

**Regione Lombardia
Provincia di Milano
Comune di Peschiera Borromeo**

**Coop. Santa Maria del Bosco
Studio Zenith srl**

**PIANO DI RECUPERO DI COMPLESSO RURALE
CASCINA SARGENTI “CA’ MATTA”**

Valutazione di impatto paesistico.

D.G.R. 8 Novembre 2002 – n. 7/11045. Approvazione “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” prevista dall’art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749 – Collegamento al P.R.S. obiettivo gestionale 10.1.3.2. (prosecuzione del procedimento per decorrenza dei termini per l’espressione del parere da parte della competente commissione consiliare, ai sensi dell’art. 1, commi 24 e 26 della l.r. n. 3/2001)

Valutazione della sensibilità del sito				
Modo di Valutazione	Chiavi di lettura	Fattori	Giudizio sintetico	Classe di sensibilità
SISTEMICO Il valore del sito dipende (anche) dalla sua partecipazione ad un sistema di rete	Sistema di interesse geomorfologico	Evidenza delle forme del suolo, discontinuità, emergenze	Il sito si colloca in zona pianeggiante	1
	Sistema di interesse naturalistico ambientale: parco, corridoio ecologico, habitat, ecc.	Ruolo del sito nel sistema o rete Importanza del sistema	Trattasi di ambiente edificato a lato di pubblica via inserito nell'abitato. Il luogo non riguarda alcun sistema di particolare interesse naturalistico, ma si colloca in mezzo a due spazi pubblici attrezzati a parco urbano Rilevante la funzione di raccordo tra i due spazi pubblici	4
	Sistema di interesse storico, urbanistico: centro storico, tipologia, centuriazione, ecc.	Ruolo del sito nel sistema o rete Importanza del sistema	Il sito è circondato da mura e recinzioni che ne limitano il ruolo rispetto al sistema edificato. Gli edifici interessati al recupero non svolgono un ruolo rilevante nel sistema. Tanto è vero che ne è prevista la demolizione con ricostruzione	2
	Sistema di relazione: percorso, punto di accesso (stazione, aereoporto casello)	Ruolo del sito nel sistema o rete Importanza del sistema	Accessibile da viabilità locale Nessuna	1
	Appartenenza a un ambito di sostanziale integrità	L'ambito è caratterizzato da edificazioni residenziali nate tra i primi anni '60 e la fine degli anni '90, senza caratteri di uniformità riconoscibili	Nessun riferimento	1
	Collocazione al margine dell'edificato	Situazione di margine tra l'edificato e la campagna o situazioni diverse	Il sito è collocato all'interno del tessuto urbano edificato.	2
	Modo di Valutazione	Chiavi di lettura	Fattori	Giudizio sintetico
VEDUTISTICO Il sito partecipa a rapporti di covisibilità ad ampio raggio	Il sito interferisce con un punto di vista panoramico	Importanza: rarità/unicità/notorietà Integrità: naturalità/tradizione	Il luogo nel quale si interviene partecipa a visioni d'insieme legate all'attuale tessuto edificato	2
	Il sito interferisce con un percorso panoramico	Importanza: rarità/notorietà/lunghezza del tratto Integrità: naturalità/tradizione	Non vi è percorso panoramico.	1

	Il sito è incluso in una veduta panoramica	Importanza: rarietà/unicità/notorietà Integrità: naturalità/tradizione	Nessuna caratteristica presente	1
Modo di Valutazione	Chiavi di lettura	Fattori	Giudizio sintetico	Classe di sensibilità
SIMBOLICO Il valore del sito dipende da ciò che rappresenta	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)	Nessuna	1
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	idem	Nessuna	1
DINAMICO Rapporti tra sito e viabilità	Viabilità di grande traffico: strade ferrovie	Livello di importanza del tratto Prossimità, evidenza del sito	Strada locale. Non vi è rapporto.	1
	Viabilità di fruizione paesistica: viabilità idonea al ciclo turismo, trekking, turismo culturale e ambientale	Livello di integrità, suggestione del tratto Prossimità, interferenza del sito	Nessun bene è presente	1
LOCALE Valori e beni presenti nel sito	Valori e beni storico-architettonici, archeologici, ecc.	Importanza dei beni Integrità/godibilità del contesto	Rispetto al contesto sono le strutture rurali ad essere oggetto d'intervento. Immutati gli edifici più rappresentativi	3
	Valori e beni naturalistici ed ambientali	Importanza dei beni Integrità/godibilità del contesto	Nessun bene è presente	1
	Coerenza sotto il profilo Linguistico, valori di Immagine	Importanza dei beni Integrità/godibilità del contesto	Nessun bene è presente.	1

STATISTICA		Giudizio complessivo: L'intervento di recupero si pone l'obiettivo di rinnovare fabbricati in disuso, sostanzialmente privi di valore storico ed ambientale apprezzabili, mantenendo nella ricostruzione i caratteri più prossimi agli originali e le posizioni nel sedime.
1		
2		
3		
4	x	
Valore max. 4		
Media 1, 5		

GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

A - LIVELLO DI LETTURA SINTETICO/COMPLESSIVO

Parametro	Tema	Illustrazione del tema	Descrizione dell'intervento	Grado di incidenza (1-5)	Critico si/no	Note del funzionario responsabile	Valutazione del funzionario responsabile
Incidenza morfologica	Rapporto dell'intervento con il contesto a livello di organismo territoriale	Specificare se l'intervento si configuri come completamento o ricucitura all'interno di un organismo o di un tessuto urbano, come espansione marginale in continuità con l'insediamento preesistente, come episodio isolato ecc.	L'intervento in questa fase si limita al Piano Attuativo per il recupero dell'edificato. Si rimanda la valutazione al progetto definitivo.	2	No		
Incidenza quantitativa	Incidenza quantitativa dell'intervento rispetto all'organismo territoriale	Specificare se l'intervento modifichi sostanzialmente - in termini quantitativi - l'organismo territoriale nel quale si inserisce.	L'intervento non rileva particolarmente sul peso insediativo dell'esistente.	2	No		
Incidenza dimensionale	Incidenza dell'intervento - in quanto episodio urbanistico o edilizio unitario - rispetto ai moduli dimensionali del contesto	Specificare se l'intervento spicchi come episodio dimensionalmente anomalo rispetto ai moduli dimensionali che caratterizzano l'intorno e il contesto.	L'intervento si caratterizza come elemento coincidente per dimensioni ed altezze rispetto ai valori esistenti e che caratterizzano il contesto.	2	No		
Incidenza funzionale	Omogeneità funzionale dell'intervento rispetto al contesto	Specificare se l'intervento sia funzionalmente omogeneo e/o integrato al contesto ovvero introduce funzioni eterogenee.	L'intervento è funzionalmente integro al contesto.	2	No		
Incidenza posizionale	Incidenza data da collocazione più o meno "strategica" rispetto alla viabilità e all'immagine complessiva dell'organismo territoriale interessato.	Specificare se l'intervento assuma un ruolo di spicco rispetto all'immagine complessiva dell'organismo territoriale, quale è percepita dalla viabilità principale o da altri punti rilevanti.	La ricostruzione manterrà il ruolo che gli attuali edifici possiedono rispetto all'immagine complessiva introducendo le innovazioni strutturali previste. Per un'accurata valutazione si rimanda al progetto definitivo.	2	No		
Media aritmetica				2			

B - LIVELLO DI LETTURA ANALITICO/ DI DETTAGLIO

Questa fase dell'esame comporta la comparazione tra le soluzioni proposte dal progetto e lo stato di fatto dell'intorno, con riferimento ad alcuni parametri rilevanti a fini paesistici.	<p>Caratterizzazione del contesto: descrivere lo stato di fatto con riferimento ai parametri specificati in ciascuna riga.</p> <p>Caratterizzazione del progetto: descrivere le soluzioni del progetto con riferimento ai parametri specificati in ciascuna riga.</p>	<p>Rapporti progetto/contesto: segnalare le analogie o gli scostamenti tra le due situazioni, commentando anche la qualità del risultato.</p> <p>Incidenza del progetto: indicare numericamente l'incidenza del progetto sul contesto.</p> <p>valore 1 = incidenza min. valore 5 = incidenza max.</p>
---	---	--

Parametro	Caratterizzazione del contesto	Caratterizzazione del progetto	Rapporto progetto/ contesto	Incidenza del progetto.
1. Altezza/ profilo	Edifici di 3-4 piani con altezze alla gronda variabili con fronti sul confine stradale.	Edifici a due e 3 piani con corte chiusa.	L'intervento di rinnovo avrà rilevanza rispetto al contesto. Si rimanda la valutazione al progetto definitivo.	3
2. Planimetria/ moduli/ allineamenti	Palazzine d'abitazione Nessuna qualità emergente	Vedi sopra	L'intervento si prefigge il ruolo di completamento del contesto.	3
3. Sezione/ rapporto con il terreno	Terreno pianeggiante.	L'intervento non modifica la giacitura del terreno.		1
4. Prospetti/ pieni-vuoti, articolazione volumetrica	Edifici rurali senza articolazione apprezzabile.	Edifici d'abitazione con facciate che richiameranno l'aspetto degli edifici tradizionali	L'intervento tende a migliorare il contesto.	3
5. Coperture	tetti a falde con copertura in tegole di cotto la gran parte di tipo Marsigliese ed in parte in Eternit.	L'intervento prevede la eliminazione delle coperture in Eternit e la sostituzione con tegole in cotto.	L'intervento produrrà il netto miglioramento del contesto. Si rimanda la valutazione al progetto definitivo.	3
6. Materiali/ colori dei prospetti	Pareti intonacate e tinteggiate, colori mediamente nella gamma delle terre.	L'intervento mantiene rinnovando le specifiche in essere ed introduce elementi di muratura a vista.	Miglioramento dell'effetto visivo complessivo dell'insieme nel rispetto dei materiali tradizionali delle Cascine.	3
7. Trattamento degli spazi esterni	Aree cortilizie in battuto di cemento e terreno naturale.	Si rimanda al progetto definitivo.		1
Giudizio complessivo: Valutazione completa da rimandare al progetto definitivo. Impatto: Impatto positivamente rilevante considerando il rinnovo strutturale e l'eliminazione delle attuali coperture in Eternit..			Media aritmetica	2,43
			Giudizio di sintesi (tab A + B)/2	2,21

Sintesi:

Classe di sensibilità del sito: 1,5

Grado di incidenza del progetto: 2,21

Giudizio di impatto paesistico: 3,31

sens. sito x incid. progetto = 3,31 < 5, cfr. tab. 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti allegato alla Delibera di Giunta Regionale 8 novembre 2002 – 7/11045: "quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico".

Peschiera Borromeo, li 10/04/2020

Il Tecnico
Arch. Claudio GULTI