

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato in forma sperimentale agli interventi edilizi maggiori.
(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)

VIA SESTO SAN GIOVANNI 97

Zona di decentramento n. 9

Zona omogenea ADR

Destinazione funzionale *Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Infrastruttura tecnologica e per l'ambiente)*

Intervento di

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- altro: impianti tecnologici**

- D.I.A.
- Permesso di Costruire**
- Sanatoria

Grado di sensibilità del sito **3**

Grado di incidenza del progetto **4**

Impatto paesistico **12**

La proprietà

Il progettista

LUCA RIGONI (firmato digitalmente)

Spazio riservato all'ufficio

Accettazione

- Inviare in Commissione Edilizia
- NON inviare in Commissione Edilizia
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (unire la pratica originaria)
- RIESAME (unire la pratica già esaminata)

Data _____

Firma _____

Riesame del giudizio di
impatto paesistico

Grado di sensibilità del sito _____

Grado di incidenza del progetto _____

Impatto paesistico _____

Inviare in Commissione Edilizia

NON inviare in Commissione Edilizia

Data _____

Firma _____

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi 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 dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità 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 del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, 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

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Sì" e dei "No" della tabella 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

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

Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale	il sito ha una morfologia pianeggiante e risulta urbanizzato da tempo in quanto si trova incluso in una vasta area già ad uso industriale, localizzata nei pressi di via Sesto San Giovanni e della linea ferroviaria; il sito non si trova in prossimità di tracciati o insediamenti storicamente rilevanti dal punto di vista agricolo. L'area appartiene a una vasta zona sottoposta da anni ad interventi di riqualificazione urbana con destinazioni diverse, tutti gli interventi, con caratteristiche contemporanee, possono essere ritenuti coerenti sotto il profilo tipologico.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	il sito non risulta appartenere a punti panoramici emergenti, poiché situato in zona pianeggiante, alla medesima quota dei fabbricati esistenti e dei tracciati stradali e ferroviari presenti. L'area in cui è inserito il fabbricato non risulta limitrofa a percorsi d'interesse paesistico/ambientale. Le aree circostanti il sito sono però interessate da percorsi d'uso pubblico di fruizione dell'area urbana, in relazione alla presenza dell'Università Bicocca, del museo "Pirelli Hangar-Bicocca" e del teatro degli Arcimboldi. L'area oggetto di interventi risulta contigua a via Sesto San Giovanni, un tracciato a percorrenza di interesse locale, dalla quale però risulta separata dalla presenza di un alto muro di recinzione che impedisce la percezione completa del fabbricato esistente e oggetto di interventi. Un'elevata percorrenza, d'interesse sovralocale, è rappresentata dalla linea ferroviaria che però risulta delimitata anch'essa da un muro di recinzione lungo via Sesto San Giovanni, che impedisce in parte la vista verso l'area/fabbricato e verso la stessa linea ferroviaria.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	l'area oggetto di interventi non risulta caratterizzata da valori simbolici di alcun genere, ma risulta prossima ai fabbricati "Pirelli Hangar Bicocca" (Museo d'arte contemporanea realizzato nell'ex fabbrica) e agli edifici dell'Università Bicocca ai quale è attribuibile un valore simbolico.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Tenendo conto delle precedenti valutazioni effettuate in riferimento alle modalità di valutazione e alle chiavi di lettura considerate, si esprime un giudizio complessivo di sensibilità paesistica del sito interessato dall'intervento di valore MEDIO (valore 3) .	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

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
<p>Incidenza morfologica etipologica</p>	<p>L'installazione del sistema di insonorizzazione ai lucernari esistenti non comporta ingombri essendo già presenti sulla copertura. La sostituzione dei cinque camini esistenti sulla facciata est e di quello emergente dal corpo del fabbricato nella porzione più a sud dello stesso, con i cinque nuovi camini con sbocco più elevato, ricollocati in posizione discosta e riuniti a formare un unico corpo edilizio, rappresenta percettivamente, di fatto, un "nuovo volume" che costituisce sicuramente elemento significativo di modificazione del contesto paesaggistico. I prospetti est e sud sono soggetti a modifiche conseguenti alla realizzazione di nuovi camini; sul prospetto est saranno realizzati di tre portali di uguali dimensioni e caratteristiche. Gli interventi non modificano la morfologia del terreno. I caratteri tipologici e architettonici dei nuovi manufatti progettati, risultano coerenti con l'esistente e con il fabbricato adiacente, avente destinazione produttiva (area Pirelli), mentre risultano non coerenti con le nuove edificazioni circostanti a carattere prevalentemente residenziale, terziario e per servizi.</p>	<p> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta </p>
<p>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</p>	<p>I materiali utilizzati nell'intervento saranno coerenti con il carattere impiantistico-tecnologico. Per quanto riguarda il rivestimento del "nuovo camino" verrà utilizzata una lamiera micro-ondulata, applicata verticalmente (modello di riferimento: ditta ISOPAN – lamiera Venti13 standard). La texture della superficie a microonde fa sì che l'interferenza rispetto alla lettura di una superficie uniformemente piana sia molto ridotta. Il progetto è caratterizzato dalla realizzazione dei cinque alti camini racchiusi entro la loro struttura di sostegno, rivestita in lamiera micro-ondulata, formando così "un unico nuovo camino" monolitico, e dai limitati interventi sulle due facciate della Centrale (apertura portali, sostituzione lucernari e tinteggiatura). Le scelte cromatiche intendono conservare la percezione dell'edificio industriale originario, uniformandone il colore e il trattamento delle superfici dell'adiacente proprietà Pirelli, per non modificare la qualità architettonica del progetto originario, evidenziando invece il "nuovo corpo metallico monolitico dei camini".</p> <p>Per quanto riguarda le facciate, verranno tinteggiate, con i colori esistenti nell'adiacente proprietà Pirelli (NCS 1002 Y50R); tutti gli elementi che si trovano sulle facciate della Centrale saranno di color grigio alluminio (RAL 9006), così come le scale esterne e le strutture e condutture sotto la gronda. Le tubazioni di adduzione dei fluidi che corrono lungo le facciate, saranno evidenziate con i colori prescritti dalla normativa attinente; i corrimani saranno gialli e neri per differenziarsi dal giallo delle tubature del gas.</p> <p>Per quanto riguarda il "nuovo camino", che verrà probabilmente ad assumere il ruolo di nuovo land-mark dell'area, si caratterizzerà per il netto contrasto cromatico tra la verticalità del parallelepipedo monolitico nero (RAL 9005) e l'orizzontalità dell'edificio industriale preesistente. Il suo rivestimento sarà in lamiera micro-ondulata applicata verticalmente e dipinta di nero semilucido, per staccarsi sia cromaticamente che per lucentezza dal corpo dell'edificio adiacente. Il nero avrà una lucentezza di ca. 75 gloss. Il problema d'abbagliamento "a flash" legato alla lucentezza della superficie non può accadere su una superficie ondulata. Per quanto riguarda l'edificio accessorio a un piano posto nella porzione nord dell'area, che fa parte dell'impianto di A2A ma che è stato realizzato successivamente al corpo della Centrale, sono stati scelti due grigi tendenti allo scuro; sullo spigolo in primo piano è prevista l'inversione di chiaro (NCSS 4000-N) e scuro (NCSS 6000-N). Su un lato il fondo della parete è grigio chiaro, il rilievo dei semipilastrini che ritmano la facciata è grigio scuro; sull'altro lato il fondo della parete è grigio scuro e il ritmo delle finestre cieche è sottolineato dalla campitura in grigio chiaro. Questo gioco cromatico renderà la lettura di quest'edificio più interessante, rimanendo però visivamente in secondo piano rispetto al resto dell'impianto.</p> <p>Il muro perimetrale dell'impianto verrà ripulito e tinteggiato con colore RAL 7023 (grigio assimilabile al colore del cemento), mentre il portone d'accesso sarà in color alluminio scuro (RAL 9007).</p>	<p> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta </p>

<p>Incidenza visiva</p>	<p>il "nuovo camino" è ampiamente visibile dalle infrastrutture per la mobilità pubblica: via Sesto San Giovanni, via Chiese, via Stella Bianca, il tracciato ferroviario e lo scalo Greco Pirelli, oltre ad essere visibile dalle strutture universitarie, dalla struttura museale e dal nuovo parco pubblico situato tra via Sesto San Giovanni e via Fubini; le scelte cromatiche proposte, ritenute ragionevolmente impraticabile nascondere/mitigare la presenza del "nuovo camino" monolitico, che per dimensione potrà costituire un futuro land-mark dell'area, sono state condotte con l'obiettivo di sottolineare il netto contrasto tra la verticalità del parallelepipedo nero e l'orizzontalità dell'edificio industriale esistente. Di contro viene proposto di semplificare e uniformare la percezione dell'edificio della Centrale all'adiacente proprietà Pirelli, per rafforzare la lettura unitaria del corpo edilizio originario. Considerando che il "nuovo camino" conterrà le "canne" (altezza 50,00 m) che andranno a sostituire quelle preesistenti (altezza massima 35,00 m), avrà uno sbocco ad altezza maggiore (+ 15,00 m circa), provocherà necessariamente un'alterazione dello skyline, oltre che su via Sesto San Giovanni (prospetto est), su via Stella bianca (prospetto sud) e più limitatamente su via Chiese a nord, sull'intero quartiere.</p>	<p> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta </p>
<p>Incidenza simbolica</p>	<p>L'area in cui è inserita la Centrale, non risulta caratterizzata da valori simbolici propri di alcun genere, ma risulta prossima ai fabbricati "Pirelli Hangar Bicocca" (Museo d'arte contemporanea realizzato nell'ex fabbrica) oltre che agli edifici esistenti, e in progetto, della sede universitaria Bicocca, ai quali è attribuibile un valore simbolico; le opere progettate interferiscono con la percezione complessiva del quartiere.</p>	<p> <input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta </p>
<p>Giudizio complessivo</p>	<p>Considerando le diverse valutazioni condotte attraverso le chiavi di lettura analizzate, si può concludere che i manufatti progettati provochino ricadute di trasformazione della tipologia riconosciuta come caratteristica del territorio, oltre che interferenza con la visibilità del sito e che pertanto possano incidere in modo rilevante sul contesto paesaggistico; a seguito di detta considerazione si ritiene coerente attribuire una valutazione complessiva d'incidenza paesaggistica delle opere progettate ALTA</p>	<p> <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 </p>

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 2°.

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 (da compilare a cura del progettista)

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	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

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

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione Edilizia, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

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 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.comune.milano.it