

P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)

Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art.87 della L.R. 12/05:
D.G.R.6/44161-1999- "Area di trasformazione AT14: via Legnano- via Adamello", in
variante allo strumento urbanistico comunale, non di rilevanza regionale

ISTANZA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

P.07.1 – Relazione di valutazione impatto paesistico

Sommario

ISTANZA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	1
P.07.1 – Relazione di valutazione impatto paesistico	1
1. Premessa	3
2. Descrizione e analisi del sito di progetto	3
3. Impatti paesistici previsti	3
4. Descrizione dell’edificio	3
Generalità	3
Architettura	4
5. La strategia di compensazione dell’impatto paesistico prevede:.....	4
6. Determinazione grado di sensibilità del sito.	5
7. Determinazione del grado di incidenza del progetto.....	6
8. Giudizio complessivo	9

1. Premessa

L'esame dell'impatto paesistico del nuovo edificio commerciale assume come linea guida di riferimento le Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 nov. 2002 n. 7/11045.

2. Descrizione e analisi del sito di progetto

L'area di intervento è attualmente libera da costruzioni, il contesto è costituito da un'edificazione di edilizia residenziale a bassa densità, mentre dal punto di vista dei servizi nell'immediato contorno è presente esclusivamente un'attività di ristorazione, non vi sono servizi a carattere commerciale.

L'area di intervento non si inserisce all'interno di percorsi e/o sistemi caratterizzati da aspetti peculiari o critici relativamente agli aspetti morfologico/strutturali vedutistici e simbolici.

L'area fa parte di un contesto di espansione della città su aree precedentemente agricole, di cui quelle perimetrate nel comparto sono una parte residuale.

3. Impatti paesistici previsti

L'insediamento di progetto avrà un impatto paesistico sui seguenti temi:

- Morfologico con variazione dei rapporti esistenti relativamente a altezze e volumi;
- Tipologico: gli insediamenti al contorno si distinguono nelle categorie delle abitazioni unifamiliari e nella tipologia del condominio di altezza contenuta, il nuovo fabbricato si distingue per estensione rispetto al contesto

4. Descrizione dell'edificio

Generalità

L'edificio in progetto è legato tipologicamente alla sua funzione, trattasi pertanto di un fabbricato conformato ad una stereometria molto semplice, con altezza del filo superiore del parapetto di copertura pari a 9 m.

L'area di ingresso è rivolta a sud, mentre le aree destinate ai servizi di approvvigionamento sono collocate sul lato nord.

Di fronte ai prospetti sud ed Ovest si sviluppano i parcheggi ad uso pubblico, mentre sul lato nord sono collocati quelli destinati al personale.

Il lato est dell'area di intervento è in parte occupato da un parcheggio coperto.

Le coperture degli edifici sono in parte trattate a verde al fine di ridurre l'irraggiamento durante il periodo estivo, le stesse coperture sono utilizzate come supporto per la collocazione delle batterie di pannelli fotovoltaici a copertura del fabbisogno energetico dell'edificio e dei servizi connessi.

Le aree a di manovra del parcheggio sono trattate con pavimentazioni drenanti, mentre le aree di stallo dei parcheggi sono rese impermeabili mediante asfaltatura per evitare l'eventuale dispersione sul terreno di inquinanti provenienti dai mezzi in sosta. Inoltre, la

pavimentazione delle aree di manovra e pedonali con cemento drenante colorato in pasta con tinte della terra, più scuro per le aree di manovra e chiaro per le aree pedonali, migliora l'impatto visivo delle superfici che rappresentano l'elemento maggiormente "costruito" dell'intervento.

Tutte le aree a parcheggio sono piantumate con alberature d'alto fusto *Carpinus Betulus* 'Fastigiata' tali da creare un effetto barriera nelle viste da sud, i perimetri a confine con le aree prettamente residenziali sono trattate con siepi sempreverdi, *Fotinia* e *Lauroceraso*, per garantire un effetto di mascheratura continuo durante l'anno.

Architettura

L'accesso dei visitatori al negozio avviene da sud attraversando una hall vetrata, che apre il fronte verso il contesto urbano, l'accesso è protetto da una pensilina che definisce inoltre il percorso di collegamento al parcheggio coperto.

Per tutte le parti metalliche (scossaline, serramenti di facciata, gronde, etc.) si è scelto di pre-verniciarle con colori RAL compresi nelle gamme tra 8001 e 8013, queste tinte si avvicinano ai colori della tradizione e riducono l'impatto dell'edificio verso il contesto.

Le facciate realizzate con pannelli prefabbricati come il resto delle strutture saranno trattati con differenti finiture:

- Pannelli ciechi con finitura in graniglia di Carrara levigata
- Pannelli ciechi rivestiti con facciata ventilata realizzata con pannelli in gres con finitura effetto legno

Le coperture dell'edificio saranno perimetrate da parapetti al fine di consentire il mascheramento degli impianti tecnologici posti in copertura.

5. La strategia di compensazione dell'impatto paesistico prevede:

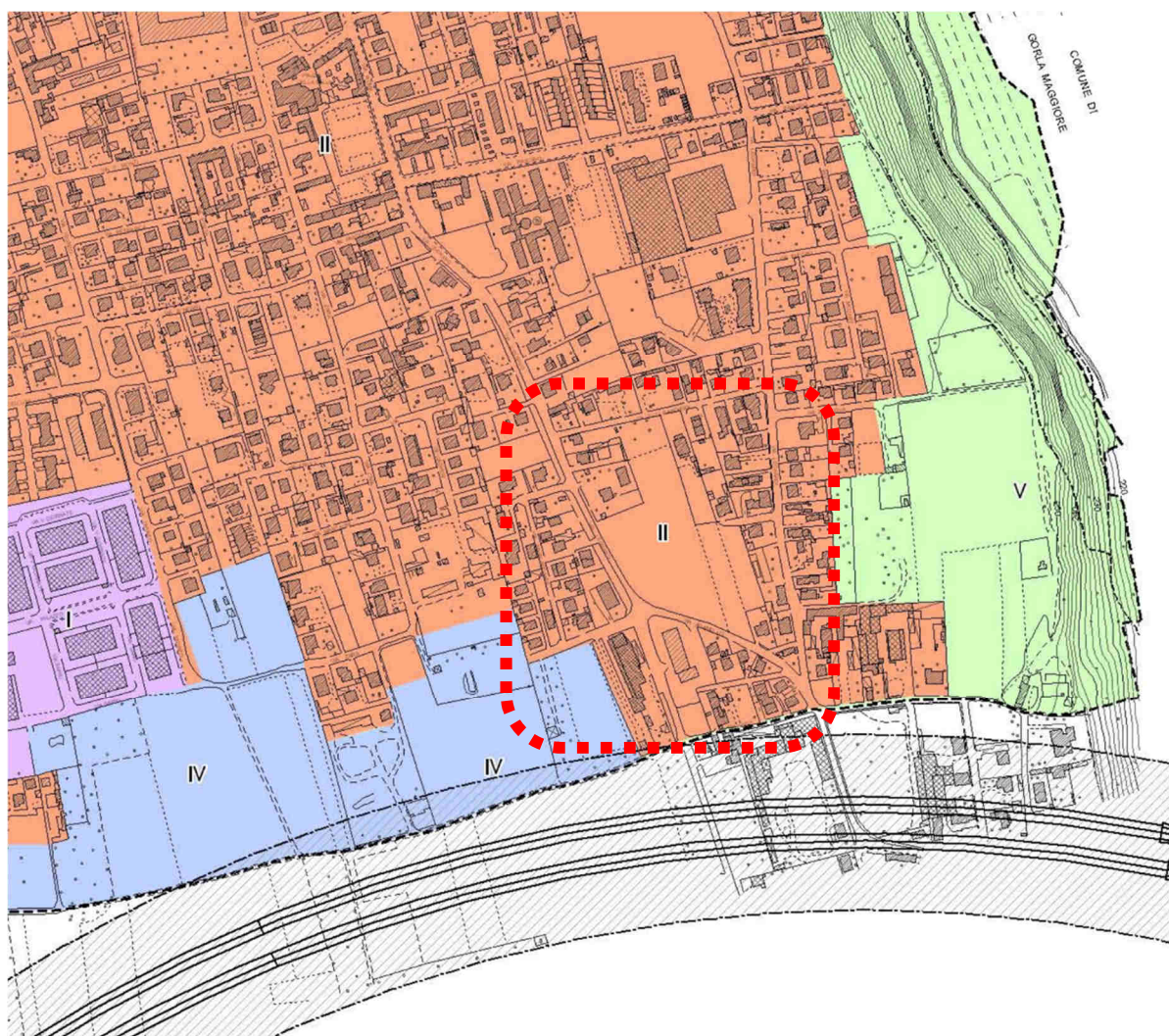
La strategia di compensazione degli impatti paesistici si articola secondo i seguenti punti:

- collocazione del nuovo fabbricato sul lato confinante con il tessuto edificato, arretrando l'edificio rispetto allo snodo viabilistico tra via Legnano e via Adamello che rappresenta il punto di ingresso al centro abitato, la percezione dell'edificio si attenua;
- Uso di materiali omogenei al contesto in cui si inserisce il fabbricato:
 - Pannelli ciechi con finitura in graniglia di Carrara levigata
 - Pannelli ciechi rivestiti con facciata ventilata realizzata con pannelli in gres con finitura effetto legno
 - Serramenti in alluminio colore RAL 9006 e vetrate trasparenti
 - Lattonerie in alluminio pre-verniciato RAL 9006
- Piantumazione delle aree libere con *Carpinus Betulus* 'Fastigiata'
- Piantumazione a barriere dei confini verso il tessuto edificato del tipo arbustivo con essenze sempreverdi di *Fotinia* e *Lauroceraso*, al fine di mantenere in qualsiasi stagione l'effetto barriera;
- Piantumazione delle aree verdi interne con rosai nella variante knock-out;

- Pavimentazione delle aree di manovra e pedonali con cemento drenante colorato in pasta con tinte della terra, più scuro per le aree di manovra e chiaro per le aree pedonali.
- Le installazioni impiantistiche da posizionare in copertura all'edificio non saranno visibili, in quanto collocato sul piano di copertura più basso e protette al perimetro dal parapetto di copertura.

6. Determinazione grado di sensibilità del sito.

Il sito si inserisce all'interno del tessuto urbano di frangia, il PGT ha analizzato e determinato per quest'area una classe di sensibilità 2 (grado di sensibilità paesistica bassa).



Estratto ddp19b.0 classi di sensibilità paesaggistica

7. Determinazione del grado di incidenza del progetto

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 strutturale	<ul style="list-style-type: none"> ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni / vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - 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 costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe; 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>□</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>□</p> <p>□</p> <p>□</p> <p>□</p> <p>X – non applicabile</p> <p>□</p> <p>□</p>
1. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RSPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO 	□	x

3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 	<p>X □ X</p>	<p>□ X □</p>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ' LOCALE 	<p>□</p>	<p>X</p>

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.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

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	<p>L'incidenza morfologica è determinata come valore medio, in considerazione dell'altezza dell'edificio inferiore alla media al contorno, e all'arretramento dell'edificio rispetto agli spazi pubblici.</p> <p>La valutazione dell'incidenza tipologica viene valutata molto alta in quanto il fabbricato ha necessità funzionali imprescindibili che sono in contrasto con il contesto urbano.</p> <p>Si valuta una media di impatto Alto</p>	<p>□ Molto bassa □ Bassa □ Media x Alta □ Molto alta</p>

<p>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</p>	<p>La ricerca di mitigazione dell’impatto paesistico si è concentrata sull’aspetto linguistico, materico e coloristico individuando continuità con il contesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’aspetto esteriore dell’edificio cela gli elementi più tecnologici a servizio del fabbricato (impianti di copertura al di sotto del livello di gronda superiore), - rivestimenti di facciata in graniglia di carrara levigata, con aspetto simile ai comuni intonaci; - rivestimenti di facciata in gres con effetto legno, attenuano l’impatto volumetrico della stereometria dell’edificio - tutti gli elementi metallici sono pre-verniciati con tinte RAL di tono simile al rame ossidato (RAL 8014-8028) -l’uso di materiali di pavimentazione delle 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<p>Incidenza visiva</p>	<p>L’arretramento dell’edificio rispetto alle strade e agli spazi pubblici permette di avere un’incidenza visiva attenuata anche grazie alle piantumazioni.</p> <p><u>L’altezza dell’edificio inferiore rispetto al</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<p>Incidenza simbolica</p>	<p>Non vi sono elementi simbolici che determinino un impatto in questo senso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

8. Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo si esprime 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

Giudizio complessivo	Il giudizio complessivo relativamente all'impatto è di un'incidenza paesistica alta	<input type="checkbox"/> 1
		<input type="checkbox"/> 2
		<input type="checkbox"/> 3
		<input checked="" type="checkbox"/> 4
		<input type="checkbox"/> 5

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti							
sensibilità del sito x incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti							
		2	x	4	=	=	8
		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	

L'impatto paesistico risulta al di sopra della soglia di rilevanza (5) ma inferiore alla soglia di tolleranza (16).

Legnano, li 06/02/2019

Il progettista – arch. Alessandro Fusetti