



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 42313/2021 del 06-08-2021  
Firmato Digitalmente

PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N. 8/10 – VIA VERDI N. 89/91

ESAME IMPATTO PAESISTICO

La proprietà:

LIVING CERNUSCO S.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20145 – MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Milano al n° 8658

STUDIO  
**TER** S.R.L.

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA EUROPA N°181 - 20062 CASSANO D'ADDA (MI)  
TEL. 0363760275 - FAZ 03637360480 - E-MAIL: info@studioter.191.it

Data: novembre 2020

ALLEGATO **L**



**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 DELLA L.R. 12/2005**  
**IDENTIFICATO CON LA SIGLA:**  
**“Campo della modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera”**

VIA PASUBIO N. 8/10 – VIA VERDI N. 89/91  
CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Proprietà LIVING CERNUSCO SRL  
Via Guido d'Arezzo n. 15 – 20145 - MILANO

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](http://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, novembre 2020

### **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"-

[https://comune.cernuscoalnaviglio.mi.it/wpcontent/uploads/2019/09/PGT\\_DP\\_Carta\\_Sensibilita\\_Paes\\_10.000.pdf](https://comune.cernuscoalnaviglio.mi.it/wpcontent/uploads/2019/09/PGT_DP_Carta_Sensibilita_Paes_10.000.pdf) allegata alla Variante n.1 al "Documento di Piano: azioni e strategie" del P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n°89 del 19/12/2013, 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)**

<b>Giudizio complessivo</b>		<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



<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	<p>Il comparto si presenta con un edificio per palazzina uffici verso Via Verdi, un edificio industriale in lato sud all'interno del lotto e due edifici industriali verso Via Pasubio. L'intervento sostituisce l'edificio centrale e i due edifici industriali verso Via Pasubio con due corpi residenziali in linea e mantiene la palazzina uffici verso Via Verdi.</p> <p>Le modifiche morfologiche risultano contenute in quanto l'ubicazione e le altezze dei nuovi fabbricati mantengono l'impatto degli edifici sostituiti, mentre le modifiche tipologiche risultano evidenti per il cambio di destinazione residenziale dei nuovi edifici.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<p>I nuovi edifici mantengono una connotazione simile al contesto esistente, prevedendo forme e volumi regolari, che si inseriscono con i fabbricati circostanti a destinazione mista residenziale, commerciale e industriale, caratterizzati da volumetrie monolitiche e regolari. Anche per i colori si prevedono tinte chiare e rivestimenti opachi.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	<p>I nuovi volumi in progetto non precludono le visuali esistenti in quanto i margini di distanza dai confini adottati garantiscono tale effetto. Oltretutto in lato ovest si ottiene un ulteriore distacco dai lotti contermini, mentre la visuale dalla Via Verdi rimane inalterata.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	<p>I nuovi volumi in progetto, per le proprie caratteristiche morfologiche e materiche, non alterano il contesto e non si pongono come elementi predominanti di matrice simbolica, infatti le forme regolari e le facciate con tinte e rivestimenti chiari non predominano sull'edificato circostante, caratterizzato da realizzazioni industriali senza particolari caratteristiche architettoniche e da realizzazioni miste/residenziali prive di elementi simbolici o di pregio.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Giudizio complessivo</b>	<p>Il progetto si inserisce nel contesto in modo omogeneo per dimensioni e altezze, pur distinguendosi per le proprie caratteristiche architettoniche, formali e materiche.</p>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 2,5 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 42313/2021 del 06-08-2021  
 Allegato 12 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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

## 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	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>25</u></b>
4	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>20</u></b>
3	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
2	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
1	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

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 (10). Il progetto è accompagnato da specifica relazione paesaggistica, che ne dimostra il grado di accettabilità sotto il profilo paesistico.

Il Tecnico dichiarante  
(timbro e firma)

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

L'area in oggetto è identificata dallo strumento urbanistico vigente come "Campo della modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera", ubicata a nord del territorio comunale e regolamentata ai sensi degli articoli 53 e 54 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del PGT. Il comparto è costituito da un lotto produttivo che si affaccia su entrambi i fronti viari di Via Verdi e di Via Pasubio, dove sono localizzati gli accessi, mentre a nord e a sud confina con aree private a destinazione mista. Le aree sono attualmente edificate: da Via Pasubio si accede a due edifici produttivi previsti in demolizione, mentre da Via Verdi si accede ad un complesso industriale, costituito da un capannone che verrà interamente demolito e da una palazzina uffici, di cui verrà demolita una porzione in aderenza al capannone.

La "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" del Documento di Piano della Variante n.1 al P.G.T. attribuisce all'area oggetto di intervento una classe di sensibilità paesaggistica "alta" - 4.

Il P.G.T. definisce degli obiettivi per gli interventi all'interno del campo della modificazione m2\_1, che prevedono in particolare la realizzazione di un contesto residenziale lungo Via Pasubio, di un contesto con usi terziari lungo Via Verdi e la definizione di un insieme di spazi pubblici di collegamento tra le due vie mediante percorsi ciclopedonali di attraversamento trasversale.

Nel rispetto di quanto prescritto dalle *Linee guida per la progettazione afferenti il piano attuativo denominato "Campo della modificazione m2\_1 Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera"*, la presente proposta prevede la definizione di un contesto residenziale nelle parti a nord e sud del comparto, in arretramento rispetto alla Via Pasubio, e il mantenimento della funzione terziaria in fregio a Via Verdi. I due nuovi edifici residenziali, entrambi a tre piani fuori terra (H. 9,35 m), costituiranno una cortina edilizia regolare rivolta verso gli spazi pubblici, costituiti da un'ampia area centrale in parte sistemata a verde e in parte pavimentata, che consentirà l'attraversamento ciclopedonale dell'intero comparto. In corrispondenza degli accessi sulla Via Pasubio e sulla Via Verdi saranno realizzati nuovi percorsi veicolari, che condurranno alle aree a parcheggio e alle aree private, e ciclopedonali, che proseguiranno per l'intera lunghezza del comparto. Le aree a parcheggio saranno collocate nelle porzioni a est e ovest del lotto e opportunamente distanziate dalle aree private a destinazione residenziale mediante spazi verdi alberati.

Tali scelte hanno lo scopo di garantire la continuità degli spazi pubblici e delle aree verdi, e al contempo di mantenere i nuovi volumi in arretramento rispetto ai fronti viari, prediligendo la visibilità della piastra pedonale.



Si procederà dunque alla demolizione dei due edifici produttivi con accesso da Via Pasubio, del capannone industriale e dell'ala ovest della palazzina uffici.

I nuovi edifici residenziali si comporranno di elementi caratterizzati da un'alta qualità architettonica che, seppur di linguaggio più moderno, risulteranno coerenti con le caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici circostanti. Le facciate saranno contraddistinte dalla continuità materica e dall'assenza di aggetti e balconi. Le scelte cromatiche si indirizzeranno verso tinte desaturate, poco accese e non riflettenti; i volumi accessori, le pensiline e le recinzioni presenteranno caratteristiche materiche e cromatiche coeve a quelle dei corpi principali.

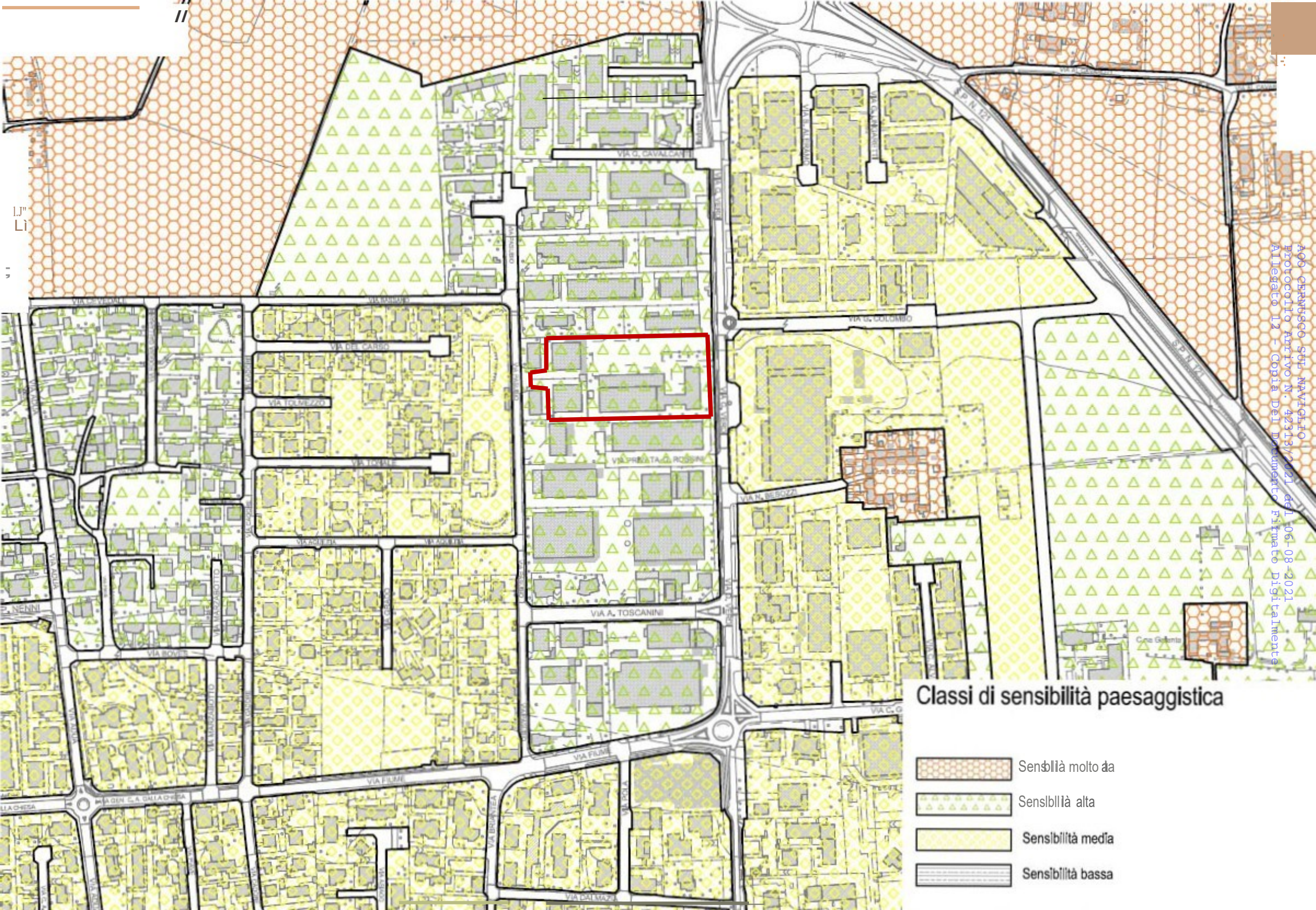
In linea con gli obiettivi del P.G.T. e con quanto espresso dalle Linee Guida, l'assetto planivolumetrico della presente proposta, che prevede di concentrare la nuova edificazione a destinazione residenziale nelle sezioni nord e sud della parte centrale del comparto, garantisce la permeabilità trasversale del lotto e la realizzazione di spazi pubblici e aree verdi posti in continuità.

Per le proprie caratteristiche planimetriche, di altezza, di forma e di linguaggio architettonico, le nuove palazzine residenziali in progetto risultano ben integrate nel contesto.

La presenza dell'ampia area ad uso pubblico centrale, inoltre, migliorerà la percezione dell'intero comparto, in quanto doterà le visuali dai fronti viari di una maggior apertura e profondità.

Il Tecnico dichiarante  
(timbro e firma)

Cernusco sul Naviglio, novembre 2020



AOO GERNISCO SITO NAVIGLIONE  
 Protocollo Arrivo N. 42313/2021 del 1-06-08-2021  
 Allegato 12 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

### Classi di sensibilità paesaggistica

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