il tecnico
dott. arch. Paolo Grassi



Classi di sensibilità paesaggistica

-  Sensibilità molto alta
-  Sensibilità alta
-  Sensibilità media
-  Sensibilità bassa