



COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (Provincia di Milano)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ai sensi degli artt. 12 e
14 della L.R. n°12
11/03/2005 e s.m.i.

Scala

Data

**Maggio
2017**

Aggiornamento

Dicembre 2019

Allegato

B

Oggetto

Ambito di Trasformazione ATU 7 - Mezzate via Galvani

Titolo dell'elaborato

VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

Proprietari

IMMOBILIARE MARISTELLA SRL
piazza Libertà, 23
14100 Asti (AT)
C.F./P.iva: 00218600054
Presidente: dottor Aldo Pia

Progettista

Arch. Marco Maffezzoli
via Podgora, 31
20811 Cesano Maderno (MB)
P.iva: 06863110968
mail: marco.maffezzoli@libero.it

timbro e firma

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
1.1. Oggetto e motivazione della relazione paesaggistica	3
1.2. Struttura della relazione paesaggistica e metodologia applicata nella lettura del paesaggio	4
2. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO	6
2.1. Ambito di influenza / Ambiti territoriali di riferimento	6
2.2. La pianificazione sovraordinata	6
2.2.1. <i>Piano Territoriale Regionale</i>	6
2.2.2. <i>Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>	8
2.2.3. <i>Rete Ecologica Regionale</i>	8
2.2.4. <i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	9
2.2.5. <i>Piano di Indirizzo Forestale</i>	11
2.2.6. <i>Parco Agricolo Sud Milano</i>	12
2.3. La pianificazione comunale	13
2.3.1. <i>Piano di Governo del Territorio</i>	13
2.3.2. <i>Studio geologico, idrogeologico e sismico</i>	15
2.3.3. <i>Classificazione acustica</i>	16
2.4. Verifica e valutazione dei vincoli	16
3. IL PROGETTO	18
3.1. Inquadramento territoriale e urbanistico	18
3.2. Descrizione dell'area interessata dal progetto	20
3.2.1. <i>Situazione morfologica ed assetto vegetazionale</i>	20
3.2.2. <i>Elementi della struttura del paesaggio</i>	21
3.2.3. <i>Coerenza del Piano Attuativo con gli indirizzi paesistici</i>	22
3.3. Descrizione del progetto	22
3.3.1. <i>Criteri utilizzati per la localizzazione</i>	22
3.3.2. <i>Elementi di carattere progettuale</i>	24
3.3.3. <i>Obiettivi generali dell'intervento</i>	25
3.3.4. <i>Aspetti dimensionali e compositivi del progetto</i>	27
3.3.5. <i>Progetto di sistemazione delle aree a verde</i>	35

3.3.6. Viabilità e accessibilità.....	36
3.3.7. Valutazione della fase di realizzazione del progetto	38
4. LA FASE VALUTATIVA	41
4.1. La sensibilità paesistica dei luoghi.....	41
4.2. L'incidenza paesaggistica	44
4.2.1. Criteri e parametri generali.....	44
4.2.2. Considerazioni sulla valutazione dell'impatto paesaggistico	45
4.3. I parametri di valutazione	45
4.4. L'incidenza complessiva del progetto.....	49
4.5. L'impatto paesistico del progetto.....	49
4.6. Misure di mitigazione e/o compensazione.....	51

ALLEGATI

ALLEGATO A

- Estratto Piano Territoriale Regionale – PTR
- Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR
- Estratto Rete Ecologica Regionale – RER
- Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Città Metropolitana di Milano – PTCP
- Estratto Piano di Indirizzo Forestale – PIF
- Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano – PTC

ALLEGATO B

- Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Tavola sensibilità paesistica
- Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Estratto Carta del paesaggio
- Estratto Studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al PGT
- Estratto Piano di Zonizzazione Acustica
- Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole – Tavole dei vincoli

1. INTRODUZIONE

1.1. Oggetto e motivazione della relazione paesaggistica

La presente relazione ha lo scopo di valutare la compatibilità paesaggistica del piano urbanistico riguardante l'ambito di trasformazione ATU7 – Mezzate in via Galvani che prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale integrato, che vede la presenza di funzioni sociali ed assistenziali private di uso pubblico, quali Residenze Collettive, Residenza Sanitaria Assistita, Centro Diurno Integrato e Terziario/Direzionale a supporto delle altre attività.

La relazione paesaggistica è stata istituita dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004), mentre il DPCM del 12 dicembre 2005 ha stabilito che la relazione paesaggistica costituisce per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5 del predetto Codice.

La necessità di redigere la relazione paesaggistica è ribadita dalla Delibera di Giunta Regionale 22 dicembre 2011, n° IX/2727, *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 – Contestuale revoca della DGR 2121/2006”*¹.

La delibera definisce due procedimenti distinti e due riferimenti precisi per la redazione delle relazioni paesaggistiche. Laddove i progetti si collochino in luoghi e condizioni oggetto di specifica tutela paesaggistica (vincoli preordinati) valgono i riferimenti e le indicazioni espresse dalla citata delibera regionale. Negli ambiti non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, e per tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, subentra l'obbligo di esame paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale (PTR)².

La relazione paesaggistica per l'intervento in oggetto muove dunque innanzitutto dalla necessità di definire se le aree interessate siano o meno oggetto di specifica tutela paesaggistica: con DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045, Regione Lombardia ha approvato le *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”*³, integrata dalla delibera n° IX/2727, che consentono in maniera dettagliata di valutare l'impatto paesistico di un determinato progetto di modifica del territorio.

L'indagine ha l'obiettivo di approfondire gli aspetti di “piano” relativi alla componente “paesaggio”, in particolare attraverso:

- la definizione dell'ambito di influenza all'interno del quale concentrare l'analisi;
- la verifica della presenza di vincoli ambientali attraverso la consultazione di fonti ufficiali;

¹ Pubblicata su BURL n° 2 del 13/01/2012 – Supplemento Ordinario.

² Approvato con DCR n° 951 del 19 gennaio 2010, modificato/integrato con DCR n° 56 del 28 settembre 2010 e successivamente aggiornato con DCR n° 276 dell'8 novembre 2011, DCR n° 78 del 9 luglio 2013, DCR n° 557 del 9 dicembre 2014 e DCR n° 897 del 24 novembre 2015 e per il quale è in corso variante generale, con relativa procedura di VAS, comprensiva dell'adeguamento ai dettami della LR n° 31/2014.

³ Pubblicata su BURL n° 47/2002 – 2° Supplemento Straordinario.

- la fase di indagine finalizzata alla caratterizzazione dei lineamenti del paesaggio del territorio cui appartiene l'area in esame;
- la fase di valutazione finalizzata alla verifica circa il potenziale impatto paesaggistico dell'intervento.

1.2. Struttura della relazione paesaggistica e metodologia applicata nella lettura del paesaggio

La relazione paesaggistica è strutturata secondo le specifiche dell'Allegato del DPCM del 12 dicembre 2005 e dalla delibera di Giunta Regionale n° IX/2727 e comprende, oltre alla presente introduzione, le seguenti parti principali:

- analisi dello stato attuale del paesaggio
- descrizione del progetto
- valutazione della compatibilità paesaggistica.

Per quanto riguarda la lettura del paesaggio occorre fare alcune considerazioni preliminari.

Secondo le più recenti interpretazioni il *“Paesaggio”* è un fenomeno culturale di notevole complessità che rende particolarmente articolata l'indagine, la valutazione delle sue componenti e l'individuazione degli indicatori che lo descrivono. Esso è stato oggetto di attenzione e studio da parte di numerose scuole di pensiero che ne hanno individuato i molteplici aspetti, quali:

- l'insieme geografico in continua trasformazione
- l'interazione degli aspetti antropici con quelli naturali
- i valori visivamente percepibili.

Tali concezioni, oggi, possono riconoscersi nella definizione riportata nella Convenzione Europea del Paesaggio, secondo la quale esso *“è una porzione determinata dal territorio qual'è percepita dagli esseri umani, il cui aspetto risulta dall'azione di fattori naturali ed antropici e dalle loro mutue relazioni”*. A questa definizione si riferisce anche il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che lo definisce come *“una parte omogenea del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interazioni”*.

Secondo tale approccio il paesaggio non può essere considerato come la sommatoria di oggetti, ma piuttosto quale impronta della cultura che lo ha generato e come rapporto tra uomo e natura.

Il paesaggio è anche un fenomeno dinamico che si modifica attraverso cambiamenti lenti, mediante la sovrapposizione di un nuovo elemento a quelli precedenti, aggiungendo azione antropica ad azione antropica.

Facendo proprie le destinazioni sopra esposte, il metodo di lettura utilizzato nella presente relazione, si fonda su due approcci tra loro complementari:

- approccio strutturale
- approccio percettivo.

L'approccio strutturale parte dalla constatazione che ciascun paesaggio è dotato di una struttura propria: è formato, cioè, da tanti segni riconoscibili o è definito come struttura di segni. Tale lettura ha, quindi, come obiettivo prioritario, l'identificazione delle componenti oggettive di tale struttura, riconoscibili sotto diversi aspetti: geomorfologico, ecologico, assetto culturale, storico-insediativo, culturale, nonché dei sistemi di relazione tra i singoli elementi.

I caratteri strutturali sono stati indagati seguendo due filoni principali che definiscono altrettante categorie:

- elementi naturali
- elementi antropici.

I primi costituiscono l'incastellatura principale su cui si regge il paesaggio interessato dall'intervento progettuale, rappresentando, in un certo senso, i "caratteri originari". Essi sono costituiti da forme del suolo, dall'assetto idraulico, dagli ambienti naturali veri e propri.

I secondi sono rappresentati da quei segni della cultura presenti nelle forme antropogene del paesaggio che rivelano una matrice culturale e spirituale, come una concezione religiosa, una caratteristica etnica o sociale, etica, uno stile architettonico. Questa matrice può appartenere al passato o all'attualità, data la tendenza di questi segni a permanere lungamente alla causa che li ha prodotti.

L'approccio percettivo parte, invece, dalla constatazione che il paesaggio è fruito ed interpretato visivamente dall'uomo. Il suo obiettivo è l'individuazione delle condizioni di percezione che incidono sulla leggibilità, sulla riconoscibilità e figurabilità del paesaggio.

L'operazione è di per sé molto delicata, perché, proprio in questa fase, diventa predominante la valutazione soggettiva dell'analista.

Non va dimenticato, infatti, che la recente disciplina d'indagine del paesaggio, pur avendo definito diversi indicatori della qualità visuale e percettiva dello stesso, non ha di pari passo riconosciuto ad alcuno di questi il carattere di oggettività che lo rende "unità di misura". Delle due fasi di lettura, questa è quella meno oggettiva poiché è collegata alla sensibilità dell'analista.

Gli elementi visuali e percettivi sono stati individuati secondo le viste che si hanno dai più frequenti percorsi e dai siti riconosciuti quali principali luoghi d'osservazione e di fruizione del territorio e sono stati sintetizzati nelle fotografie del contesto territoriale di riferimento. Sono annoverati tra gli elementi percettivi anche i detrattori della qualità visuale del paesaggio.

Operativamente lo studio ha utilizzato la seguente metodologia:

1. analisi e valutazione del quadro di riferimento programmatico, ai vari livelli;
2. lettura ed interpretazione delle foto aeree;
3. lettura ed aggregazione degli elementi derivanti dalla bibliografia e dagli altri tematismi che rappresentano gli elementi strutturali del paesaggio (geomorfologico, uso del suolo, vegetazione, beni culturali, acque superficiali, ecc.);
4. verifica su campo ed individuazione delle caratteristiche visuali del paesaggio;
5. sezioni ambientali delle opere progettuali;
6. valutazione delle interferenze con la struttura paesaggistica locale e dell'ambito territoriale di appartenenza.

2. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO

2.1. Ambito di influenza / Ambiti territoriali di riferimento

Preventivamente alla descrizione dell'attività di indagine, è importante definire l'ambito di influenza rispetto a cui si concentreranno le analisi. Gli elementi e le informazioni raccolti verranno, infatti, organizzati, secondo tre diversi livelli territoriali di riferimento:

- Ambito territoriale di riferimento locale (sito di intervento): si sviluppa approfondendo le analisi in corrispondenza dell'area – propriamente detta – interessata dal nuovo intervento;
- Ambito territoriale di riferimento comunale (scala comunale): si sviluppa abbracciando il territorio del Comune oggetto d'intervento, approfondendo le analisi nell'intorno avente raggio di circa 1/1,5 km misurati dall'ambito di riferimento locale (sito dell'intervento);
- Ambito territoriale di riferimento intercomunale (vasta scala): si sviluppa anche oltre i confini amministrativi comunali, estendendosi nel territorio a più vasta scala (Comuni confinanti, Provincia, Regione), al fine di:
 - coordinare le indagini rispetto alle condizioni al contorno, rappresentate dal contesto urbanistico/ambientale dei comuni limitrofi;
 - individuare un ambito a scala più vasta per poter operare eventuali confronti alla luce dei dati emersi.

2.2. La pianificazione sovraordinata

2.2.1. Piano Territoriale Regionale

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali. Il Sistema Metropolitano, denso e continuo contenitore di importanti risorse propulsive per lo sviluppo, ma anche generatore di effetti negativi sul territorio circostante, come l'inquinamento e la congestione; il Sistema della Montagna ricco di risorse naturali e paesaggistiche spesso non valorizzate e in via di spopolamento; il Sistema Pedemontano connotato da una rilevante pressione antropica e infrastrutturale e da criticità ambientali; il Sistema dei Laghi con un ricco potenziale e capacità di attrarre funzioni di eccellenza; il Sistema del Po e dei Grandi Fiumi interessato da fattori di rischio, ma anche connotati da alti valori ambientali e, infine, il Sistema della Pianura irrigua, che svolge una funzione di presidio nei confronti della pressione insediativa.

Dall'analisi della cartografia di piano, alla Tavola 04 – *I sistemi territoriali del PTR*, è evidenziato il Sistema Territoriale Metropolitano, cui appartiene il territorio di Peschiera Borromeo (Allegato 01).

Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due subsistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

“Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del

Sistema Metropolitano, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo.

(.....)

Dal punto di vista del paesaggio, l'area metropolitana soffre di tutte le contraddizioni tipiche di zone ad alta densità edilizia e in continua trasformazione e crescita. Questo fa sì che a fronte di un ricco patrimonio culturale – sono infatti presenti nell'area metropolitana lombarda città d'arte, singoli monumenti importanti e istituzioni culturali ed espositive di grande prestigio – si assista ad un peggioramento della qualità dei luoghi dell'abitare. I processi convulsi di crescita hanno in questi anni spesso cancellato o compromesso gli originari sistemi e strutture organizzative della città e del territorio, secondo logiche e disegni di cui spesso si fa fatica a cogliere il senso e l'unitarietà.

I processi conurbativi stanno in molti casi portando alla saldatura di nuclei una volta distinti secondo modelli insediativi lineari o diffusi, che perseguono troppo spesso logiche funzionali avulse da quelle su cui si è storicamente costruito, caratterizzato e valorizzato il territorio. Gli sviluppi infrastrutturali tendono anch'essi a sovrapporsi al territorio, lacerandone i sistemi di relazione esistenti, ignorandone le regole costitutive e spesso senza provare a proporre di altrettanto pregnanti.

(....)

E' necessario superare in generale quella scarsa attenzione alla tutela del paesaggio che porta a valorizzare il singolo bene senza considerare il contesto, oppure a realizzare opere infrastrutturali ed edilizie, anche minori, di scarsa qualità architettonica e senza attenzione per la coerenza paesaggistica, contribuendo in questo modo spesso al loro rifiuto da parte delle comunità interessate.

Tutto ciò costituisce un grave pericolo di banalizzazione del paesaggio con perdita di importanti specificità storiche e culturali e con il pericolo che il grande patrimonio storico-culturale venga da un'immagine grigia e triste del vivere di un Sistema Metropolitano convulso che fatica a credere in un progetto collettivo che possa valorizzare quanto la storia gli ha consegnato e a proporre qualcosa di significativo e qualificato da lasciare alle future generazioni, quale felice testimonianza della cultura del territorio e del paesaggio di questa fase dello sviluppo lombardo.”

Il PTR definisce, per il paesaggio del Sistema Metropolitano, i seguenti obiettivi:

- ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- Uso del suolo: limitare l'ulteriore espansione urbana; favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio; conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale; evitare la dispersione urbana; mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture; realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile; nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico.

2.2.2. Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il contesto paesaggistico di riferimento all'interno del quale si colloca l'intervento progettuale è quello caratteristico della pianura lombarda. Nello specifico, il sito oggetto dell'intervento, così come l'intero territorio di Peschiera Borromeo, è classificato come ambito geografico "milanese" e come unità tipologica di paesaggio "paesaggi della pianura irrigua (a orientamento cerealicolo e foraggero)", al limite dell'ambito urbanizzato del capoluogo milanese, come risulta dalla Tavola "A – *Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio*" del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il paesaggio della bassa pianura viene distinto nella cartografia a seconda degli orientamenti colturali prevalenti: foraggero nella parte occidentale della bassa pianura, cerealicola in quella centrale e orientale, ma si estende con grande uniformità in quasi tutta la bassa pianura lombarda.

Principalmente, nel territorio di Peschiera Borromeo si leggono: caratteristiche tipologiche e gerarchiche nella distribuzione e complessità del reticolo idraulico; presenza di filari e alberature, ma anche boscaglie residuali che assumono forte elemento di contrasto e differenziazione del contesto; reticolo viario della maglia poderale e struttura dell'insediamento in genere basato sulla scala dimensionale della cascina isolata, del piccolo nucleo di strada, del centro ordinatore principale. La bassa pianura quindi presenta ricchezza e diversità di elementi insediativi, forse non immediatamente percepibili nella difficoltà degli orizzonti visuali di pianura, ma in sé consistenti e fortemente strutturati.

A seguire si riportano, in estratto, gli indirizzi di tutela del Piano Paesistico per quanto riguarda l'unità tipologica in oggetto.

"I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la straordinaria tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva. Questa condizione presuppone una libertà di adattamento colturale ai cicli evolutivi propri dell'economia agricola. Ciò va tenuto presente, ma nel contempo va assicurato il rispetto per l'originalità del paesaggio, nel quale si identifica tanta parte dell'immagine regionale, della tradizionale prosperità padana."

Dall'esame della cartografia del Piano Paesistico, come riportato nell'Allegato 02, per il territorio di Peschiera Borromeo si evidenzia la presenza del bacino dell'Idroscalo, del fiume Lambro, mentre per quanto riguarda la tutela del territorio ed il sistema dei vincoli, il Parco Agricolo Sud Milano.

2.2.3. Rete Ecologica Regionale

Con deliberazione n° 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, a cui fornisce il quadro delle sensibilità prioritarie esistenti, il disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e di debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; infine, svolge un'azione di collaborazione con il PTR nello svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT comunali.

La Rete Ecologica Regionale include il territorio di Peschiera Borromeo all'interno del Settore 73 – Medio Adda (*Allegato 03*), che interessa le province di Milano, Lodi e Cremona, ed è delimitato ad ovest dalla città di Milano, a sud da Melegnano, ad est da Rivolta d'Adda e a nord da Melzo. Si può notare come il territorio comunale ricada all'interno di un elemento di primo livello della RER, che copre tutti gli spazi aperti esistenti, contraddistinto dalla presenza di un reticolo idrografico sia naturale che artificiale importante, con una presenza significativa di fontanili. Vi sono due altri importanti elementi della RER che attraversano il territorio:

- un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, includente un varco ad oriente del castello Borromeo;
- un corridoio regionale primario ad alta antropizzazione lungo il corso del fiume Lambro⁴.

Di seguito si riporta, per estratto, una breve descrizione dell'ambito in oggetto.

“La principale area sorgente di biodiversità è costituita dal fiume Adda, che percorre il settore orientale dell'area, particolarmente importante per numerose specie ittiche (...) Altri elementi ricchi di naturalità sono costituiti dalla Riserva Naturale Sorgenti della Muzzetta, dal fiume Lambro, in particolare nei dintorni di Melegnano, e da aree agricole ben conservate, ricche di rogge e fontanili, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano (...). I principali elementi di frammentazione sono costituiti, oltreché dall'urbanizzato, dall'autostrada A1 e dalla strada statale 415”.

A Peschiera Borromeo, la pianura irrigua è caratterizzata dalla presenza di ampi lembi di ambienti agricoli coltivati a seminativo, di numerose rogge e fontanili, di fasce boscate che hanno la loro massima concentrazione nell'oasi di protezione del Carengione. Un'altra presenza rilevante per quanto riguarda il sistema idrografico, soprattutto artificiale, è quella di alcuni specchi d'acqua derivanti da cave non più attive. Non da ultimo, si menziona la presenza del fiume Lambro, elemento naturale strutturante lo spazio agricolo.

Viceversa, sono elementi di criticità rilevata:

“ (...)

- *infrastrutture lineari: la principale frammentazione ecologica deriva dalle due importanti arterie stradali, la n. 415 “Paulllese”, che percorre il settore da Ovest ad Est, e dalla strada che collega Melzo a Melegnano, che lo percorre da Nord a Sud, frammentandolo in 4 macro-aree poco connesse dal punto di vista ecologico;*
- *urbanizzato: area fortemente urbanizzata nel settore occidentale, mentre nel restante territorio presenta una buona matrice agricola tutelate dal Parco Agricolo Sud Milano;*
- *cave, discariche e altre aree degradate: presenza di cave di dimensioni anche significative nei pressi di Peschiera Borromeo (...).”*

2.2.4. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche, ed ha efficacia paesistico ambientale. Le norme tecniche di attuazione stabiliscono, tra l'altro, che i caratteri identificativi, gli elementi di criticità e gli indirizzi normativi, sono atti a

⁴ Estratto da *Scheda 6 – Rete Ecologica Comunale*, all'interno della relazione del Documento di Piano.

specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex D.Lgs. n° 42/2004, art. 136.

Con delibera n° 93 del 17 dicembre 2013, il Consiglio Provinciale ha approvato l'aggiornamento del PTCP, che assume come obiettivo prioritario la sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo insediativo, ed è articolato nei seguenti sistemi territoriali:

- sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo;
- sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- sistema infrastrutturale della mobilità;
- sistema insediativo.

La tabella che segue riassume, per ciascuna delle tavole che compongono il PTCP e che vengono riportate per estratto nell'Allegato 04, i principali elementi e vincoli presenti nel territorio di Peschiera Borromeo (scala comunale) e nell'area oggetto di intervento (sito di intervento).

Tavole PTCP	Scala Comunale	Sito di intervento
Tav. 0 – Strategie di piano	Sono indicati elementi della Rete Verde, all'interno del Parco Regionale Agricolo Sud Milano e il Parco della Terra e dell'Acqua in corrispondenza dell'Idroscalo	Il sito non è interessato da indicazioni di carattere strategico contenute nella tavola
Tav. 1 – Sistema infrastrutturale	E' indicato il progetto di riqualificazione/potenziamento della SSPaullese e il progetto di prolungamento della M3 da San Donato M.se a Paullo	Il sito non è interessato da progetti e/o interventi infrastrutturali
Tav. 2 – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica	Peschiera Borromeo appartiene all'unità tipologica di paesaggio della "media pianura irrigua e dei fontanili". Sono presenti diversi elementi, tra cui il sistema dell'idrografia naturale, il paesaggio agrario tradizionale, la struttura insediativa storica di matrice urbana, ambiti di rilevanza paesistica e il Parco Agricolo Sud Milano	La parte nord-ovest è interessata dalla presenza di alcuni elementi arborei di recente impianto
Tav. 3 – Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica	Sono presenti diversi elementi, tra cui elettrodotti, infrastrutture stradali, cave abbandonate/ cessate e attività di escavazione, coltivazione e trattamento inerti	Il sito non è interessato da alcun elemento di degrado e compromissione
Tav. 4 – Rete ecologica	Sono presenti diversi elementi, tra cui il Corridoio ecologico della RER – Corridoio primario e gangli primari, il fiume Lambro come "Principale corridoio ecologico dei corsi d'acqua" e il canale scolmatore come "Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti"	Il sito non è interessato dalla presenza di elementi della rete ecologica regionale e provinciale. Lungo il lato ovest è indicata la presenza di aree boscate
Tav. 5 – Riorganizzazione delle aree soggette a tutela	Sono presenti diversi elementi, tra cui il Parco Agricolo Sud Milano (Parco regionale), la proposta di parco naturale (Riserva del	La parte nord-ovest è interessata dalla presenza di alcuni elementi arborei di

	Carengione), la bellezza d'insieme in corrispondenza del Castello Borromeo e il bacino dell'Idroscalo	recente impianto
Tav. 6 – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	E' individuato il territorio destinato all'attività agricola di interesse strategico, compresa all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, come parco regionale	Il sito non ricade negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Tav. 7 – Difesa del suolo	Sono individuati il fiume Lambro e diversi corsi d'acqua e fontanili, cui si aggiungono gli ambiti golenali e gli ambiti degli acquiferi a vulnerabilità elevata	Il sito, come il territorio circostante, è classificato come “ <i>ambito golenale degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata</i> ”, ed è attraversato, nella parte ovest, da un corso d'acqua tombinato
Tav. 8 – Rete ciclabile provinciale	Sono presenti percorsi di livello regionale e tracciati della rete portante (esistente e di progetto) e di supporto (esistente e di progetto)	Lungo via Galvani, all'esterno del sito, in direzione nord/sud, è indicato un tratto in progetto della rete ciclabile di supporto

Si evidenzia che l'indicazione relativa alla presenza di aree boscate all'interno del perimetro del sito di intervento, a seguito di verifiche e sopralluoghi, non trova alcun riscontro nello stato attuale dei luoghi e, pertanto, non vi è alcuna presenza di area o fascia boscata all'interno del perimetro dell'area di intervento.

Si rileva che la Tavola 4 assume come riferimento per la perimetrazione delle aree appartenenti alla Rete Ecologica, il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, che si attesta lungo il lato sinistro di via Galvani, escludendo pertanto tutte le aree collocate ad ovest, diversamente da quanto contenuto nelle tavole del PGT e nella cartografia regionale della RER. Entrambi, ad ovest di via Galvani riconoscono la presenza di elementi di primo livello della RER e di un ganglio secondario della rete ecologica provinciale.

2.2.5. Piano di Indirizzo Forestale

La revisione del Piano di Indirizzo Forestale è stata approvata dal Consiglio metropolitano con delibera n° 8 del 17 marzo 2016.

Il PIF costituisce strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale, di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi per le attività silvicolturali da svolgere. In relazione alle caratteristiche dei territori oggetto di pianificazione, delimita le aree in cui è possibile autorizzare le trasformazioni, definisce le modalità e limiti per le autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e stabilisce le tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

L'aggiornamento del PIF conferma gli indirizzi strategici prioritari del precedente piano, orientati a valorizzare i boschi e i sistemi forestali come:

- elementi strategici per la gestione del territorio, riconosciuti funzionali allo sviluppo sostenibile di un territorio, riconoscendone benefici e servizi di natura pubblica.
- sistema economico di supporto ed integrazione dell'attività agricola, coinvolgendo direttamente le aziende agricole (produzione di materiale da destinarsi al mercato della legna da ardere o da impiegare a fini energetici).
- struttura di supporto al disegno del paesaggio ed allo sviluppo di attività ricreative, che svolge due funzioni di ordine culturale e sociale: da una parte come elemento costitutivo del paesaggio e dall'altra come ambito di potenziale fruibilità ricreativa, didattica e turistica.

Dalla lettura degli elaborati cartografici del Piano di Indirizzo Forestale (*Allegato 05*), è possibile verificare che all'interno del lotto interessato dall'intervento non sono presenti aree boscate e neppure elementi appartenenti al sistema forestale.

2.2.6. Parco Agricolo Sud Milano

Il parco regionale agricolo di cintura metropolitana “*Parco Agricolo Sud Milano*” è stato istituito con LR n° 24/1990 e, ai sensi dell'art. 2 della LR n° 32/96 “*Integrazioni e modifiche alla LR 86/83 (...)*”, è formato da un vasto ed articolato territorio per la maggior parte agricolo, che comprende anche alcune riserve naturali protette, aree che costituiscono parco naturale, aree verdi attrezzate di rilevanza sovracomunale, boschi e ambiti di alto interesse paesistico ambientale.

Con DGR n° 7/818 del 3 agosto 2000 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, con effetti di Piano Paesistico coordinato con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, che disciplina il territorio del parco individuato da un apposito perimetro ed articolato in zone, distinte attraverso le diverse caratteristiche paesaggistiche, antropiche e di utilizzo, gestite con criteri differenti.

La quasi totalità delle aree agricole del Comune di Peschiera Borromeo rientrano nei territori agricoli di cintura metropolitana e larga parte di queste vengono individuate come zone di tutela e valorizzazione paesistica, ovvero aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio, da salvaguardare e tutelare secondo i seguenti criteri:

- conservare nella loro integrità e compattezza le aree agricole, favorendone l'accorpamento e il consolidamento;
- indirizzare ed articolare gli interventi economico finanziari programmati dal piano di settore agricolo per il sostegno o l'incentivazione dei programmi e delle attività produttive degli operatori locali;
- salvaguardare nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva il patrimonio edilizio rurale;
- garantire la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.).

Dalla lettura degli elaborati cartografici del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM (*Allegato 06*), è possibile verificare che il lotto interessato dall'intervento è all'esterno del perimetro del parco, che si attesta lungo il lato ovest di via Galvani.

2.3. La pianificazione comunale

Come già anticipato in precedenza, il metodo utilizzato per l'individuazione della sensibilità dei luoghi è impostato rispetto a tre fasi distinte: la prima esplicitata nella verifica degli studi di approfondimento a scala provinciale-regionale, oggetto dei paragrafi precedenti, la seconda a scala comunale – dedicata al recepimento dei contenuti sulla componente paesistica elaborati nell'ambito dei lavori del PGT di Peschiera Borromeo – la terza dedicata a recuperare eventuali ulteriori dati e informazioni di dettaglio a scala locale, utili per la valutazione critica degli esiti di indagine di cui alle prime fasi.

2.3.1. Piano di Governo del Territorio

In merito alle competenze sul paesaggio, come già evidenziato, i Comuni hanno il compito di definire la classe di sensibilità paesistica delle diverse aree del territorio comunale o di sue particolari parti, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio del PTR, con particolare attenzione a:

- “*ambiti di elevata naturalità*” (art. 17 della normativa del Piano Paesistico Regionale);
- “*rete verde regionale*” (art. 24 della normativa del Piano Paesistico Regionale).

Per quanto riguarda la Rete Verde Regionale, i comuni sono chiamati a contribuire alla sua realizzazione con la definizione del sistema del verde comunale nei propri strumenti di pianificazione urbanistica ed, in particolare, tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, coerenti con le priorità indicate dalla pianificazione regionale e dai Piani Territoriali dei parchi e della città metropolitana.

L'individuazione della classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale è definita tramite il Documento di Piano del PGT approvato: la cartografia di piano, come riportata nell'*Allegato 07*, inserisce l'area oggetto di intervento nella *classe di sensibilità 4 – Sensibilità alta*. Si può evidenziare che la stessa classe di sensibilità è stata attribuita a tutte le aree appartenenti agli ambiti di trasformazione urbana individuati dal PGT.

Al fine di reperire ulteriori elementi conoscitivi necessari al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio del territorio esaminato, si è ritenuto necessario ampliare il grado di indagine paesaggistica dell'ambito di inserimento del sito di intervento, attraverso l'individuazione degli elementi che costituiscono il paesaggio, quali vegetazione, corsi d'acqua, viabilità rurale, ecc.

Utile riferimento tecnico d'indagine è rappresentato dalla documentazione tecnica e cartografica relativa all'analisi del paesaggio, riassunta nella Carta del paesaggio (*Allegato 08*).

Dalla relazione del Documento di Piano, si può leggere:

“ Nella formazione della “Carta del Paesaggio” si è cercato di mettere insieme diversi aspetti, analizzando i caratteri culturali e naturali, la lettura diacronica e la percezione sociale del paesaggio comunale.

La principale potenzialità del territorio di Peschiera Borromeo è quella di offrire un ambito insediativo caratterizzato da un diffuso buon livello qualitativo del tessuto urbanizzato consolidato e da un diffuso pregio ambientale e paesaggistico grazie anche alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano per quanto riguarda l’ambito dedicato all’attività rurale.

(.....)

Le diverse componenti del sistema ambientale locale sono tra loro connesse da percorsi ciclopedonali, che ripercorrono spesso antichi tracciati e collegano ambiti di differente interesse (naturalistico, paesaggistico, ambientale). Tali segni raccordati dalla rete degli itinerari esistenti e previsti dai comuni contermini all’interno del Parco Agricolo Sud Milano”⁵.

Dalla lettura della cartografia citata in precedenza, è possibile estrapolare le informazioni necessarie per l’analisi delle componenti principali del paesaggio, ovvero quelle legate al:

- paesaggio fisico e naturale
- paesaggio agrario
- paesaggio storico e culturale
- paesaggio urbano, criticità e degrado del paesaggio.

Vengono di seguito rielaborate le informazioni contenute nella Carta del Paesaggio del PGT, riferite al sito di intervento, alle aree circostanti e ai principali elementi presenti alla scala comunale.

Componenti del paesaggio fisico e naturale

Il paesaggio fisico naturale rappresenta l’impronta del comune, la forma e l’aspetto naturale originale del territorio; rappresenta la fisicità dei luoghi nel loro stato più puro e restituisce peculiarità intrinseche inviolabili dai fattori di antropizzazione passati, presenti e futuri.

Al livello comunale, i principali elementi che presentano una valenza paesistica riguardano il sistema naturale della pianura irrigua con il fiume Lambro e l’insieme dei corsi irrigui.

Nella Carta del Paesaggio del PGT, nella sezione relativa agli Ambiti di prevalente valore naturale, vengono riportate, per l’intorno indagato, la componente del Parco Agricolo Sud Milano, le fasce boscate e formazioni longitudinali; mentre all’interno dell’area di intervento è indicata la presenza nella parte ovest, in direzione nord-sud, di una fascia boscata.

Come già evidenziato in precedenza, all’interno del perimetro dell’area di intervento, non vi è alcuna presenza di area o fascia boscata, come erroneamente indicato nella tavola del vigente PGT.

Componenti del paesaggio agrario

Le componenti del paesaggio agrario sono qui intese come elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale.

⁵ Estratto da *Scheda 7: Caratteri culturali e naturali del paesaggio locale e sensibilità paesaggistica dei luoghi*, all’interno della Relazione del Documento di Piano.

Nella Carta del Paesaggio, nella sezione relativa al Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale si rileva la presenza di coltivazioni a seminativo e marcite, cui si aggiunge la presenza di insediamenti rurali di valore storico.

Nell'area di intervento non si rileva la presenza di alcun elemento appartenente a questa categoria.

Componenti del paesaggio storico-culturale

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico naturale ed agrario, le componenti del paesaggio storico, culturale ed urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano per un utilizzo funzionale e razionale.

Nella Carta del Paesaggio, alla sezione Ambiti di prevalente valore storico e culturale, come elementi di rilievo sono riconoscibili il nucleo originario di Mirazzano, il castello Borromeo, la cascina Longhignana e il sistema delle cascine di origine storica, mentre a nord del sito di intervento, è indicato il nucleo storico della frazione di Mezzate.

Sempre nella Carta del Paesaggio, alla sezione Ambiti di prevalente valore simbolico e sociale, nelle vicinanze del sito di intervento sono indicati diversi servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistenti (Oratorio, campo di calcio e scuola materna) e aree a verde pubblico.

Nell'area di intervento non si rileva la presenza di alcun elemento appartenente alle categorie indicate in precedenza.

Componenti del paesaggio urbano, criticità e degrado del paesaggio

Nella Carta del Paesaggio, alla sezione Ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado o di compromissione paesaggistica, nella frazione di Mezzate e nel sito di intervento, non si rileva la presenza di alcun elemento appartenente a questa categoria.

Componenti di rilevanza paesistica

Le componenti di rilevanza paesistica identificano ambiti connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme. Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale, costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, nel territorio comunale e, pertanto, richiedono una specifica tutela dell'integrità e della fruizione visiva.

Nella Carta del Paesaggio, alla sezione Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo, è riconoscibile il percorso storico e di interesse naturalistico verso il castello Borromeo, mentre come punti di particolare percezione visiva si riconoscono l'oasi naturalistica del Carengione e la grande area di fruizione in prossimità del Laghetto Azzurro.

Per quanto riguarda l'intorno indagato, lungo il lato nord ed est, sono indicati percorsi appartenenti alla rete ciclopedonale esistente., mentre nessun elemento è indicato all'interno dell'area di intervento.

2.3.2. Studio geologico, idrogeologico e sismico

Ulteriori elementi per la qualificazione paesistica ed ambientale dell'area di intervento, derivano dalla lettura della cartografia che compone lo studio geologico, idrogeologico e sismico, parte integrante del vigente PGT e riportata per estratti nell'Allegato 09, alla presente relazione.

Carta della pericolosità sismica locale

Nella Tavola 5 – Carta della pericolosità sismica, il sito di intervento è classificato in zona *Z2b – Zona con depositi granulari fini saturi*.

Carte dei vincoli

Nella Tavola 6 – Carta dei vincoli, lungo il lato ovest del sito di intervento, da nord a sud, è indicato il tracciato di un *canale tombinato, con la relativa fascia di rispetto di 10 metri*, che interessa anche l'area confinante ad ovest.

Carta di fattibilità del piano

Nella Tavola 9 - Carta di fattibilità delle azioni di piano, il sito di intervento è classificato in *classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni*, con le seguenti ulteriori caratterizzazioni: 3B1 – Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero, 3B2 – Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese, 3.3(D) – Aree allagate in occasione di eventi alluvionali del novembre 1947 e 1951 al di fuori delle Fasce della Variante al PAI del fiume Lambro e 3D – Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali.

2.3.3. Classificazione acustica

Il Comune di Peschiera Borromeo è dotato di piano di classificazione acustica del proprio territorio⁶.

Come riportato nella cartografia allegata (Allegato 10), l'area di intervento è classificata in *classe acustica III – Aree di tipo misto*.

Le aree circostanti sono classificate in direzione nord in classe II – Aree prevalentemente residenziali e in Classe I – Aree particolarmente protette (scuola materna e asilo nido), mentre in direzione sud in classe IV – Aree di intensa attività umana (via Fermi) e in classe V – Aree prevalentemente industriali.

2.4. Verifica e valutazione dei vincoli

Infine, il percorso di verifica dello stato attuale dei luoghi, si avvale della lettura della cartografia dei vincoli, allegata al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, della seguente cartografia, come riportata nell'Allegato 11:

- Carta dei Vincoli - Sistema Territoriale Insediativo (Tavola 3.2 pr)
- Carta dei Vincoli - Sistema Territoriale Paesistico Ambientale (Tavola 4.2 pr), adeguata alla pianificazione sovraordinata.

Come si è potuto accertare dalla consultazione delle cartografie citate, emerge che il sito non presenta particolari criticità e/o vincoli che limitano le potenzialità edificatorie, ed è interessato dai seguenti elementi:

- fascia di rispetto di 10 metri lungo la roggia tombinata che attraversa, da nord a sud l'intera area;

⁶ Approvato con DCC n° 44 del 28/06/2007.

- presenza di una fascia boscata nella parte ovest, che attraversa l'intera area da nord a sud. Tale area boscata occupa il medesimo sedime della fascia di rispetto lungo la roggia tombinata.

Come già richiamato, allo stato attuale dei luoghi non è presente alcuna fascia boscata nella parte ovest dell'area di intervento, come erroneamente indicato nelle tavole del vigente PGT e del PTCP della Città Metropolitana di Milano.

L'area è inserita all'interno del Corridoio di primo livello della Rete Ecologica Regionale, è parte di un ganglio secondario della Rete Ecologica Provinciale. Questi elementi sono presenti nella tavola del PGT, mentre non sono stati più riconfermati nella versione aggiornata del PTCP: infatti, tale limite è stato posizionato in corrispondenza del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e dell'ambito di rilevanza paesistica, che si estendono ad est dell'area di intervento.

3. IL PROGETTO

3.1. Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area oggetto dell'intervento è completamente libera da costruzioni, ed attualmente non utilizzata, è di proprietà privata, ed inquadrata dalla mappa catastale al Foglio n° 38, Mappali 273, 279 e 294, per una superficie catastale di 11.240 mq.

L'area, situata nel quadrante nord-ovest della città di Peschiera Borromeo, è collocata al limite orientale, ma in posizione baricentrica, del tessuto urbano della frazione di Mezzate, a poca distanza dal nucleo storico che ospita in prevalenza edifici a destinazione residenziale, commerciale e servizi. In prossimità dell'area, a nord-ovest della stessa, si collocano importanti servizi di uso pubblico, quali la scuola materna, l'asilo nido, l'oratorio con spazi e strutture per lo svolgimento di attività ricreative e sportive e il campo sportivo comunale, cui si aggiungono diverse aree a parcheggio e verde urbano.

A sud dell'area, separate da via E.Fermi e da parcheggi pubblici, sono presenti diverse realtà artigianali, produttive e commerciali, che occupano l'intero settore urbano compreso tra via E.Fermi (a nord), via Galvani (ad est), via della Resistenza (ad ovest) e il tracciato della vecchia strada statale Paullese (a sud).

Per una visualizzazione dell'area e del contesto territoriale di riferimento si rimanda alle mappe satellitari di seguito riportate.



Inquadramento urbano dell'area di intervento

Relazione impatto paesistico



Individuazione area di intervento

L'area è delimitata:

- ad est da via Galvani
- a sud da via E.Fermi
- a nord da via C.Mazzola
- ad ovest dal campo sportivo comunale.

Come è possibile notare dalle immagini, l'area è inserita in un contesto completamente urbanizzato e costituisce l'ultimo tassello edificabile, ad ovest di via Galvani, tracciato viario che si pone come limite allo sviluppo insediativo, lungo cui si attesta il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Tale limite è ben definito anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, dalla presenza di un doppio filare alberato.

A seguire alcune immagini fotografiche dell'area di intervento.





3.2. Descrizione dell'area interessata dal progetto

3.2.1. Situazione morfologica ed assetto vegetazionale

L'area è completamente pianeggiante e fa parte di un più esteso sistema morfologico della pianura con aree destinate all'attività agricola con coltivazioni a seminativo, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Da segnalare a poche

centinaia di metri, la presenza dell'oasi naturalistica del Carengione. Tale sistema si estende ad est di via Galvani, mentre ad ovest si estende quello edificato.

Il sito di intervento è localizzato a poco più di 100 metri sul livello del mare, ed attualmente risulta quasi totalmente libero da vegetazione arborea ed arbustiva, con la sola eccezione, nel margine nord/ovest, di alcuni alberi recentemente messi a dimora, in sostituzione di essenze arboree ammalate, ed abbattute a seguito di ordinanza comunale.

Nell'intorno immediato dell'area, si rilevano le seguenti presenze vegetazionali:

- filari alberati di carpini lungo entrambi i lati di via Galvani, quale limite allo sviluppo dell'edificato verso il Parco Agricolo Sud Milano;



- aree a verde arboreo ed arbustivo a corredo delle aree occupate dal parcheggio pubblico, a sud di via E.Fermi. Si tratta di elementi arborei di dimensioni importanti, disposti a filare e a macchia;



- aree a verde urbano comprese all'interno del comparto occupato da edifici e strutture pubbliche e di uso pubblico, con presenze arboree ed arbustive non particolarmente strutturate e di medie/piccole dimensioni;
- aree a verde sportivo con la presenza di un campo di calcio, ad ovest dell'area;
- aree a verde privato a corredo degli edifici residenziali, costituite da presenze arboree ed arbustive di medie/piccole dimensioni.

3.2.2. Elementi della struttura del paesaggio

Gli elementi di interesse paesistico presenti nel sito di intervento e nelle aree circostanti, possono essere individuati nei seguenti elementi del sistema storico-culturale e agrario:

- elementi del paesaggio vegetale (presenze arboree nella parte nord-ovest del sito di intervento e filari alberati lungo via Galvani, in corrispondenza del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano);
- elementi del paesaggio tradizionale e corpi idrici (aree agricole all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, ad est di via Galvani e del sito di intervento);
- elementi del paesaggio culturale (nuclei storici della frazione di Mezzate e cascine di impianto storico presenti nelle aree ad est di via Galvani).

3.2.3. Coerenza del Piano Attuativo con gli indirizzi paesistici

La proposta di progetto ha tenuto conto del contesto edificato locale e degli elementi che caratterizzano il paesaggio circostante, insieme ai suggerimenti provenienti dagli scenari paesaggistici e dalle caratteristiche storiche del territorio. L'edificio è collocato nel lotto tenendo conto delle dimensioni e delle peculiarità del terreno, degli elementi ambientali, naturali e paesaggistici presenti sull'area di intervento e nelle immediate vicinanze. I caratteri contemporanei dell'edilizia proposta, unitamente alla necessità funzionale di rispondere alle esigenze di svolgimento di un'attività ben precisa, propone un equilibrato inserimento nel paesaggio, mediante la scelta di materiali di finitura e la sistemazione della vegetazione in continuità con l'intorno.

Lo schema distributivo organizzato in un piano interrato, che impegna solo una parte dell'intera sagoma dell'edificato, e due/tre fuori terra mantiene invariato il profilo del terreno naturale, senza contrasti dimensionali con l'intorno edificato. In particolare rimangono intatti gli elementi di riferimento del progetto, assunti dall'osservazione del contesto ambientale: le aree agricole; la relazione visiva con il territorio e la permeabilità del costruito, che mediante aperture mette in relazione fisica e visiva spazi aperti con il contesto ambientale circostante.

Gli elementi costruttivi ed i materiali scelti permettono un inserimento equilibrato nel contesto ambientale: come i giardini pensili, la copertura verde, l'impiego del legno, della pietra e dell'intonaco per le finiture e i colori in linea con i cromatismi del territorio, consentono di affermare che l'edificio in progetto, pur nella sua complessità ed articolazione funzionale, si inserisce nel contesto senza interferenze nelle relazioni visive verso l'ambiente circostante.

3.3. Descrizione del progetto

Il progetto oggetto della presente relazione paesaggistica riguarda l'ambito di trasformazione identificato nella scheda di indirizzo del vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, come Ambito di Trasformazione ATU7 – Mezzate, via Galvani, che propone la realizzazione di Residenze Collettive, Residenza Sanitaria Assistita, Centro Diurno Integrato e uffici a supporto delle precedenti funzioni.

3.3.1. Criteri utilizzati per la localizzazione

La scelta di localizzare funzioni rivolte prevalentemente a persone di età superiore a 65 anni, composte da diverse attività sociali ed assistenziali private di uso pubblico, quali Residenze Collettive, Residenza Sanitaria Assistita e Centro Diurno Integrato, deriva da una serie di valutazioni legate all'opportunità di creare un "luogo" in grado di integrarsi pienamente con il tessuto urbano esistente e, contemporaneamente, essere occasione per ampliare la dotazione di servizi per i cittadini della frazione di Mezzate e, più in generale, per tutti quelli di Peschiera Borromeo.

All'interno delle opportunità insediative consentite dal PGT, si sono create le condizioni per attuare un intervento che prevede l'insediamento di una serie di attività e servizi che rispondano ai bisogni della popolazione più anziana: all'interno delle destinazioni previste dal PGT e, in particolare, delle "residenze collettive", "uffici privati", "servizi per il tempo libero" e "usi di interesse comune", sono ricomprese le attività private di uso pubblico, che consentirebbero di realizzare un edificio polifunzionale destinato ad ospitare un insieme variegato di attività e funzioni, principali, complementari ed integrative, comprensivo di spazi con attività varie rivolte prevalentemente alla popolazione anziana, autosufficiente e non, utilizzabili anche da altre fasce di popolazione.

La destinazione integra e completa la presenza di edifici e strutture di interesse pubblico all'interno della frazione di Mezzate: infatti, nel quadrilatero compreso tra via Galvani, via E.Fermi, via della Resistenza e via C.Mazzola, sono già presenti una serie variegata di servizi pubblici e privati di uso pubblico, quali asilo nido, servizi per l'istruzione, servizi per il tempo libero e sportivi, servizi religiosi, a cui si andrà ad aggiungere un nuovo complesso edilizio privato di uso pubblico che ospiterà una residenza per persone anziane autosufficienti e servizi di carattere assistenziale, sanitario e sociale, aperti al territorio di riferimento.

Infine, occorre evidenziare che la scelta di localizzare una struttura socio-assistenziale all'interno del tessuto urbano, deriva anche dalla necessità di creare le condizioni affinché le persone ospitate possano beneficiare della collocazione urbana della stessa, ovvero fruire della sua integrazione all'interno di un tessuto urbano con un centro storico ben riconoscibile, la presenza di esercizi commerciali e di servizi ed attività di interesse pubblico. Pertanto, uno dei requisiti richiesti dai soggetti gestori interpellati in fase preliminare, era proprio quello di disporre di un'area pienamente inserita all'interno di un sistema di relazioni urbane esistenti e consolidate⁷, con l'obiettivo di garantire relazioni ed opportunità di interazione reciproca con la vita sociale della frazione.

La localizzazione delle attività in progetto rispetta quindi una serie di requisiti indispensabili per una corretta localizzazione nel territorio di riferimento, ovvero è posizionata:

- in ambito urbano consolidato facilmente accessibile;
- in una zona in cui sono già presenti servizi e strutture di uso pubblico, che consente collegamenti con altri presidi sanitari e socio-assistenziali;
- in una zona dotata di servizio di trasporto pubblico;
- in una zona priva di inquinamento atmosferico, lontana da fonti di rumori molesti e da sedi stradali di grande traffico.

⁷ Tale requisito, non sempre è ritenuto importante, come dimostra la struttura di recente realizzazione a Segrate, collocata all'esterno del centro urbano.

3.3.2. Elementi di carattere progettuale

Progettare strutture residenziali e non per anziani significa prima di tutto comprendere le necessità legate al loro mondo, ed in particolare al rapporto con lo spazio, in quanto cambiano necessità e capacità di fruizione degli spazi con una limitazione dell'autonomia. Ciò fa sì che la soluzione residenziale ed assistenziale sia quanto mai legata alla progettazione di strutture e spazi con un largo margine di adattabilità, che garantiscano all'anziano un costante equilibrio tra le sue esigenze, e le prestazioni del complesso. Per quanto esposto finora, si può dedurre come gli aspetti progettuali dell'ambiente residenziale possono essere individuati nei seguenti criteri principali:

- Tipologia architettonica. La definizione della tipologia è determinata in relazione alla tipologia dei servizi offerti: all'interno dell'edificio in progetto convivono tre diverse tipologie di spazi, per soggetti autosufficienti e non autosufficienti, per soggetti fruitori durante la giornata, ma non residenti. L'impostazione ha privilegiato l'articolazione degli spazi di uso privato (alloggi) in piccoli insiemi (nuclei da 20 posti letto nel caso di soggetto non autosufficienti, nuclei da 6/12 posti letto nel caso di soggetti autosufficienti), integrati con il verde e connessi, attraverso ambienti semicollettivi (soggiorni di nucleo, sale attività), agli ambienti collettivi veri e propri. Gli alloggi e i nuclei sono collegati da un corridoio centrale, che usufruisce di ampie aperture e spazi di socializzazione comuni a più nuclei e aggregazioni di alloggi.
- Percorsi e orientamento. Il complesso prevede un'articolazione salutare per ciò che riguarda le implicazioni psicologiche e sociali, permettendo una ricerca continua di rapporto tra ambienti interni e spazi esterni. Questo individua una particolare attenzione alla questione delle connessioni e dei percorsi, sia per la loro praticabilità, che per l'orientamento dell'anziano all'interno della struttura, determinando la ricerca di una discreta autonomia.
- Rapporto interno/esterno. L'apertura dei locali comuni e di quelli privati residenziali, comporta una continuità della vita dell'anziano, con ambienti riconosciuti e abitudini consolidate. La facilità del contatto tra gli ambienti permette all'utente di sentirsi maggiormente libero e parte del contesto di riferimento. Questo è accentuato dall'inserimento nella struttura, di alcuni servizi aperti agli anziani della città (Centro Diurno Integrato).
- Illuminazione. Il rapporto con l'esterno è evidenziato utilizzando, anche in base all'orientamento dell'edificio, pareti con ampie vetrate che oltre a mettere in continuità visiva gli ambienti permettono di ricorrere ampiamente all'uso della luce naturale, oltre che ovviare a deficit visivi degli anziani. Idonei accorgimenti garantiscono comunque la protezione dall'abbagliamento.
- Alloggio. La conformazione dell'alloggio è diretta conseguenza dell'articolazione tipologica del modello di servizio offerto e delle attività svolte nella struttura, mentre l'autonomia garantita dall'unità funzionale può variare in funzione delle attrezzature in dotazione e del numero dei letti. Sono presenti due tipologie di alloggi: ad uno o due posti letto per le persone autosufficienti, camera a due posti letto per le persone non autosufficienti.
- Arredi e finiture. L'aspetto estetico per gli anziani rivela spesso lo spirito con il quale viene concepita l'accoglienza stessa. L'edificio, gli ambienti interni ed esterni garantiscono requisiti di progressiva riconoscibilità per stimolare l'appropriazione degli spazi. Tale stimolo è dato sia nelle soluzioni spaziali, ma anche in quelle di arredo, con la scelta di particolari cromatismi. L'impiego del colore rappresenta una scelta sempre più frequente, accertato come sia stretto il legame tra la psiche e il colore. La stessa scelta dei materiali ha portato in

- primo luogo all'utilizzo di finiture che identificano la tradizione costruttiva locale e richiamano negli anziani la memoria del luogo.
- I servizi. L'attenzione alla domesticità degli ambienti porta a considerare una corretta proporzione delle zone destinate a servizi collettivi, come la sala da pranzo o il soggiorno, dove un sovradimensionamento può portare l'anziano ad un disagio. Si è quindi optato per spazi di ridotte dimensioni e facilmente riconoscibili ed utilizzabili dall'anziano.
 - Lo spazio aperto. Rappresenta la continuità dell'ambiente abitativo e costituisce una parte essenziale della struttura, progettata unitamente agli ambienti costruiti. In particolare, definisce sia il luogo di accesso alla struttura, e quindi maggiormente rappresentativo, sia il luogo delle attività, che quello dello svago. In questi spazi verranno create opportunità per lo svolgimento di attività a cui l'anziano è particolarmente legato, come la conversazione, la lettura, le attività varie, il giardinaggio o l'orto.
 - Accessibilità. L'anziano, presentando difficoltà motorie, che variano nel tempo, dovrà poter usufruire facilmente e senza ostacoli di tutti gli ambienti. L'edificio sarà quindi facilmente accessibile in ogni sua parte.
 - Flessibilità. Compatibilmente con le diverse zone funzionali dell'edificio, sono state proposte soluzioni che considerano la variabilità di condizione dell'anziano, con la possibilità di un adattamento nel tempo, attraverso accorpamenti, estensioni e frazionamenti, per adattarsi al variare di utenza, nel numero e nel tipo.
 - Sostenibilità. La progettazione non può prescindere da orientamenti in termini di risparmio energetico e delle esigenze gestionali e manutentive, come viene dimostrato nell'apposito elaborato⁸. Importante ricorrere ad accorgimenti quali la ventilazione naturale, l'uso di pareti ventilate per il miglioramento del clima interno, con riduzione di calore in estate e aumento del calore in inverno. Oltre a questo l'uso di pannelli radianti per la creazione di energia autonoma o vetri con micro sensori che assorbono e trasformano il calore; tetti ventilati o verdi per la raccolta ed il recupero delle acque.

3.3.3. Obiettivi generali dell'intervento

Sulla base ed in considerazione dei criteri progettuali enunciati in precedenza, la proposta progettuale prevede la costruzione di un edificio polifunzionale, con la presenza di residenze collettive (da 34 a 40 posti letto), una Residenza Sanitaria Assistita dimensionata per ospitare 100 persone (5 nuclei da 20 posti letto), compresi i posti letto per la riabilitazione. Alle funzioni principali si aggiungono un Centro Diurno Integrato aperto al territorio e, quindi, in grado di ospitare giornalmente un numero massimo di 40 anziani e spazi terziari/direzionali al servizio delle attività insediate.

Luogo prescelto una parcella di forma quasi rettangolare, di circa 130 metri per il lato parallelo a via Galvani e 95 metri per il lato parallelo a via E.Fermi e via C.Mazzola.

L'edificio in progetto è articolato su due livelli fuori terra, con la presenza di un terzo livello per le residenze collettive (parte di edificio collocato a nord dell'area), per agevolare il rapporto con l'esterno e garantire una migliore percezione dei volumi, ha un assetto planimetrico chiaro e semplice, con aperture regolari interrotte dalla presenza di vetrate, ampi porticati e logge aperte e chiuse, spazi

⁸ Vedi Allegato H – “Relazione sulla sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica”.

pavimentati, destinati alle attività comuni e di socializzazione. La cifra comune verrà data dalla pacatezza del linguaggio, dall'uso degli stessi materiali e dalla propensione a relazioni reciproche e con lo spazio aperto. La luce, la percezione delle forme, il colore, la consistenza della materia, assumono un'importanza ancora maggiore, come se fossero amplificati dagli utenti residenti.

Non volendo costruire un centro residenziale che assomigli ad una struttura sanitaria, si è pensato di proporre un edificio che si caratterizza per la capacità di un inserimento misurato ed equilibrato nel contesto esistente, che richiami le tipologie ed i caratteri costruttivi ed edilizi del territorio e, infine, che proponga spazi liberi e fruibili in modi diversi, dove non sussistano “percorsi obbligati”: una pianta libera imperniata sulla spina di servizi che si sviluppa in posizione baricentrica, unisce e distribuisce in direzione dei diversi nuclei residenziali, dove ogni alloggio/stanza hanno collegamento diretto alle zone comuni e agli spazi esterni al piano terra e ai terrazzi/loggiati al primo piano.

L'idea alla base del progetto è quella di costruire un luogo interamente accessibile, dove favorire le relazioni sociali senza interferire con l'intimità dell'utente, sia in condizione di autosufficienza, che di non autosufficienza, una “casa protetta” aperta alla scena territoriale, in relazione con il mondo esterno. La risposta a questo obiettivo viene amplificata dalla presenza di un Centro Diurno Integrato che occupa la parte sud-est dell'edificio, immediatamente accessibile per coloro che provengono dall'esterno, in grado di fornire spazi destinati allo svolgimento di una serie di attività, tra cui quelle di socializzazione e soggiorno, sala da pranzo e animazione, riposo e polifunzionalità, riabilitazione, terapie e ginnastica.

Partendo dalla singola unità abitativa, aggregata e articolata in modo indifferente in alloggi e camere, 8/12 persone nel caso di soggetti autosufficienti, 20 nel caso di non autosufficienti, il programma residenziale si sviluppa, in relazione alla geometria del lotto, nella successione di alloggi/stanze secondo un impianto tipologico ad “U”, creando un giardino interno protetto, che sarà anche l'ingresso principale e diretto ad ogni alloggio/stanza collocate al piano terra.

Nelle aree a verde di fronte a alloggi/stanze si trovano diversi tipi di giardini: orti, alberi da frutto e fiori di diversi colori forniscono punti di riferimento per gli anziani residenti, dando identità e riconoscibilità alla loro abitazione. Allo stesso tempo, le differenti cromie degli spazi verdi segnalano i programmi delle diverse aree dedicate alla riabilitazione, alle terapie occupazionali, allo svago ed alla ricreazione.

Il progetto si sviluppa lungo l'asse nord/sud, con una serie di percorsi e sentieri per il passeggio e l'attività ricreativa/fisica all'aperto: sentieri dal tracciato non rettilineo, leggermente in pendenza, percorrono il perimetro del lotto di intervento, affiancati da più punti per la sosta e la conversazione, dove la vegetazione si inerpica su strutture reticolari, che garantiscono protezione e sicurezza agli spazi all'aperto, soprattutto nella parte di giardino che si sviluppa lungo il lato ovest, da nord a sud.

A sud degli alloggi e delle stanze si collocano l'insieme degli spazi che ospitano i programmi geriatrici e i servizi comuni della struttura e del Centro Diurno Integrato aperto anche ad utenti esterni, che ordinano la circolazione e organizzano l'insieme degli spazi a disposizione degli ospiti e dei visitatori: affacciato direttamente su via Galvani, ed accessibile a piedi oppure direttamente dal parcheggio collocato in via E.Fermi e via Mazzola, è il corpo che ospita gli uffici

ed i servizi generali a supporto delle funzioni all'interno dell'edificio, con un grande spazio centrale libero e destinato alle relazioni e alla conversazione.

Vivere l'edificio non significa attraversare una successione di ambienti con porte disimpegni e corridoi, ma muoversi in un luogo mutevole ed armonico, in cui nessun percorso è predefinito. Con una struttura semplice, funzionale ed efficiente dal punto di vista delle prestazioni, il progetto si propone di costruire un "luogo" innovativo nell'organizzazione e nella distribuzione spaziale, dove la particolare attenzione al rapporto esterno-interno e l'importanza attribuita allo spazio aperto, si traducono nella progettazione di aree verdi con superficie superiore a quella edificata, fortemente integrate all'assetto distributivo e planimetrico dell'edificio.

3.3.4. Aspetti dimensionali e compositivi del progetto

Assetto planimetrico

Partendo dalla singola unità abitativa, il programma residenziale si sviluppa, in relazione alla geometria del lotto, nella successione di alloggi e stanze che affacciano lungo un corridoio di distribuzione, collegato direttamente con gli spazi esterni a verde attrezzato e che conduce all'area dei servizi di ogni singolo nucleo posizionati in testata e in diretto collegamento con gli spazi di connessione.

L'edificio in progetto si sviluppa lungo l'asse nord/sud, è costituito da diversi corpi di fabbrica rettangolari che si affacciano lungo una spina centrale di servizi e di distribuzione interna, che unisce ed attraversa i nuclei destinati alla residenzialità degli ospiti.

Nella parte sud-est dell'edificio, adiacente all'atrium principale, con giardino d'inverno, si collocano gli spazi destinati all'accoglienza e quelli destinati ad ospitare le attività del Centro Diurno Integrato: sono previste aree per la socializzazione (zona pranzo, spazi per attività varie, ...), aree per terapie e valutazioni (palestra e poliambulatorio), aree relax (sala per la lettura, il riposo, ...) e aree servizi. La posizione di questi spazi, agevola l'accesso e l'utilizzo da parte di persone che provengono dall'esterno, quali visitatori ed ospiti che giornalmente accederanno alla struttura, per fruire dei servizi e delle attività che si svolgeranno al suo interno.

Seguono, in direzione nord, gli spazi destinati alla residenza sanitaria assistita e residenze collettive, mentre al primo piano quelli destinati ad uffici.

Lo schema planimetrico progettuale rappresenta una delle possibili tipologie di struttura destinata ad ospitare funzioni per anziani autosufficienti e non autosufficienti, ricercando un assetto planimetrico in grado di soddisfare i seguenti requisiti:

- corretto ed equilibrato inserimento nel tessuto urbano esistente;
- mettere a disposizione degli utenti spazi adeguati dal punto di vista funzionale e fruitivo;
- garantire una gestione efficace ed efficiente da parte del personale.

L'edificio prevede due piani fuori terra e, solo nella parte nord, un terzo piano per le residenze collettive, cui si aggiunge un piano seminterrato/interrato che occuperà la parte centrale e sud dell'edificio, ed ospiterà spazi ed attività di servizio (locale di culto e camera mortuaria, zona preparazione cibi e dispensa, lavanderia e stireria, spogliatoi del personale, depositi e magazzini, locali tecnici, ...), parcheggi pertinenziali, area parcheggio e carico/scarico dei mezzi operativi.

L'edificio in progetto avrà un'altezza massima di 10,50 metri, coerente con quella degli edifici residenziali esistenti a nord e a nord-ovest.

Lungo la fascia esterna, di larghezza minima sempre superiore a 5,50 metri, si trova il “giardino del passeggiare”, con percorsi attrezzati e una serie di “isole” destinate alle relazioni e alle attività sociali, integrate con gli spazi verdi di pertinenza dei singoli nuclei.



Estratto Tav. 07 – Planivolumetrico descrittivo

Linguaggio architettonico

L'edificio appare come un insieme di parallelepipedi massivi, disposti lungo un'asse centrale nord/sud, inserito correttamente nel tessuto urbano della frazione di Mezzate, a stretto contatto con il vicino sistema delle aree agricole.

Si tratta di un progetto integrato, non solo da un punto di vista della sostenibilità ambientale, ma anche nei confronti della comunità sociale: l'edificio, oltre ad essere destinato a persone anziane, integra una serie di funzioni destinate a creare un luogo di interesse e fruizione per tutti gli abitanti di Peschiera Borromeo.

Un'operazione di attenta valorizzazione di quelle che sono le opportunità di un mix di esperienze ed esigenze differenti, prima ancora che un evento architettonico, per garantire che il nuovo edificio venga percepito dai residenti come un luogo vitale e ricco di opportunità. La maggior parte del piano terreno è pertanto organizzato con spazi chiusi e aperti, destinati a centro diurno integrato, ma anche ad eventi e incontri aperti al territorio e alla comunità locale.

Adagiato in direzione nord-sud, l'edificio è stato organizzato con molta attenzione sia per quanto riguarda gli spazi interni, sia per la gestione del rapporto con il luogo: la collocazione dei servizi sul fronte est consente una immediata visibilità per coloro che provengono dall'esterno, mentre gli ambienti destinati alle attività proprie del centro si collocano prevalentemente sul fronte sud-ovest. Tutti gli spazi sono in diretto rapporto con quelli fruibili ed attrezzati nel verde, all'interno del perimetro e con le aree agricole, immediatamente all'esterno, oltre via Galvani.

Visto dall'esterno, il volume appare articolato in una serie di parallelepipedi che si sviluppano lungo l'asse nord/sud, con aperture dosate in ragione degli orientamenti e delle viste; solo parzialmente si intravede il "cuore" dell'edificio: un atrium centrale, uno spazio verde coperto e protetto, visto anche come elemento per il funzionamento del complesso da un punto di vista del controllo energetico, da cui si sviluppa il connettivo di accesso ai singoli nuclei residenziali per autosufficienti e non autosufficienti, ed ai collegamenti verticali. Nel piano superiore un anello che si affaccia sull'atrium e un corridoio centrale distribuiscono gli spazi comuni e gli accessi ai nuclei destinati alla residenzialità, intervallati da ambienti per le attività di relazione e di socializzazione, affacciati su logge esterne parzialmente coperte.

Tutti gli spazi, sia interni che esterni, sono accessibili in modo da consentire anche a chi ha mobilità ridotta, di muoversi liberamente in tutto l'edificio. L'involucro si caratterizza per pochi e semplici materiali, legati in modo indissolubile alle funzioni: in prevalenza è stato utilizzato il legno, per quanto riguarda il sistema strutturale e i rivestimenti di facciata dei nuclei residenziali, mentre l'intonaco, o in alternativa la pietra, utilizzato per la finitura di facciata della parte destinata al centro diurno integrato. Le ampie vetrate al piano terra, schermate grazie ad elementi scorrevoli e fissi, aprono gli ambienti verso l'esterno e consentono di trapiantare con continuità verso le aree verdi, garantendo continuità visiva tra interno ed esterno.

Le aperture di alloggi e camere, unitamente alle logge coperte, sono pensate per garantire ai residenti ampie viste verso l'esterno. In corrispondenza degli spazi comuni, sono inoltre presenti spazi esterni pavimentati e prevalentemente coperti e protetti, che denotano un'attenta lettura del rapporto tra spazio abitato e ambiente circostante e danno la possibilità di vivere all'aperto nelle stagioni estive. Il legno, di essenze variegata, scelto per le strutture e le finiture esterne, consente di integrare perfettamente le sagome dell'edificio con l'ambiente esterno, oltre ad evocare metodi costruttivi e tipologie del luogo.

Il rivestimento di facciata ha un prevalente andamento verticale che contrasta con il volume allungato, ma conferisce all'insieme un aspetto omogeneo, con variazioni di intensità tra le parti opache e quelle trasparenti schermate da listelli verticali.

Distribuzione funzionale

La predisposizione della presente proposta progettuale, unitamente alle successive fasi di sviluppo progettuale, si fonda sui parametri e requisiti per la progettazione di Residenze Collettive per Anziani, Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani (RSA) e Centro Diurno Integrato (CDI), stabiliti da Regione Lombardia e necessari per un loro eventuale accreditamento⁹.

Residenze Collettive per Anziani

Sono individuabili le seguenti aree funzionali principali:

- Aree destinate alla residenzialità
- Aree generali e di supporto.

La struttura è composta da 4 unità abitative, per un minimo di 36 posti letto, 2 unità abitative al piano terra, una al primo piano e al secondo piano.

⁹ Vedi paragrafo 3.2. della presente relazione.

Gli spazi residenziali saranno ad uno o due posti, ed avranno una superficie minima di 15/20 mq, nel caso di quelle singole (monolocale), di 30/40 mq, nel caso di quelle doppie (bilocale).

Gli spazi residenziali saranno adeguatamente arredati, gli arredi dovranno essere tali da garantire fruibilità, benessere dell'ospite, spazio sufficiente per i movimenti della persona anziana e del personale addetto, adottando idonei accorgimenti atti a prevenire situazioni di pericolo e possibili rischi come ad esempio spigoli vivi.

Verrà consentito agli utenti, la facoltà di utilizzare arredi e suppellettili personali.

In posizione baricentrica e facilmente raggiungibile da tutti gli ospiti, ciascuna unità abitativa avrà a disposizione spazi e servizi di vita collettiva, che comprendono:

- locale pranzo e locale per lo svolgimento di attività varie, quali soggiorno attrezzato, relax e conversazione, lettura e attività lavorative;
- spazi di servizio, quali deposito per la biancheria sporca e pulita, servizi igienici e spazi per il personale;
- spazi connettivi.

A ciò si aggiunge la possibilità di usufruire di tutti gli spazi interni alla struttura e che compongono il centro diurno integrato, come descritti a seguire.

Residenza Sanitaria Assistita per Anziani - RSA

Sono individuabili le seguenti aree funzionali principali:

- Aree destinate alla residenzialità
- Aree generali e di supporto.

Area destinata alla residenzialità

La struttura è composta da 5 nuclei da 20 posti letto ciascuno, 2 nuclei al piano terra e 3 al primo piano, con eventuale possibilità di attrezzare uno di questi nuclei per attività riabilitative, con una superficie minima di 18 mq per ciascuna camera a due letti.

Ogni camera è dotata di servizio igienico, con areazione ed illuminazione naturale, attrezzato di ausilio per i non autosufficienti e direttamente collegato con la camera da letto.

Ogni singolo nucleo abitativo è composto dai seguenti spazi:

- camere a due posti letto, con bagno e loggia esterna coperta;
- spazi semicollettivi che ospitano i servizi di nucleo;
- spazi connettivi.

Ciascun nucleo abitativo, oltre alle camere private, prevede una propria autonomia funzionale e comprende spazi per lo svolgimento di attività varie e di servizio.

Nel primo caso, in posizione baricentrica, all'interno del nucleo, vi è un locale pranzo/soggiorno, con angolo cucina/tisaneria, attrezzato anche per lo svolgimento di attività occupazionali e di gioco.

Questo spazio affaccia direttamente su aree esterne attrezzate, adiacenti ad aree verdi, al piano terra, su logge e terrazzi parzialmente coperti al primo piano: tali aree integrano e completano la dotazione di spazi a disposizione degli ospiti.

Nel secondo caso, anch'essi in posizione baricentrica e facilmente accessibili da parte del personale operativo, vi sono una serie di locali destinati allo svolgimento dei seguenti servizi di nucleo:

- attesa parenti
- servizi igienici
- presidio per il personale, con servizio igienico
- ambulatorio e medicheria, con servizio igienico
- bagno assistito
- deposito materiali di consumo e attrezzature varie
- deposito per biancheria sporca e deposito biancheria pulita
- lavaggio e disinfezione di presidi (vuotatoio, lavapadelle, ecc.).

Tutti i locali saranno arredati ed attrezzati con elementi adatti ad ospiti non deambulanti e non autosufficienti.

Ciascun nucleo è posizionato in prossimità di spazi, comuni tra i diversi nuclei, destinati allo svolgimento di attività di socializzazione, quali terapie occupazionali, lettura, attività culturali,

Gli spazi connettivi sono costituiti da un corridoio principale di accesso, su cui si affacciano i collegamenti verticali con gli altri piani (scale e ascensori) e corridoi di distribuzione all'interno del nucleo, che consentono una facile e rapida mobilità da parte degli ospiti e del personale operativo.

Aree generali e di supporto

Gli spazi per i servizi di vita collettiva, tra l'altro in parte utilizzati anche dagli utenti del centro diurno integrato, comprendono:

- zona destinata all'accoglienza collocata al piano terra, con la presenza di un atrium e giardino d'inverno, integrati in un ampio porticato in corrispondenza dell'ingresso, attesa, reception con annesso servizio igienico, servizi igienici per i visitatori;
- zona amministrativa collocata al primo piano, con la presenza di spazi per l'attesa e relativo disimpegno, uffici vari quali direzione, segreteria, sala riunioni, assistente sociale, archivio e servizi igienici. Tali spazi sono al servizio anche delle altre attività che si svolgono all'interno dell'edificio (residenze collettive e centro diurno integrato);
- locale culto, camera ardente, spazi accessori e di servizio, collocati al piano seminterrato/interrato.

I servizi generali di una residenza sanitaria, destinati a soddisfare le necessità anche delle residenze collettive e del centro diurno integrato, collocati al piano seminterrato/interrato, comprendono:

- cucina con spazi funzionali destinati a deposito delle derrate, zone di preparazione pasti, zone di cottura, zone di lavaggio stoviglie e pentole, locale deposito rifiuti e servizi igienici per il personale addetto;
- lavanderia con spazi funzionali destinati allo smistamento e cernita, lavaggio, asciugatura, stiratura, guardaroba e stoccaggio;
- spogliatoi del personale maschile e femminile, dotati di docce e servizi igienici;
- magazzini e depositi di carattere generale e al servizio dei singoli nuclei, collocati in corrispondenza dei blocchi scala e ascensore;
- locali tecnici;
- parcheggi al servizio del personale.

Per quanto riguarda i servizi di rifornimento materiali di consumo, preparazione cibi e lavanderia è previsto un accesso diretto dall'esterno, con spazi di manovra e di sosta dei mezzi, in prossimità del corridoio di accesso ai servizi generali al livello seminterrato/interrato.

Gli spazi connettivi interni sono costituiti dal corridoio nord/sud, lungo il quale affacciano i tre collegamenti verticali e tutte le aree di servizio presenti ai diversi piani (nuclei residenziali al piano terra e primo piano, servizi generali al piano seminterrato/interrato).

I corridoi, i disimpegni ed i passaggi hanno una larghezza variabile tra un minimo di 2,00 metri ed un massimo di 3,50 metri e consentono una distribuzione ottimale di tutte le attività di servizio e di deambulazione delle diverse tipologie di utilizzatori della struttura.

Centro Diurno Integrato

E' composto da tre diverse aree funzionali:

- *Area di valutazione e terapia.* In prossimità dell'ingresso principale, lungo il lato sud, si collocano gli spazi destinati alla valutazione ed alle terapie, con la presenza delle seguenti attività:
 - palestra di riabilitazione con attrezzatura per le attività di ginnastica e riabilitazione, con annessi spogliatoi e deposito attrezzature;
 - fisioterapia, riabilitazione e ambulatori medici per visite, medicazioni e servizi vari;
 - bagno assistito.
- *Aree di socializzazione.* Sono vari ed articolati gli spazi di socializzazione della struttura, collocati lungo il lato est dell'edificio, in prossimità dell'ingresso ed in posizione baricentrica, facilmente fruibili da parte dei residenti e degli utenti del centro diurno integrato. Si tratta dei seguenti spazi:
 - angolo bar;
 - soggiorno e locale TV;
 - sala da pranzo;
 - una o più sale per lo svolgimento di attività occupazionali e ricreative.
- *Area di riposo.* E' collocata in una zona più tranquilla e non adiacente all'ingresso, prevede uno spazio destinato a sala riposo con idonee attrezzature e sala lettura.
- Nelle vicinanze delle diverse aree funzionali, sono previsti servizi igienici attrezzati di ausili per non autosufficienti.

Ampie vetrate lungo il lato sud della palestra e lungo il lato est degli spazi di socializzazione e di riposo, garantiscono la possibilità di un'estensione verso l'esterno di questi spazi, dove sono previste aree parzialmente coperte, pavimentate ed attrezzate per l'utilizzo durante la stagione primaverile ed estiva.

Materiali e finiture

Le scelte progettuali, i materiali proposti e i dettagli formali non sono in contrasto con il contesto territoriale e le simulazioni del progetto, mostrano un linguaggio architettonico caratterizzato da una composizione rigorosa ed essenziale.

La matrice dell'edificio è connotata da un volume fuori terra, i colori ed i materiali prescelti, con una prevalenza di finiture esterne in legno, contribuiscono ad un inserimento equilibrato della struttura edilizia nel contesto urbano.

Fatta eccezione per la parte di edificio destinata a centro diurno integrato, che prevede una finitura esterna con intonaci a base di calce con colorazioni neutre e/o pietra, l'edificio verrà realizzato in legno, sia per quanto riguarda la struttura, sia per l'involucro. Il sistema è costituito da elementi stratificati a secco, con adeguati spessori di isolante termico sia nelle pareti perimetrali, sia nella copertura. La struttura di legno sarà costituita da pannelli prefabbricati a strati incrociati e orditura principale in legno lamellare, con un doppio strato di isolante termico interposto tra i listelli verticali; la chiusura verticale rivestita con tavole di

Relazione impatto paesistico

larice, abete, cedro e/o altra essenza, la prevalenza di pareti opache alternate a logge e parti vetrate di dimensioni adeguate, conferisce all'insieme un equilibrio con il luogo. Per assicurare le prestazioni termiche richieste dagli standard "passive house", le porzioni trasparenti delle aperture verticali saranno costituite da doppi vetri con interposta camera d'aria, schermate da teli scorrevoli di tessuto e/o lamelle di alluminio orientabili.

E' prevista la copertura piana dell'edificio con la presenza di ampi giardini pensili e aree a verde estensivo e la restante parte con finitura superficiale in ghiaietto fine lavato.

A seguire un abaco sintetico dei principali materiali e tonalità previste per l'edificio in progetto. Si evidenzia che in fase di elaborazione del progetto definitivo/esecutivo i materiali, le fogge e i cromatismi potranno subire modifiche in relazione ad esigenze prestazionali e funzionali, che verranno approfondite e verificate solamente nelle successive fasi progettuali.

Finitura di facciata:

Listelli in larice o essenza simile



Larice



Pino

Listelli in legno wengè o essenza simile



Wenge

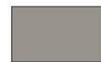


Noce

Intonaco civile a base di calce – Colore grigio chiaro



Grigio finestra (RAL 7040)

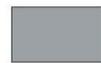


Grigio pietra (RAL 7030)

Pannello scorrevole in lamiera di alluminio –
Colore arancio e varie tonalità di grigio



Arancio giallastro (RAL 2000)



Grigio finestra (RAL 7040)



Grigio traffico b (RAL 7043)

Brise soleil scorrevoli in alluminio –
Colore marrone scuro e/o grigio naturale



Marrone mogano (RAL 8016)



Grigio agata (RAL 7038)

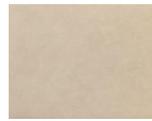
Pavimenti aree esterne

Pietre naturali. Tonalità grigio e/o beige



Relazione impatto paesistico

Battuto di cemento. Tonalità grigio e/o beige



Listoni di legno teck



Copertura:

Strato in ghiaia fine



Tetto verde e giardino pensile



Parapetti:

Acciaio verniciato –
Colore Grigio antracite e/o grigio naturale



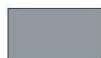
Marrone mogano (RAL 8016)



Grigio agata (RAL 7038)

Lattonerie:

Lamiera di alluminio – Colore grigio naturale



Grigio argento (RAL 7001)



Grigio agata (RAL 7038)

Reti tecnologiche e sottoservizi

Trattandosi di un'area inserita all'interno del tessuto urbano della frazione di Mezzate, si evidenzia che lungo la rete viabilistica esistente, via E.Fermi e via Galvani, sono già esistenti tutte le reti tecnologiche, che consentiranno brevi estensioni e semplici allacciamenti al nuovo edificio in progetto.

Pertanto, l'area di intervento risulta dotata di reti per la fornitura di acqua, gas metano, energia elettrica e Telecom, nonché l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' prevista l'estensione della rete di illuminazione pubblica lungo via E.Fermi, ad illuminare il marciapiede ed i parcheggi asserviti all'uso pubblico in progetto.

Infine, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche, verranno adottate una serie di misure atte a garantire il rispetto della normativa di invarianza idraulica, quali la creazione di una vasca di laminazione interrata, di trincee e strati di ghiaia drenante, di aree verdi e coperture permeabili. Per un approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'Allegato L – Relazione Tecnica di verifica ai fini dell'invarianza idraulica-idrologica.

Dati quantitativi

Parametro di riferimento	Quantità in progetto
Superficie Territoriale – ST	11.830 mq
Superficie Fondiaria – SF	9.987 mq
Indice di utilizzazione territoriale – UT	0,59 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria – UF	0,74 mq/mq
Superficie lorda di pavimento – S_{lp}	7.386 mq
Piano terra	3.250 mq
Piano primo	2.880 mq
Piano secondo	650 mq
Piano interrato	606 mq
Destinazioni funzionali	
Residenze Collettive – RC (piano terra, primo e secondo)	2.086 mq
Uffici privati (piano primo)	500 mq
Residenza Sanitaria Assistita – RSA (piano terra, piano primo)	4.240 mq
Centro Diurno Integrato – CDI (piano terra)	560 mq
Superficie coperta – SC	4.000 mq
Rapporto di copertura – R_c	40,06%
Altezza del fabbricato	7,00/10,50 mt
Numero dei piani fuori terra	2/3 piani f.t.
Superficie filtrante – S_{fil}	4.611 mq
Indice di permeabilità – I_p	46,17%
Superficie verde alberata - S _{va}	1.792 mq
Densità arborea - D _a	38,86%
Numero alberi: 7 esistenti + 60 di nuovo impianto	67 alberi

3.3.5. Progetto di sistemazione delle aree a verde

Come già anticipato in precedenza, grande importanza è stata attribuita al ruolo ed alla funzione degli spazi esterni non edificati e, in particolare, di quelli verdi che caratterizzano in modo significativo l'ambito di intervento.

Gli spazi all'aperto accessibili dagli alloggi, dalle camere e dagli ambienti di soggiorno, verranno organizzati secondo le seguenti funzionalità:

- giardino con specie variegata
- aree di sosta

- gazebo e pergolato per il gioco e la lettura
- coltivazione di fiori o di ortaggi,

per rispondere alle esigenze delle diverse tipologie di utenti della struttura, ovvero persone autosufficienti e quindi in grado di poter anche “utilizzare” questi spazi, persone non autosufficienti e quindi in grado di fruire questi spazi, solamente per potersi giovare della loro vista.

Ciascuna area verrà opportunamente attrezzata e caratterizzata da brevi percorsi con idonee aree di sosta, collocate in punti particolari, tali da favorire l’aggregazione e la socializzazione degli ospiti.

Le aree esterne saranno caratterizzate dalla presenza di punti di riferimento (alberi, elementi di arredo, ...), indispensabili per l’orientamento degli ospiti: infatti, la permanenza all’esterno, deve essere il più possibile ricca di stimoli cromatici, visivi, tattili, olfattivi e uditivi.

La scelta delle specie vegetali prevederà l’accostamento di piante a fogliame persistente per le piante stagionali, evitando aspetti monotoni e costanti negli spazi verdi; verranno privilegiate piante con fogliame e chioma espansa che danno una sensazione di stabilità e longevità e piante con foglie leggere, che si muovono per effetto dei venti anche lievi, trasmettendo un senso di quiete.

Per la fruizione dello spazio esterno nelle ore serali, specialmente durante il periodo estivo, è prevista l’illuminazione artificiale.

Per quanto riguarda le aree verdi, quelle in progetto andranno ad incrementare e valorizzare la presenza arborea esistente nella parte nord-ovest dell’area: la presenza attuale, verrà incrementata con la messa a dimora di nuove essenze arboree ed arbustive autoctone.

A ciò si aggiungerà la creazione di un giardino di inverno in adiacenza dell’atrium, giardini interni e più protetti al servizio dei singoli nuclei, con cromatismi diversi per ciascun nucleo, giardini attrezzati al servizio degli utenti del centro diurno integrato in prossimità dell’ingresso, spazi verdi, fasce e macchie arboree ed arbustive lungo il lato ovest.

Inoltre, lungo via Galvani (lato est) e via Mazzola (lato nord) verranno create barriere vegetali antirumore, composte da piantagioni semplici di specie arboree, arbustive ed erbacee, integrate da minimi movimenti di terra.

La pavimentazione degli spazi pedonali, in materiale lapideo, battuto di cemento e/o listoni di legno, dovrà essere:

- di tipo continuo
- priva di risalti superiori a 2 mm
- con giunture degli elementi modulari inferiore a 5 mm, stilate con materiali durevoli
- antisdrucchiolevoli, soprattutto in condizioni di bagnato
- larghezza minima 90 cm e allargamenti in piano, ogni 10 metri di sviluppo lineare.

Le caratteristiche dimensionali e prestazionali dei percorsi esterni, da definire puntualmente in sede di progettazione definitiva/esecutiva, garantiranno la mobilità di persone con ridotte o impedito capacità motorie, nel rispetto della normativa vigente in materia.

3.3.6. Viabilità e accessibilità

Dal punto di vista della viabilità e dell'accessibilità, l'area di intervento presenta le seguenti peculiarità:

- è facilmente accessibile, in quanto dalla viabilità di livello sovra comunale, Tangenziale Est, Strada Statale Paullese e Strada Provinciale 15b- via Di Vittorio, attraverso via Turati, via della Resistenza e via E.Fermi, si raggiunge l'ingresso al nuovo edificio;
- la collocazione dell'area all'interno della frazione di Mezzate, e quindi con una viabilità di accesso esclusivamente di livello locale, garantisce il requisito dei ridotti livelli di traffico che transitano lungo la rete viabilistica di riferimento (via Galvani e via Fermi). Tale requisito, per una struttura che ospita persone anziane, è ritenuto fondamentale per garantire condizioni di qualità alle persone ospitate;
- la presenza lungo via della Resistenza, ad una distanza di circa 300 metri dall'ingresso della struttura, di fermate del servizio di trasporto pubblico che effettua collegamenti con la città di Milano, garantisce anche un'accessibilità con mezzi del trasporto pubblico su gomma.

L'accesso all'edificio in progetto è differenziato in relazione alle diverse tipologie di utenti ed alle funzioni previste:

- l'accesso pedonale e ciclabile avviene da via Galvani, mediante un percorso protetto che conduce direttamente all'atrium porticato di accesso all'edificio;
- l'accesso per i veicoli avviene da via Fermi mediante due ingressi separati, il primo consente di accedere ai parcheggi a rotazione previsti in prossimità dell'ingresso al servizio degli ospiti e delle attività operative, mentre il secondo agli spazi operativi e di servizio collocati al piano interrato (attività di rifornimento, attività di carico/scarico merci, medicinali, derrate, biancheria, attività varie di manutenzione,);
- la viabilità che collega i due accessi consente anche l'ingresso e l'uscita ai parcheggi di uso pubblico collocati a nord di via E.Fermi.

L'accessibilità pedonale e ciclabile avverrà percorrendo il marciapiede e la pista ciclabile esistenti lungo via Galvani e via Mazzola, che collegano direttamente con il centro storico e la parte residenziale della frazione di Mezzate.

Al servizio della nuova struttura saranno realizzati 46 posti auto per i visitatori di uso pubblico, con entrata e uscita da via Fermi, cui si aggiungeranno circa 55/60 posti auto al piano interrato per il personale della struttura e 2 posti auto interni con accesso da via Fermi.

Occorre rilevare che nelle immediate vicinanze, sono già oggi disponibili le seguenti aree destinate a parcheggi pubblici:

- a sud di via E.Fermi, di fronte al parcheggio pubblico in progetto, circa 40/50 posti auto;
- a nord dell'area di intervento, in via C.Mazzola, 40/45 posti auto al servizio del quartiere e distanti poco più di 100 metri dall'ingresso;
- sempre a nord dell'area di intervento, in via F.Turati/angolo via Galvani, 85 posti auto al servizio del quartiere e distanti poco più di 200 metri dall'ingresso.

Sostenibilità complessiva dell'intervento¹⁰

¹⁰ All'interno del piano attuativo, l'Allegato H – Relazione sulla sostenibilità edilizia, ambientale ed energetica, approfondisce gli argomenti riassunti in questo paragrafo.

L'edificio in progetto verrà realizzato con l'obiettivo di garantire un elevato livello prestazionale, con un basso consumo energetico, utilizzando "regole" del buon costruire, intendendo con questo termine le prescrizioni tecniche da rispettare per garantire un prodotto edilizio in grado di soddisfare i requisiti prestazionali ritenuti indispensabili per raggiungere questi obiettivi.

Per quanto riguarda i requisiti energetici ed ambientali, l'obiettivo è quello di ridurre l'impatto ambientale, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, considerando lo stato dell'arte delle tecnologie, dei prodotti e dei sistemi, ma anche l'impatto economico che certe scelte comportano.

Regole non cogenti che rappresentano comunque importanti strumenti di indirizzo per promuovere una migliore qualità dell'abitare e del costruire.

Sulla base di questi principi, il progetto di piano urbanistico attuativo, sviluppa i seguenti criteri di sostenibilità:

- garantire la salute, la salubrità e il benessere psico-fisico delle persone che abiteranno e che usufruiranno dell'edificio;
- garantire che il complesso delle attività che si svolgeranno nell'edificio – e l'edificio stesso – siano poste in relazione con l'ambiente circostante in modo equilibrato, mirando a valorizzare gli elementi ambientali;
- garantire che, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico dell'edificio, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee a garantire le condizioni precedenti, con il minor consumo possibile di risorse naturali (rinnovabili e non rinnovabili).

3.3.7. Valutazione della fase di realizzazione del progetto

La realizzazione dell'edificio in progetto non prevede particolari impatti negativi all'interno della frazione di Mezzate durante la fase di realizzazione.

In relazione alla rete di viabilità esistente che garantirà accesso ai mezzi operativi, utilizzando la viabilità esterna alla parte residenziale della frazione (zona nord), percorrendo via Galvani, con ingresso da sud (SP15b – via Di Vittorio – Strada statale Paullese).

L'accesso dei mezzi operativi avverrà unicamente da via E.Fermi, mediante la creazione di due punti di ingresso all'area.

Le caratteristiche geometriche della viabilità interessata, calibro stradale e conformazione, sono in grado di supportare adeguatamente il transito di mezzi pesanti. I flussi di traffico di cantiere non generano situazioni di congestionamento, in quanto già attualmente i flussi di traffico sulla viabilità di accesso da sud sono ridotti, trattandosi di viabilità che svolge un ruolo prevalentemente al servizio del traffico urbano, mentre quelli sulla viabilità di livello extraurbano (SS415 e SP15 b) sono già attualmente significativi e, pertanto, l'incremento temporaneo di traffico operativo è trascurabile.

Occorre anche evidenziare che, escluse le terre derivanti dagli scavi per la realizzazione del piano interrato che occuperà solo una parte della sagoma dell'edificio e delle fondazioni in sezione obbligata, i movimenti di terra saranno volumetricamente ridotti e, soprattutto, si prevede di riutilizzare la maggior parte della terra di scavo per la sistemazione definitiva a verde delle aree esterne (movimenti di terra).

Durante la fase di realizzazione sono previste le seguenti fasi operative:

- allestimento del cantiere
- scavi e movimentazione di terra
- forniture per la realizzazione delle opere civili e impiantistiche
- sistemazione aree a verde
- smantellamento cantiere.

Nella fase di realizzazione si considerano i possibili fattori impattanti che possono essere raggruppati in fattori attivi (che producono emissioni nell'ambiente circostante di un certo tipo, emissioni quali rifiuti, gas, vapori, rumore, ecc.) e passivi quali la presenza fisica dell'opera. Occorre anche evidenziare che durante la fase di realizzazione, gli impatti sull'ambiente sono sicuramente maggiori ma, essendo anche la fase di durata più breve, gli stessi sono per lo più transitori e non definitivi.

La tabella che segue illustra, per le componenti ambientali più sollecitate nella fase di realizzazione dell'opera, i potenziali impatti e le misure di mitigazione che verranno opportunamente messe in atto per limitare le ricadute negative durante la fase di cantiere.

Componente ambientale	Potenziali impatti nella fase di cantiere	Misure di mitigazione
Mobilità	<ol style="list-style-type: none"> 1. Traffico mezzi pesanti, furgoni e veicoli leggeri per il trasporto dei materiali; 2. Traffico di autovetture delle maestranze impiegate; 3. Periodi più critici durante la consegna degli elementi prefabbricati. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizzo di mezzi che rispettino i limiti di emissioni ammesse dalle normative vigenti; 2. Copertura con teli aventi idonee caratteristiche di impermeabilità e resistenza allo strappo dei mezzi destinati all'approvvigionamento di inerti e al trasporto di materiale potenzialmente pulverulento; 3. Installazione di cartelli segnaletici indicanti l'obbligo di procedere a passo d'uomo all'interno del cantiere.
Aria	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aumento delle emissioni inquinanti e delle polveri; 2. Dispersione delle polveri nell'ambiente; 3. Accumulo temporaneo dei materiali destinati al trasporto all'esterno del sito. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagnatura delle piste, dei piazzali, dei materiali in accumulo, per impedire il sollevamento delle particelle di polveri; 2. Attenzione alle modalità ed ai tempi di carico e scarico dei materiali; 3. Movimentazione e travaso di materiale polveroso condotto il più possibile in circuito chiuso; 4. Carico dei mezzi adibiti all'allontanamento dei materiali di risulta, in aree distanti dai ricettori "sensibili" e bagnatura nella fase di carico.
Rumore	<ol style="list-style-type: none"> 1. Variazione temporanea, comunque non significativa, del clima acustico delle aree circostanti; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizzo di mezzi operativi, macchinari ed attrezzature di recente fabbricazione e rispondenti alle normative per il

Relazione impatto paesistico

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Presenza di ricettori sensibili quali “residenza” e “scuola materna”; 3. Eventuale presenza di macchinari particolarmente rumorosi. 	<p>controllo delle emissioni rumorose;</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Disposizione dei macchinari rumorosi nella parte sud dell’area; 3. Idonee schermature lungo il lato nord e nord/ovest confinante con i ricettori sensibili; 4. Orientare eventuali sorgenti direttive verso punti privi di ricettori o comunque protetti da barriere ed ostacoli.
Suolo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Transito e sosta dei mezzi d’opera; 2. Stoccaggio temporaneo di materiali; 3. Allestimento dell’area di cantiere. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salvaguardia ambientale delle superfici impiegate; 2. Ripristino, come da progetto, delle aree interessate dalle attività operative; 3. Attività di cantiere rispettosa della normativa vigente; 4. Riutilizzo del materiale per la sistemazione delle aree verdi.
Sottosuolo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Attività di scavo per la realizzazione del progetto; 2. Produzione di rifiuti inerti. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verifica delle condizioni dei terreni durante tutte le fasi di escavazione, controllando, in particolare, la presenza di emergenze d’acqua; 2. Prevedere adeguati sistemi di drenaggio del piano interrato; 3. Riutilizzo del materiale per la sistemazione delle aree verdi
Acqua	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non vi sono particolari sensibilità per ciò che riguarda le acque superficiali e sotterranee; 2. Possibili interferenze con la superficie della falda freatica; 3. Prelievi idrici da acquedotto per la fase di cantiere. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rispetto della normativa vigente in materia di qualità della risorsa idrica e scarichi; 2. Precauzioni per evitare il diffondersi nel sottosuolo e, quindi, eventualmente nell’acquifero, delle acque di risulta dal lavaggio dei macchinari e degli automezzi di cantiere; 3. Sistema per la raccolta e smaltimento delle acque superficiali all’interno dell’area di cantiere; 4. Fondo impermeabile e perfetta tenuta idrica, con smaltimento delle acque in pubblica fognatura, dell’area adibita al lavaggio automezzi.

4. LA FASE VALUTATIVA

Alla luce degli esiti dell'indagine riportati nelle sezioni precedenti, che hanno consentito di far emergere il grado di sensibilità della componente paesaggio in corrispondenza dell'ambito di inserimento dell'intervento, nel presente capitolo verrà descritta la valutazione condotta in relazione al potenziale impatto sul paesaggio della trasformazione proposta e le relative risultanze di impatto.

L'intervento sotto il profilo volumetrico e di consumo di suolo comporta una modifica della percezione del paesaggio, rispetto alla situazione attuale di area libera non edificata.

4.1. La sensibilità paesistica dei luoghi

Si definisce sito interessato da un progetto, in termini paesistici, l'insieme costituito dal sedime sul quale insistono materialmente le opere progettate e dal contesto che interagisce percettivamente con il sedime stesso.

La sensibilità del sito viene determinata sulla base di tre modi di valutazione, definiti rispettivamente: morfologico-strutturale, vedutistico, simbolico. Ciascun modo di valutazione ammette a sua volta due chiavi di lettura (sovralocale e locale).

Il modo di valutazione morfologico-strutturale considera la sensibilità del sito in quanto appartenente ad uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

Il modo di valutazione vedutistico si applica laddove si consideri di particolare valore questo aspetto, in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva, per ampiezza (panoramicità), qualità del quadro paesistico percepito, particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

Il modo di valutazione simbolico non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percezione, quanto il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo, ad esempio, in quanto teatro di avvenimenti storici o leggendari, o in quanto oggetto di celebrazioni letterarie, pittoriche o di culto popolare. La valutazione prenderà in considerazione come la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati possa essere compromessa da interventi di trasformazione che, per forma e funzione, risultano inadeguati allo spirito del luogo.

Tabella 1A - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento - DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045

Modi di Valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico/Strutturale	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: - interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); [NO] - interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi) [NO] ;	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale di: - interesse geo-morfologico [SI] ; - interesse naturalistico [SI] ; - interesse storico-agrario

Relazione impatto paesistico

	<p>- interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) [NO]</p> <p>Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizionali culturali di un particolare ambito geografico) [NO]</p>	<p>[NO];</p> <p>- interesse storico-artistico; [NO]</p> <p>- relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) [NO]</p> <p>Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine [SI]</p> <p>Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione [NO]</p>
2. Vedutistico	<p>Percepibilità da un ampio ambito territoriale [NO]</p> <p>Interferenza con percorsi panoramici e/o di fruizione di interesse sovralocale [NO]</p> <p>Interferenza con percorsi ad elevata percorrenza (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico) [NO]</p> <p>Inclusione in una veduta e/o punti di vista panoramici [NO]</p>	<p>Interferenza con punti di vista panoramici [NO]</p> <p>Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale [NO]</p> <p>Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la chiesa, verso il castello, ...) [NO]</p> <p>Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza [NO]</p>
3. Simbolico	<p>Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche [NO]</p> <p>Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) [NO]</p>	<p>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale) [NO]</p>

Sensibilità morfologico-strutturale

A scala sovralocale: l'ambito di intervento si colloca nel più ampio contesto territoriale della bassa pianura milanese, caratterizzato dalla presenza sia di connotazioni agricole che urbane, con destinazioni residenziali e attività economiche, che si sono espanse lungo i principali assi infrastrutturali. L'assenza all'interno dell'ambito indagato, di elementi morfologico-strutturali distintivi conduce ad un giudizio di sensibilità "BASSO" a scala sovralocale.

A scala locale: il sito si colloca in un contesto territoriale che presenta alcuni elementi di interesse morfologico-strutturale. E' infatti inserito in un ambito più vasto caratterizzato dalla presenza di territorio volto all'attività agricola, contiguo al territorio appartenente al Parco Agricolo Sud Milano, limitrofo ad aree urbanizzate con destinazione residenziale a nord, servizi pubblici e privati ad ovest, viabilità e attività produttive a sud.

L'area di intervento, collocata all'esterno del perimetro del parco, è attraversata, lungo il lato ovest, da nord a sud, da una fascia boscata, più strutturata ed estesa nella parte nord, quasi assente nella parte sud. A ciò si aggiunge, sempre sullo stesso sedime, la presenza di un tratto tombinato della rete di corsi d'acqua superficiali.

La presenza di questi elementi conduce ad un giudizio di sensibilità "MEDIO".

Sensibilità vedutistica

A scala sovralocale: l'area è collocata in posizione morfologicamente non emergente, non interferisce con percorsi panoramici di intensa fruizione e ambiti di elevato valore percettivo sovralocale, pertanto ciò conduce ad un giudizio di sensibilità paesistica "BASSO", in chiave di lettura paesistica.

A scala locale: l'area sorge all'angolo tra via Enrico Fermi e via Luigi Galvani, la prima di collegamento con il nucleo centrale della frazione di Mezzate e la seconda che percorre da nord a sud l'intera frazione di Mezzate, costituisce limite e separazione tra tessuto urbano edificato ed aree agricole appartenenti al Parco Agricolo Sud Milano. Tale viabilità svolge un ruolo prettamente di carattere urbano e non presenta rilevanti caratteristiche di fruizione paesistico-ambientale e neppure si nota la presenza di visuali panoramiche. Pertanto, si può attribuire un giudizio di sensibilità paesistica "BASSO", rispetto a tale modo di valutazione.

Sensibilità simbolica

A scala sovralocale: il sito non appartiene ad ambiti simbolici (appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie e artistiche o storiche, di richiamo turistico) e/o di elevata notorietà cittadina. Ciò conduce ad un giudizio di sensibilità paesistica "BASSO", in chiave di lettura simbolica.

A scala locale: l'ambito non risulta connotato da valori simbolici connessi a riti religiosi e della memoria, ne è riconoscibile nell'identità del luogo della tradizione economico e lavorativa del territorio. Pertanto il giudizio di sensibilità rispetto a tale modo di valutazione risulta "BASSO".

I giudizi sopra riportati sono riassunti nella tabella che segue.

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico Strutturale	Basso	Medio
2. Vedutistico	Basso	Basso
3. Simbolico	Basso	Basso
Giudizio sintetico	BASSO	MEDIO
Giudizio complessivo	MEDIO	
Classe di sensibilità paesistica attribuita dal PGT	ALTO	

Il "giudizio complessivo" di sensibilità paesistica del sito, rispetto alla tre chiavi di lettura sopraelencate, risulterebbe complessivamente "MEDIO", in discordanza con il giudizio emerso nella fase di predisposizione dello strumento urbanistico vigente che, come già citato in precedenza attribuisce al sito la classe di sensibilità 4 –

“ALTA”. Pertanto, si attribuisce al sito di intervento la classificazione con il più elevato livello di sensibilità, ovvero si assegna al sito la classe di sensibilità “ALTA”.

4.2. L'incidenza paesaggistica

Come detto, la valutazione del grado di incidenza del progetto è stata necessariamente effettuata attraverso una verifica qualitativa degli elementi progettuali disponibili. Ciò detto, quali riferimenti valutativi sono stati tenuti in considerazione i medesimi parametri previsti dalle linee guida regionali, quelli morfologico-tipologico, linguistico, visivo, ambientale e simbolico, senza però entrare in una chiave di lettura necessariamente definita in modo dettagliato.

Ciascuna di queste tipologia di incidenza paesistica sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o di insieme) e locale (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi d'incidenza, come per la sensibilità, la *ratio* di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano essere nulli o irrilevanti.

4.2.1. Criteri e parametri generali

La Tabella 2¹¹ analizza l'incidenza del progetto e tende ad accertare in primi luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale considerate, quella sovralocale e quella locale.

In riferimento:

- ai criteri e ai parametri di incidenza morfologica e tipologica non va considerato solo quanto si aggiunge, ma anche quanto si toglie; i rischi di compromissione morfologica sono fortemente connessi alla perdita di riconoscibilità di elementi caratterizzanti i diversi sistemi territoriali;
- ai criteri e ai parametri di incidenza linguistica si valuteranno con grande attenzione in caso di realizzazione e di trasformazione di manufatti, le discordanze e le assonanze con il contesto edilizio e paesaggistico;
- ai criteri e ai parametri di incidenza visiva sono da privilegiare i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici o che interferiscono con punti di vista o percorsi panoramici.

I parametri e i criteri di incidenza ambientale prendono in esame gli aspetti degli impatti sulle componenti di fruizione paesistica, quali impatto acustico, olfattivo, ecc., mentre quelli di incidenza simbolica valutano il rapporto del progetto e i valori simbolici e di immagine collettiva locale, assegnata al luogo in cui avviene la trasformazione.

Visto quanto finora esposto si è cercato, in modo esplicativo e sintetico, di valutare tutti gli aspetti del progetto in relazione alle caratteristiche del contesto; mentre per quanto concerne gli aspetti dimensionali e compositivi del progetto, si rimanda alla relazione tecnico-descrittiva e alle tavole di progetto.

Si sottolinea che il progetto non evidenzia incoerenze con il contesto.

¹¹ Vedi paragrafo 4.4.

4.2.2. Considerazioni sulla valutazione dell'impatto paesaggistico

L'impatto che potrà derivare dalla realizzazione del piano urbanistico attuativo potrà essere esclusivamente di tipo strutturale, poiché la sua costruzione determina la modifica dell'area che da "non utilizzata" e "agricola dismessa" si rende edificata con un edificio destinato ad ospitare una pluralità di funzioni per lo svolgimento di attività sociali, assistenziali e residenziali di popolazione con oltre 65 anni di età. In ogni caso, nella sua globalità, il piano non apporta modifiche sostanziali agli elementi strutturali del paesaggio circostante, come è stato riassunto nella tabella di seguito riportata.

Elementi strutturali del paesaggio	Azione impattante del progetto
Elementi del paesaggio vegetale	La presenza attuale di essenze arboree verrà confermata, con un significativo incremento del numero di alberi di alto fusto (+60 esemplari), cui si aggiunge la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione che rappresentano oltre un terzo della superficie dell'intera area di intervento. Ciò comporterà un miglioramento della funzione ecologica e paesaggistica dell'area
Elementi del paesaggio tradizionale	L'intervento pur sostituendo i caratteri originari e modificando l'utilizzo dell'area, non altera il paesaggio complessivo e non introduce elementi di conflitto con la percezione dell'esistente. Sia l'edificato, che le sistemazioni a verde delle aree libere tendono ad integrarsi con il contesto preesistente
Elementi del paesaggio culturale	La realizzazione del piano attuativo non comporta alcuna modifica rispetto alla situazione attuale e quindi non si registra nessuna interferenza negativa

4.3. I parametri di valutazione

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

In riferimento ai criteri ed ai parametri di incidenza morfologica e tipologica, i rischi di compromissione sono connessi alla perdita di riconoscibilità e/o alla perdita tout court di elementi caratterizzanti i diversi sistemi territoriali.

In risposta a quanto sopra, è da rilevare che, in termini di consumo di suolo, l'intervento urbanistico oggetto di valutazione, prevede l'edificazione di un'area attualmente non utilizzata, ma classificata dallo strumento urbanistico vigente, come area destinata all'edificazione.

Le linee guida suggeriscono inoltre di valutare la coerenza/contrasto o indifferenza del progetto rispetto alle forme naturali del suolo, alla presenza di sistemi e aree di interesse naturalistico, alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale.

Rispetto al tessuto urbano valutato alla scala sovralocale, le limitate dimensioni e la tipologia edilizia oggetto di intervento non creano alcun salto di scala rispetto al tessuto consolidato dell'ambito di riferimento (che ricomprende un mix di

destinazioni d'uso differenti, residenziale, artigianale/produttivo, agricolo, servizi pubblici), determinando così un segnale poco percepibile (ante-operam Vs post-operam).

A livello locale l'inserimento dell'edificio non si pone in contrasto con l'intorno urbanizzato e non. Le caratteristiche costruttive e dimensionali, il mantenimento e il rafforzamento della presenza di elementi arborei all'interno dell'area, contribuiscono a mitigare l'intervento e rendere il progetto compatibile con l'ambiente agricolo e naturale (verso est) e urbano (verso nord, sud ed ovest) circostanti.

La scelta progettuale di limitare la realizzazione di un piano interrato agli spazi minimi necessari al soddisfacimento della dotazione di parcheggi, anche al fine di realizzare una quota maggiore di aree sistemate a verde, minimizza la necessità di sbancamenti e quindi di alterazione della morfologia dei luoghi.

L'intervento quindi non si pone in contraddizione con le forme naturali e con i caratteri morfologici tipici del contesto di riferimento e, pertanto, l'incidenza del progetto si ritiene BASSA.

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Rispetto ai criteri di valutazione in chiave linguistica (materiali, colori), intesa come coerenza del progetto nei confronti del contesto circostante, considerando l'immediato intorno, caratterizzato da una promiscuità di insediamenti a carattere residenziale (in direzione nord), artigianale e produttivo (in direzione sud), suoli agricoli (verso est) e aree a verde sportivo e servizi (verso ovest e nord-ovest), si può valutare una continuità morfologica e materica fra la proposta progettuale e il contesto stesso.

Il progetto non introduce significativi elementi di discontinuità con l'intorno, l'uniformità nella scelta delle forme, dei materiali e dei colori, unitamente alla cura dei dettagli, contribuisce in misura significativa alla definizione di un linguaggio architettonico coerente e di valorizzazione del contesto circostante.

L'uso di colori e superfici sobrie in un insieme compositivo contemporaneo, ma con attenzione alla tradizione costruttiva e all'uso dei materiali della zona, sono sicuramente elementi che valorizzano l'intervento, come i prospetti che seguono evidenziano. La finalità di un inserimento armonioso del progetto nel contesto ambientale definisce le scelte compositive e distributive.



Prospetto sud lungo via E.Fermi



Prospetto est lungo via Galvani

Si può quindi sostenere che sia a livello sovralocale che locale, il linguaggio architettonico proposto sia coerente con l'ambiente circostante. Per tali ragioni l'incidenza linguistica si ritiene BASSA.

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

In merito ai criteri di valutazione in chiave visiva, intesa come peso dell'intervento in termini di ingombro visivo e cromatico nel quadro paesistico complessivo, si evidenzia, come già citato, che l'edificio si posiziona all'interno di un'area in continuità e a completamento dell'edificato esistente.

Per definire l'impatto visivo dell'intervento sul paesaggio può essere utile evidenziare la presenza di costruzioni, di vegetazione, di strade e di altri elementi emergenti che contribuiscono a ridurre la percezione dell'opera; così come, l'assenza di visuali libere, contribuisce a ridurre l'effetto intrusivo delle nuove opere nel contesto paesaggistico, con una maggiore capacità del paesaggio circostante di assorbire visivamente tale elemento.

L'assorbimento visuale è favorito dalle dimensioni contenute dell'edificato (in particolare, in alzato in prevalenza costituito da due piani fuori terra e un'altezza non superiore a 7,00 metri e, per una minima parte, da tre piani fuori terra e un'altezza massima di 10,50 metri) che si rapportano alla scala del paesaggio circostante e all'uso di materiali (in prevalenza legno) e cromatismi (in prevalenza tinte neutre) che, oltre ad ispirarsi alla tradizione locale, non presentano superfici riflettenti che potrebbero aumentare in misura incontrollata la visibilità.

A livello sovralocale si può sostenere che l'edificio in progetto per le sue caratteristiche, non determina ingombri visivi, contrasti cromatici o variazioni nei profili e nello skyline di contesto.

A livello locale l'intervento per le sue caratteristiche dimensionali e per la sua posizione, non determina contrasti e ingombri di carattere visivo nell'ambiente circostante, ed ha un impatto limitato sulla vista complessiva da via Galvani e da via Fermi.

Occorre anche aggiungere, che dal punto di vista panoramico non interferisce con alcuna visuale rilevante, oltre a prospettare correttamente e con discrezione sugli spazi pubblici circostanti (area verde ad ovest, parcheggi e aree a verde a sud, viabilità e percorso ciclabile a nord ed est).

Come indicato dalle linee guida regionali, al fine della presente valutazione, sono stati predisposti foto-inserimenti del progetto da diversi punti di osservazione, oltreché sezioni ambientali per rappresentare la presenza del nuovo edificio all'interno del contesto urbano di riferimento.





Sulla base di queste considerazioni, l'incidenza visiva a livello sovralocale e locale si ritiene essere di livello BASSO.

Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

La chiave di lettura per la componente ambientale di livello locale e sovralocale, proposta dalle citate linee guida, è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto "sulla percezione e fruizione complessiva del luogo", con specifico riguardo alle caratteristiche acustiche ed olfattive.

Si tratta di una struttura destinata ad ospitare persone anziane, con attrezzature ed impianti che non creano alcun problema di inquinamento olfattivo, né di smaltimento di rifiuti speciali o di inquinamento acustico.

Con la presenza della nuova struttura è possibile ipotizzare un incremento nella fruizione del luogo, ma si può ritenere minimo l'impatto del progetto sullo stato di fatto. L'incidenza ambientale può quindi ritenersi di livello BASSO.

Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

Rispetto ai criteri di valutazione in chiave simbolica, intesa come potenziale riduzione indotta del valore simbolico e di immagine celebrativa del luogo, sia come capacità del progetto di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo, l'incidenza del progetto, sia in chiave locale che sovralocale, è valutata di entità trascurabile/ininfluente e, pertanto, si tratta di un'incidenza di livello BASSO.

4.4. L'incidenza complessiva del progetto

Secondo lo schema delle linee guida, proposto nella Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto descritto in precedenza, la seguente:

Tabella 2 - Schema per la determinazione dell'incidenza del progetto

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Basso	Basso
2. Incidenza linguistica	Basso	Basso
3. Incidenza visiva	Basso	Basso
4. Incidenza ambientale	Basso	
5. Incidenza simbolica	Basso	Basso
Giudizio sintetico	BASSO	BASSO
Giudizio complessivo	BASSO	

Riassumendo tutto quanto visto sopra, e ricordando la valutazione del massimo punteggio, l'incidenza complessiva del progetto – considerato nell'effetto cumulativo di tutte le sue parti costitutive – è da considerarsi BASSA, ovvero pari a 2.

4.5. L'impatto paesistico del progetto

Si determina grazie alle chiavi di lettura fornite dalla DGR n° VII/11045 dell'8 novembre 2002 e l'impatto paesistico del progetto risulta dal prodotto di un'incidenza bassa (valore più alto pari a 2) con una sensibilità paesistica del sito di livello alto (classe di sensibilità 4).

L'impatto è dunque da considerarsi, nella scala dei valori descritta, **pari a 8**; compreso nella soglia di rilevanza – non quindi tale da considerarsi nullo o indifferente – ma inferiore alla soglia di tolleranza (valori superiori a 16).

Tabella 3 – Impatto paesistico del progetto

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

Quindi, in relazione a quanto indicato all'art. 5 delle citate linee guida regionali, in base alle quali “ (...) Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il “giudizio di impatto paesistico”, a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica con allegate le tabelle 1, 2 e 3”.

In conclusione la tabella 3 fornisce uno strumento sintetico e numerico per definire l'impatto paesistico del progetto. Nel caso specifico il progetto è considerato di impatto basso.

Il percorso valutativo fin qui eseguito è atto alla verifica della sensibilità del sito in rapporto alle trasformazioni urbane e ai progetti di sviluppo, in chiave prettamente paesistica.

L'impatto paesistico è dunque da considerarsi di livello basso, e come più volte evidenziato nella relazione, l'intervento si inserisce in un'area non utilizzata, inserita all'interno di un contesto urbano edificato.

Nonostante nel complesso l'iter elaborato abbia evidenziato una sensibilità del sito alta, secondo la classificazione comunale, vanno tuttavia evidenziati gli aspetti dei nuovi manufatti e la scelta dei materiali idonei e in coerenza con quelli presenti nel contesto, e le opere di mitigazione/compensazione, come a seguire indicate, utili a garantire un buon inserimento del nuovo edificio nel contesto esistente.

4.6. Misure di mitigazione e/o compensazione

E' stato visto nei paragrafi precedenti che l'inserimento del nuovo intervento non produce apprezzabili impatti sulla struttura paesaggistica del territorio comunale di Peschiera Borromeo.

Poiché l'intervento si inserisce in un territorio di alto valore paesaggistico, le scelte progettuali sono state effettuate in modo da conseguire il minor impatto possibile, in particolare sul paesaggio e, in generale, sull'ambiente. Il progetto si pone in continuità con l'edificato esistente e le misure di mitigazione possibili si riscontrano nelle caratteristiche costruttive proposte e nel linguaggio architettonico e compositivo, nell'utilizzo dei materiali, colori e vegetazione come componenti del progetto: l'insieme di questi elementi contribuisce ad inserire l'edificio senza contrasti nel contesto ambientale.

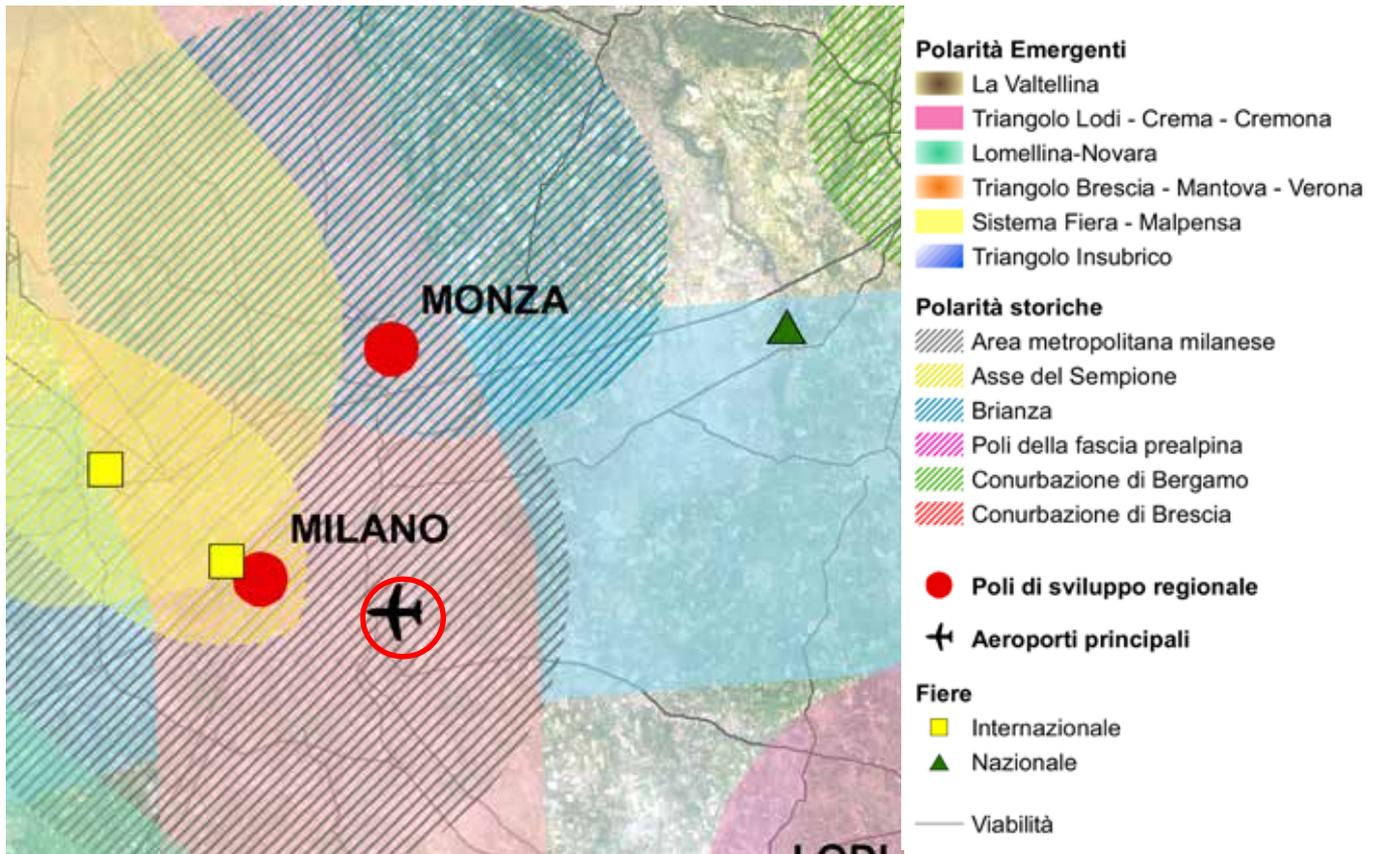
La principale minimizzazione del potenziale impatto sul paesaggio è stata attuata mediante un'attenta progettazione degli importanti spazi verdi che caratterizzano l'ambito di intervento: la messa a dimora di piante ed arbusti di origine autoctona di media grandezza andrà ad incrementare, in misura significativa, la presenza arborea (+60 esemplari, rispetto alla situazione esistente) e di aree con funzioni differenziate (fascia di mitigazione ambientale lungo i lati esterni, giardini e orti in prossimità dell'edificio).

La visibilità residua del piano è stata ridotta grazie all'impianto di nuova vegetazione arborea ed arbustiva, con l'obiettivo di non alterare la conformazione paesistica dei luoghi, anzi incrementando il valore paesaggistico ed ecologico dell'area. Le essenze utilizzate per la vegetazione d'alto fusto non sono avulse dal contesto, anzi contribuiscono a formare vegetazione caratteristica della pianura irrigua.

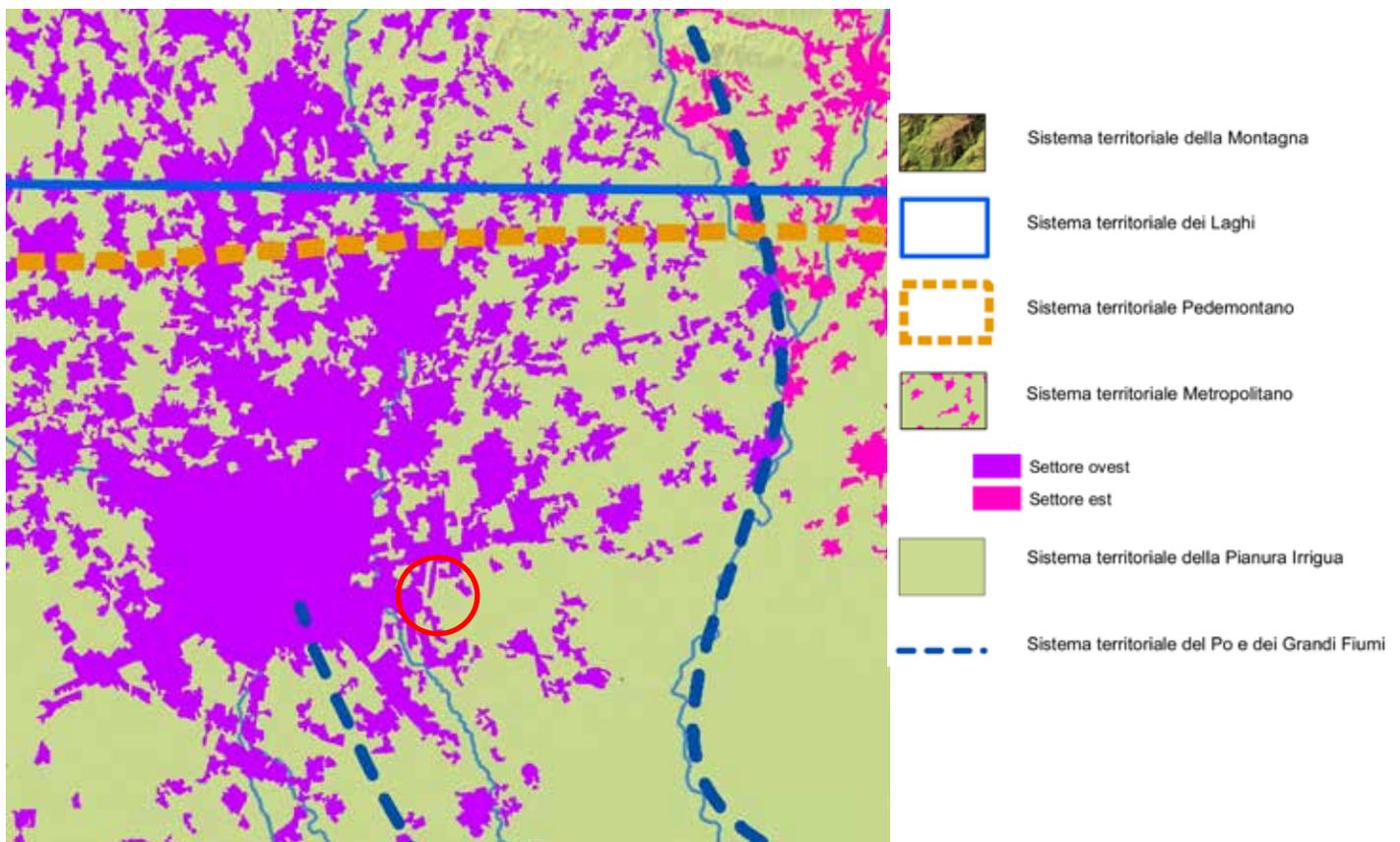
Ad incrementare ulteriormente la presenza di interventi di mitigazione, è previsto l'inerbimento dei tetti, con la creazione di giardini pensili e di tetti verdi, a tutto vantaggio dell'inserimento visuale, paesaggistico ed ecologico dell'intervento.

ALLEGATO A

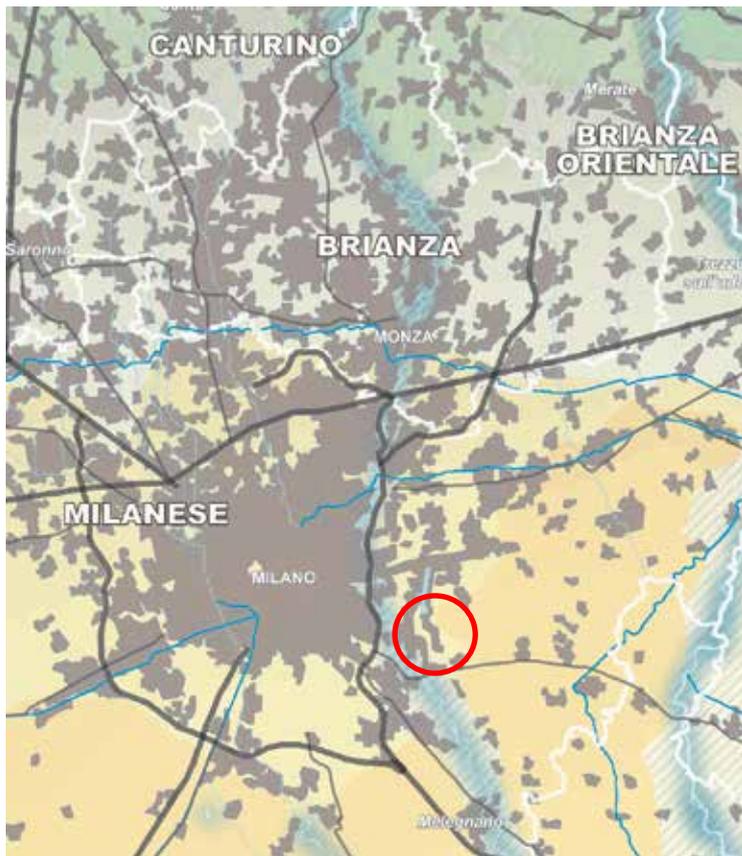
Estratto Piano Territoriale Regionale – PTR
Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR
Estratto Rete Ecologica Regionale – RER
Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Città Metropolitana di Milano – PTCP
Estratto Piano di Indirizzo Forestale – PIF
Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano – PTC



Estratto Piano Territoriale Regionale - Tavola 1 - Polarità e Poli di Sviluppo Regionale



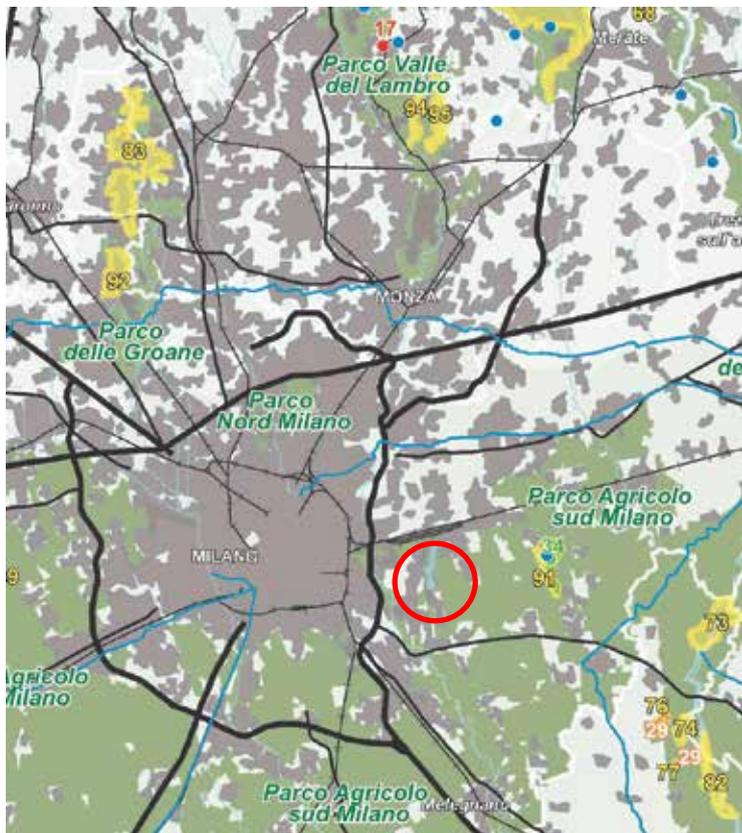
Estratto Piano Territoriale Regionale - Tavola 4 - I Sistemi Territoriali del PTR



Legenda

- Ambiti geografici
 - Autostrade e tangenziali
 - Strade statali
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
 - Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Ambiti urbanizzati
 - Laghi
- UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**
- Fascia alpina**
- Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
- Paesaggi dei laghi insubrici
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
 - Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
- Fascia alta pianura**
- Paesaggi delle valli fluviali escavate
 - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- Fascia bassa pianura**
- Paesaggi delle fasce fluviali
 - Paesaggi delle colture foraggere
 - Paesaggi della pianura cerealicola

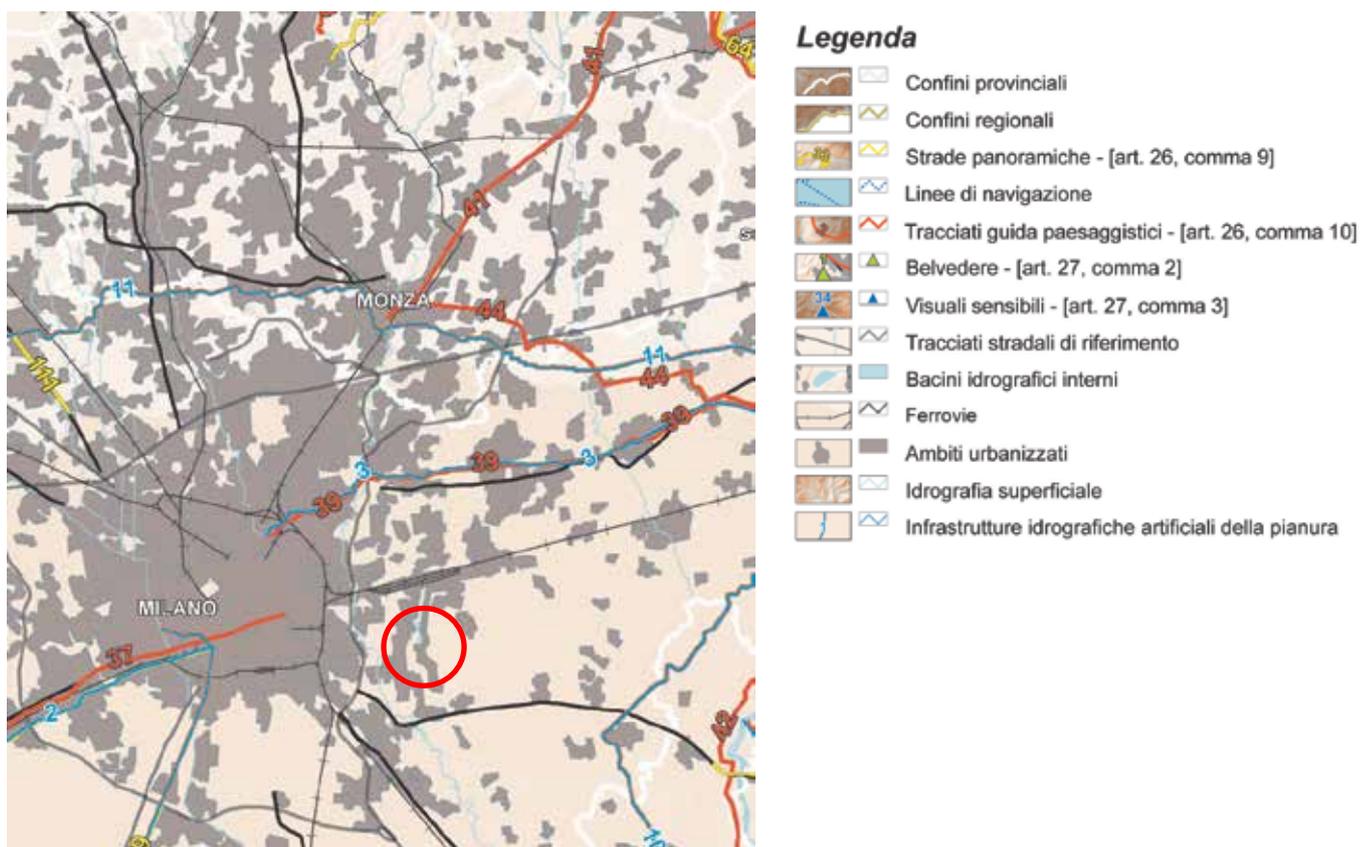
Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



Legenda

- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Bacini idrografici interni
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
 - Idrografia superficiale
 - Ferrovie
 - Strade statali
 - Autostrade e tangenziali
 - Ambiti urbanizzati
 - Parco nazionale dello Stelvio
- Monumenti naturali
 - Riserve naturali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - SIC - Siti di importanza comunitaria
 - ZPS - Zone a protezione speciale
- PARCHI REGIONALI**
- Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
 - Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Istruzioni per la tutela della natura



Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica



**Interventi previsti sulla rete viabilistica (art. 63)
(potenziamenti e nuove riqualificazioni)**

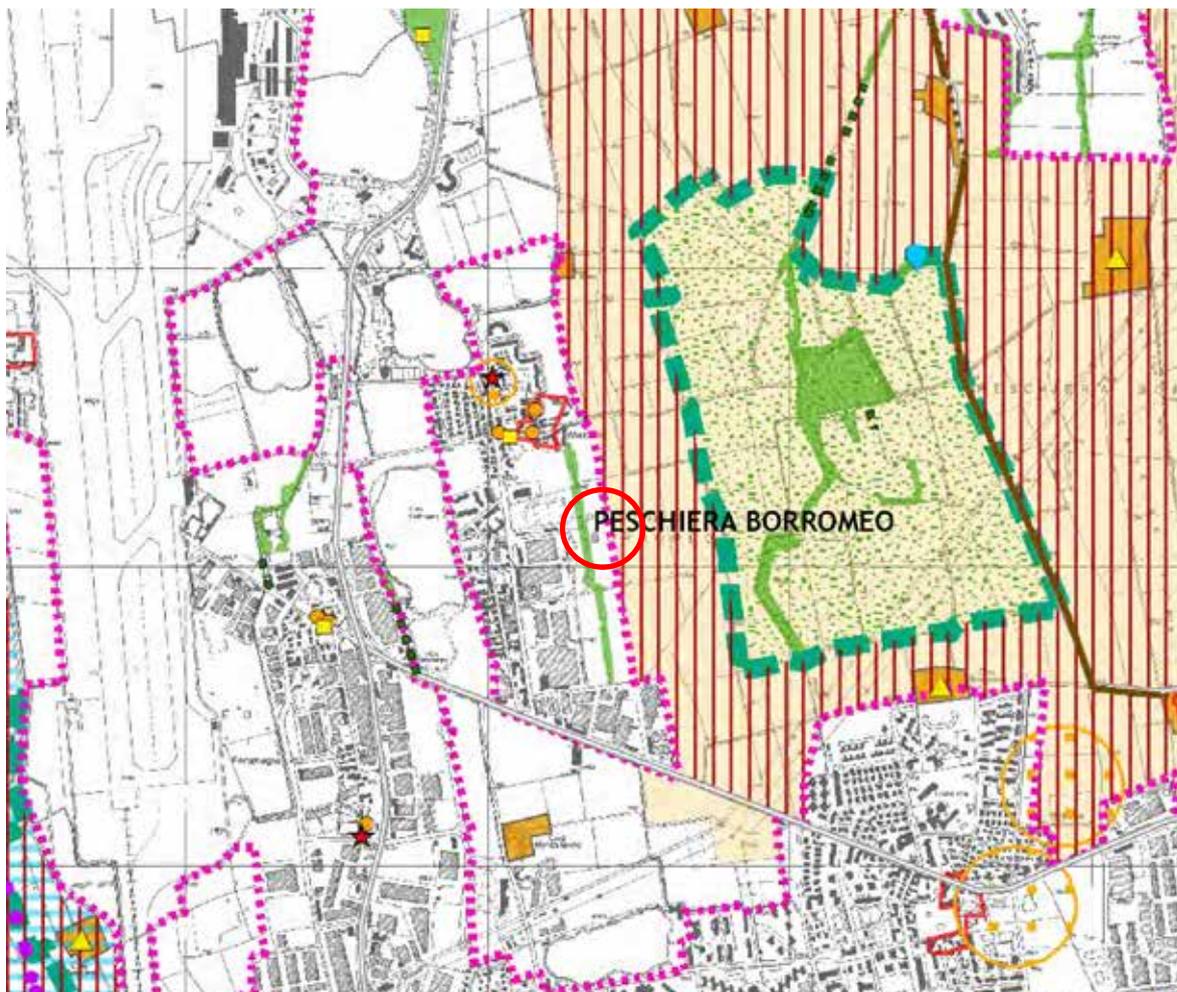
	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete viabilistica a carreggiate separate			
Rete viabilistica a carreggiata semplice			

**Interventi previsti sulla rete del trasporto pubblico (art. 63)
(potenziamenti e nuove realizzazioni)**

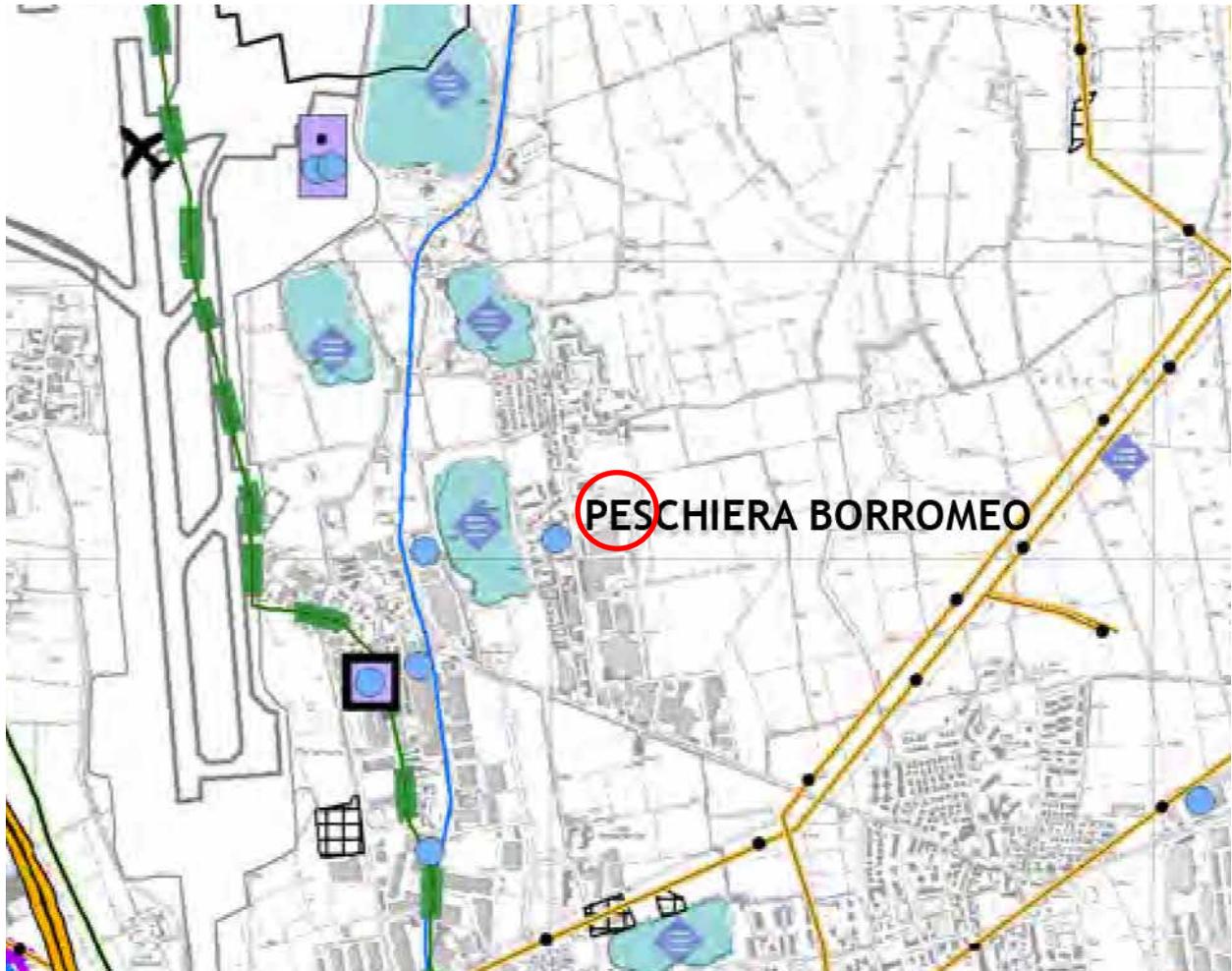
	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete ferroviaria			
Rete metropolitana e fermate			

Stazioni e centri di interscambio (art. 65)

	Stazioni ferroviarie esistenti	Stazioni ferroviarie di progetto	Fermate della metropolitana esistenti	Fermate della metropolitana di progetto
Interscambi di rilevanza sovralocale				
Interscambi di rilevanza locale				



Estratto Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Tavola 2 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI DEGRADO O COMPROMISSIONE PAESAGGISTICA (art. 35)

Processi di pianificazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani

Ambiti di degrado in essere

-  Elettrodotti
-  Attività di escavazione, coltivazione e trattamento inerti

Elementi esistenti con potenziali effetti detrattori

-  Infrastrutture stradali esistenti
-  Impianti di depurazione
-  Complessi industriali a rischio di incidente rilevante

Ambiti di degrado in essere

-  Cave abbandonate/cesstate
-  Aree dismesse
-  Altri complessi dismessi (terziari, servizi, turistico/ricettivo, infrastrutture mobilità, altro)

Ambiti a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari nel PTCP

-  Infrastrutture stradali in progetto/potenziamento (carreggiate separate - carreggiata semplice)

Criticità ambientali

-  Altri siti contaminati

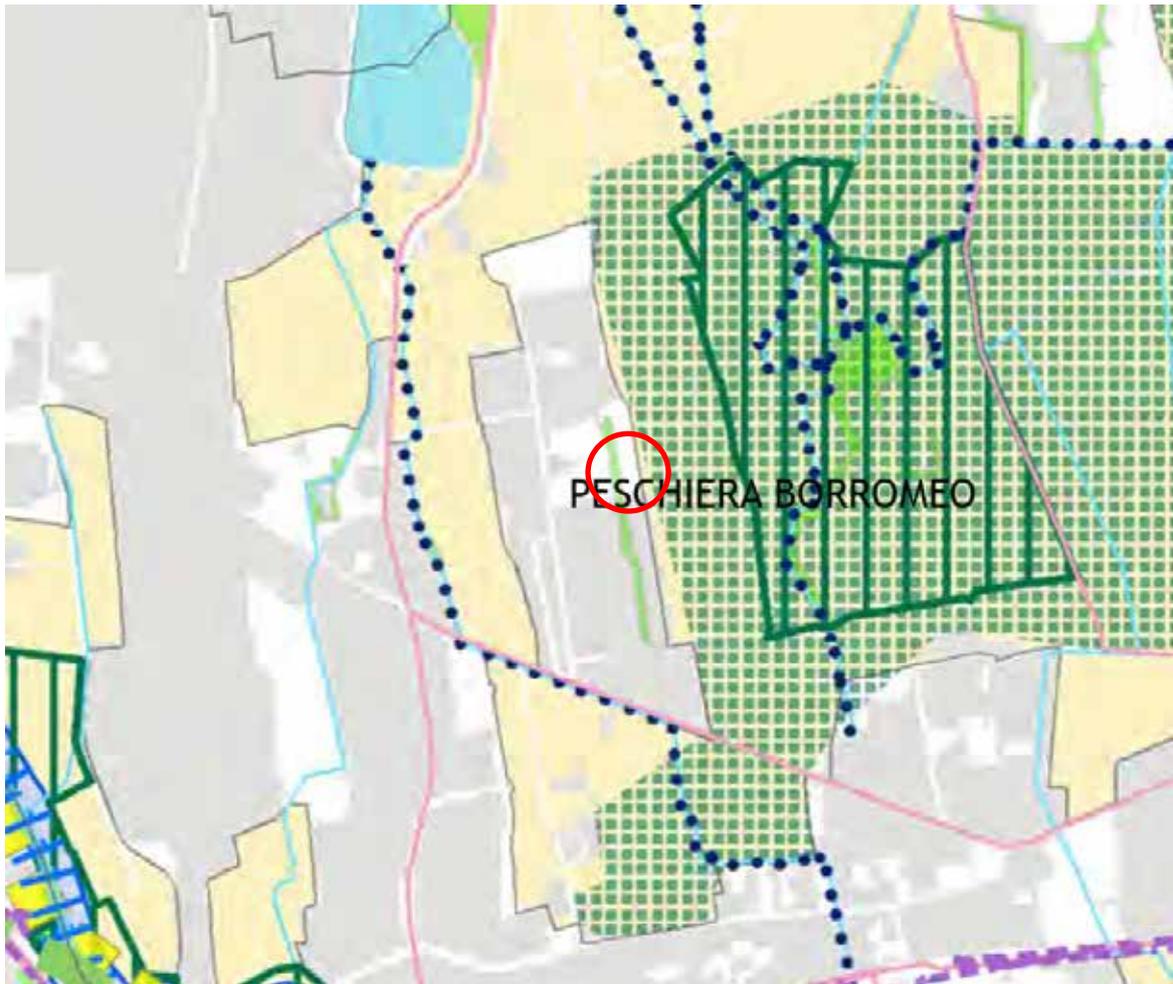
Ambiti a rischio di degrado

-  Limite fascia PAI c

Trasformazione della produzione agricola e zootecnica

Ambiti di degrado in essere

-  Aree sterili, tare e incolti (> 10.000 mq)



Legenda

Elementi della Rete Ecologica

-  Gangli primari (art. 44)
-  Corridoi ecologici primari (art. 45)
-  Corridoi ecologici secondari (art. 45)
-  Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (art. 45)

Altri elementi

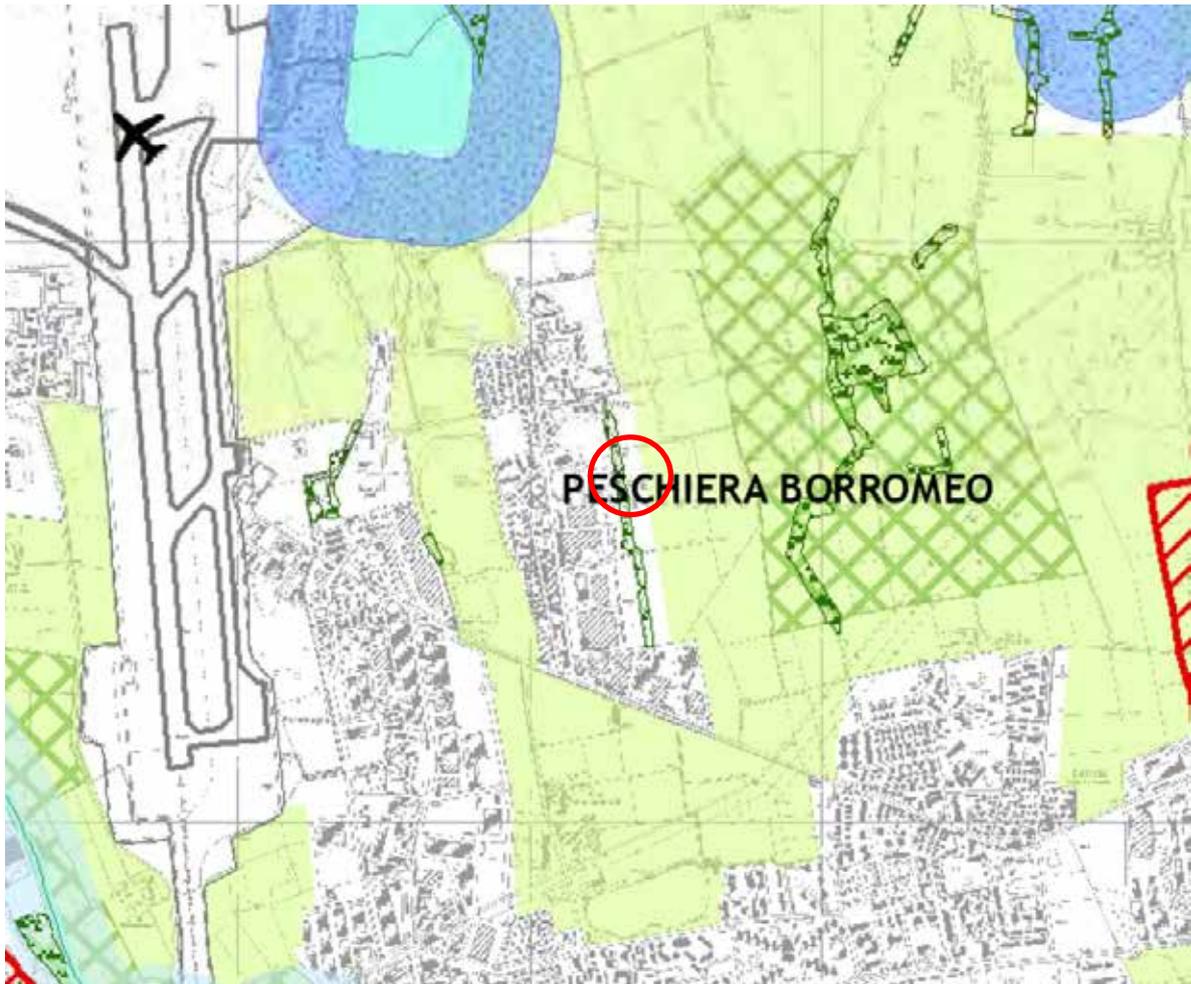
-  Aree boscate (art. 51)

Aree protette

-  Parchi naturali istituiti e proposti

Infrastrutture lineari

-  Strade della rete primaria e principale esistenti
-  Strade della rete secondaria esistenti
-  Strade in progetto/previste



Legenda

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio [DLgs. 42/04]

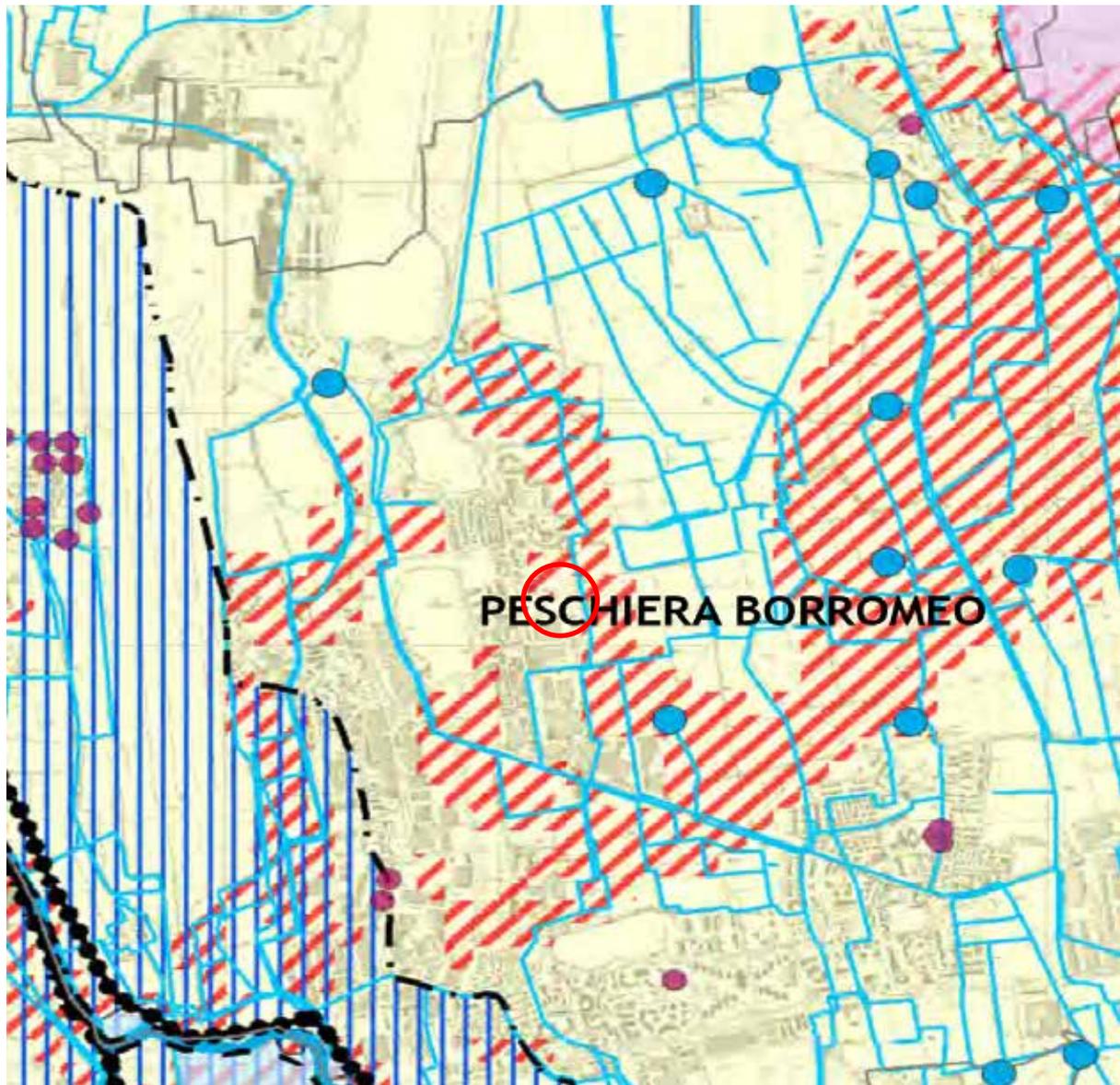
-  Beni di interesse storico-architettonico [DLgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L 1089/39]
-  Bellezze d'insieme [DLgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L 1497/39]
-  Territori contermini ai laghi [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera b); già L 431/85]

-  Parchi regionali [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]
 -  Foreste e boschi [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]
- Sistema delle aree protette**
-  Parchi naturali proposti [L 394/91]



Legenda

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1)
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4)
-  Parchi Regionali
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti



Corsi d'acqua (art. 24)

— Rete idrografica

— Corpi idrici significativi del PTUA

● Fontanili

Ciclo delle acque (art. 38)

Macrosistemi idrogeologici

▨ Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata



Ambiti golenali



Pozzi pubblici

Ambiti di cava (art. 41)



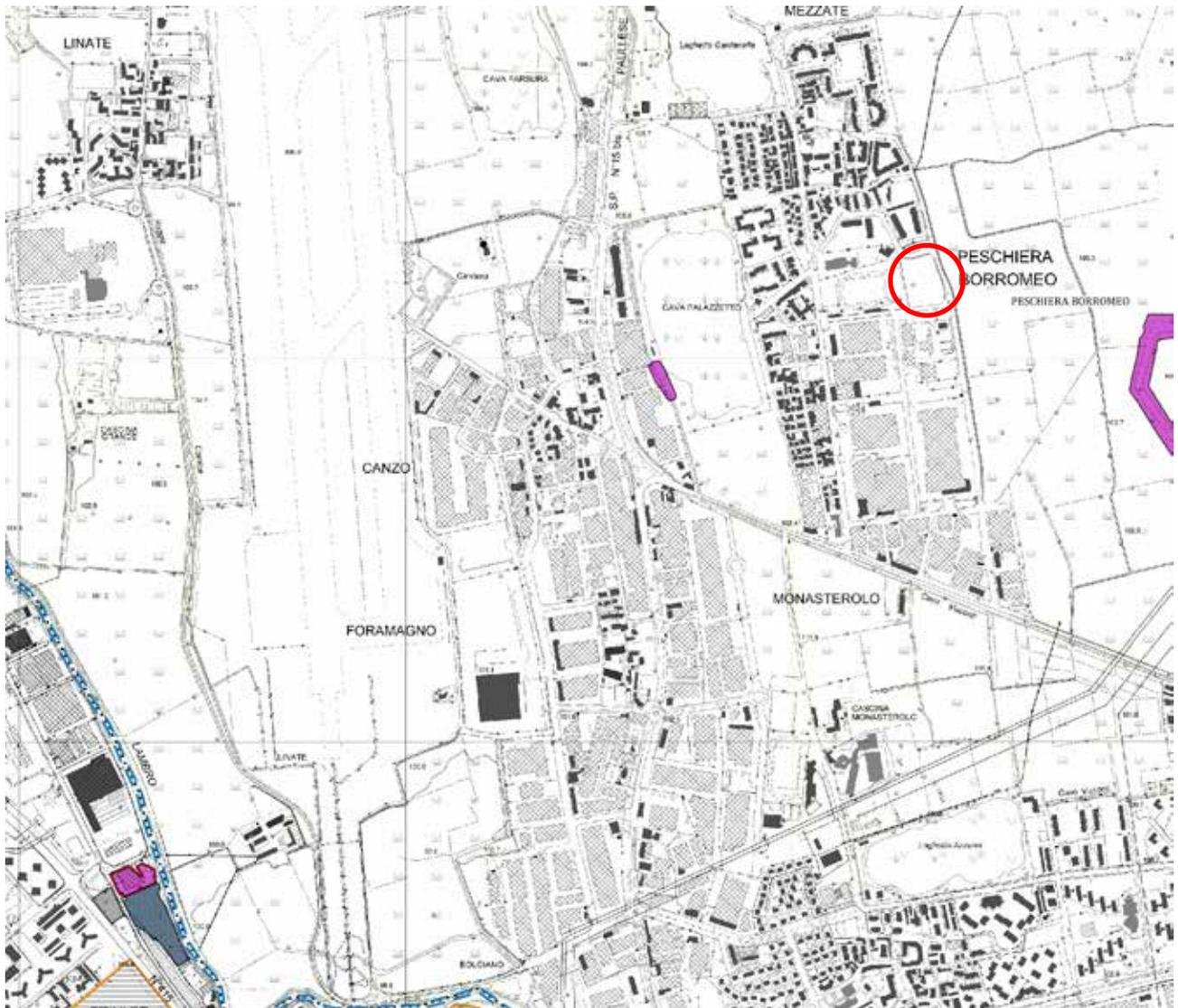
Cava attiva

Ciclo delle acque (art. 38)

Macrosistemi idrogeologici

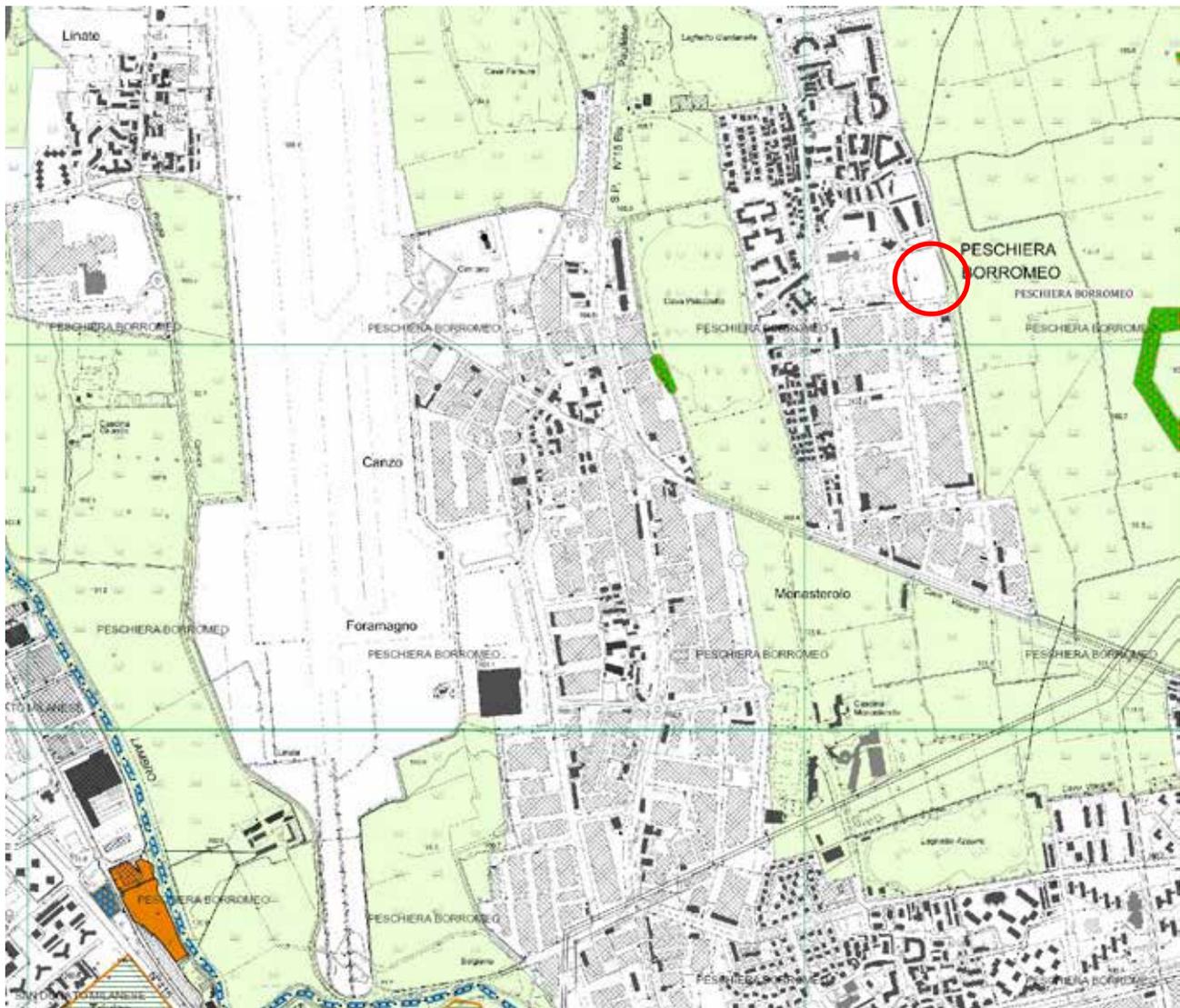


Ambiti di rigenerazione prevalente della risorsa idrica



TIPOLOGIE FORESTALI (boschi ai sensi dell'art.42 LR 31/08)

- Alneti
- Formazioni di ciliegio tardivo
- Castagneto delle cerchie moreniche occidentali
- Formazioni antropogene
- Formazioni aspecifiche non classificabili
- aree boscate non classificate
- Pioppeti di pioppo nero in via di naturalizzazione
- Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati (art.42, comma1b, LR 31/08)



DESTINAZIONI SELVICOLTURALI E FUNZIONALI

- naturalistica
- naturalistica-produttiva
- naturalistica-protettiva
- naturalistica-multifunzionale
- multifunzionale
- ▭ Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati (art.42 comma 1b LR 31/08)
- ▭ CONFINE COMUNALE
- PARCO AGRICOLO SUD MILANO

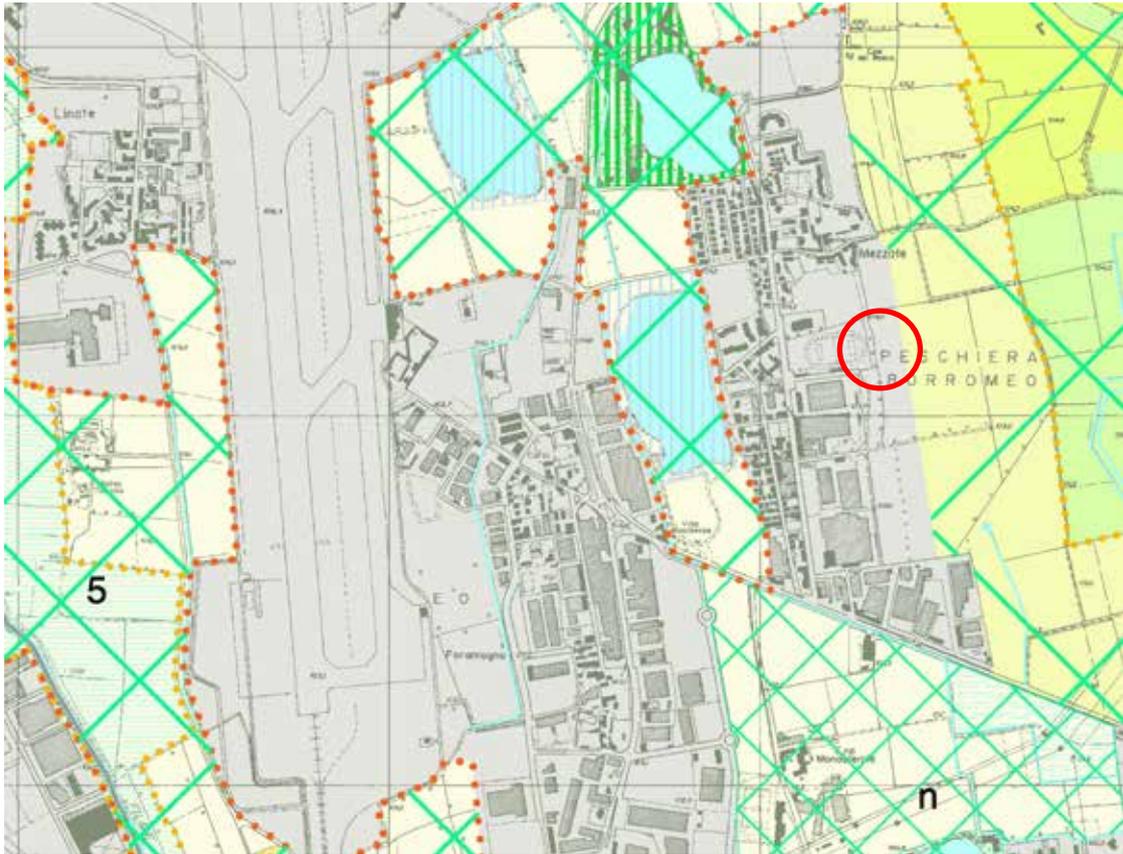


ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

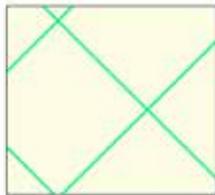
-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni



Partizione generale del territorio del parco



Territori agricoli di cintura metropolitana (art. 25)



Territori agricoli e verde di cintura urbana - ambito dei Piani di cintura urbana (art. 26)



Territori di collegamento tra città e campagne - fruizione (art. 27)

Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche

-  Riserve naturali istituite e proposte (art. 28, 29, 30)
-  Aree di rispetto delle riserve naturali istituite e proposte (art. 28, 29, 30)
-  Zona di interesse naturalistico (art. 31)
-  Zona di transizione agricola/naturalistico (art. 32)
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali (art. 33)
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34)

Ambiti della fruizione

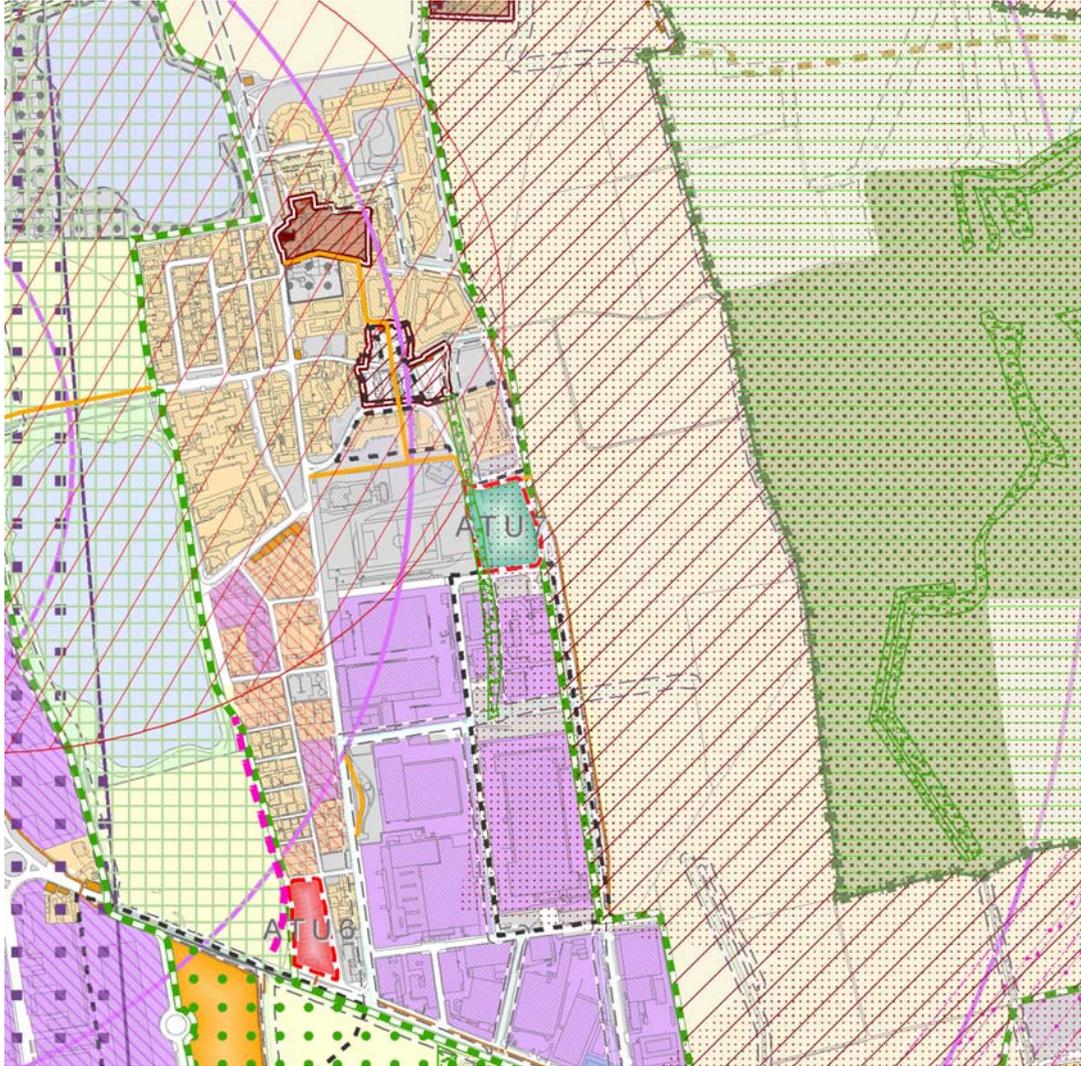
-  Zona attrezzata per la fruizione (art. 35)
-  Sub-zona parchi urbani (art. 36)
-  Sub-zona impianti sportivi e ricreativi (art. 36)
-  Sub-zona cave cessate (art. 37)
-  Specchio d'acqua
- Aree**
-  Aree di coltivazione cave (art. 45)
-  Aree a rischio archeologico (art. 46)
-  Aree in abbandono o in uso improprio (art. 47)

Elementi puntuali di tutela

-  Nuclei rurali di interesse paesistico (art. 38)
-  Nuclei di grande valore storico-monumentale (art. 39)
-  Insediamenti rurali di interesse paesistico (art. 39)
-  Emergenze storico-architettoniche (art. 40)
-  Manufatti della storia agraria (art. 40)
-  Marcite e prati marcolati (art. 44)
-  Percorso di interesse storico-paesistico (art. 43)
-  Fontani e rogge (art. 41, 42)
-  Zone umide (art. 41)
-  Navigli, canali (art. 42)
-  Fiumi (art. 42)

ALLEGATO B

Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Tavola sensibilità paesistica
Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Estratto Carta del paesaggio
Estratto Studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al PGT
Estratto Piano di Zonizzazione Acustica
Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole – Tavole dei vincoli



Ambiti di Trasformazione Urbana

Destinazione d'uso prevalente



Terziario-direzionale, ricettivo



Parco Agricolo Sud Milano (LR n. 24 del 23/04/1990)



Pianificazione attuativa vigente (art. 33 NTA del PGT)



Ganglio secondario

(art. 44 NdA adeguamento del PTCP alla LR 12/05 - ex art. 57 NdA PTCP)



Ambiti di rilevanza paesistica

(art. 26 NdA adeguamento del PTCP alla LR 12/05 - ex art. 31, NdA PTCP)



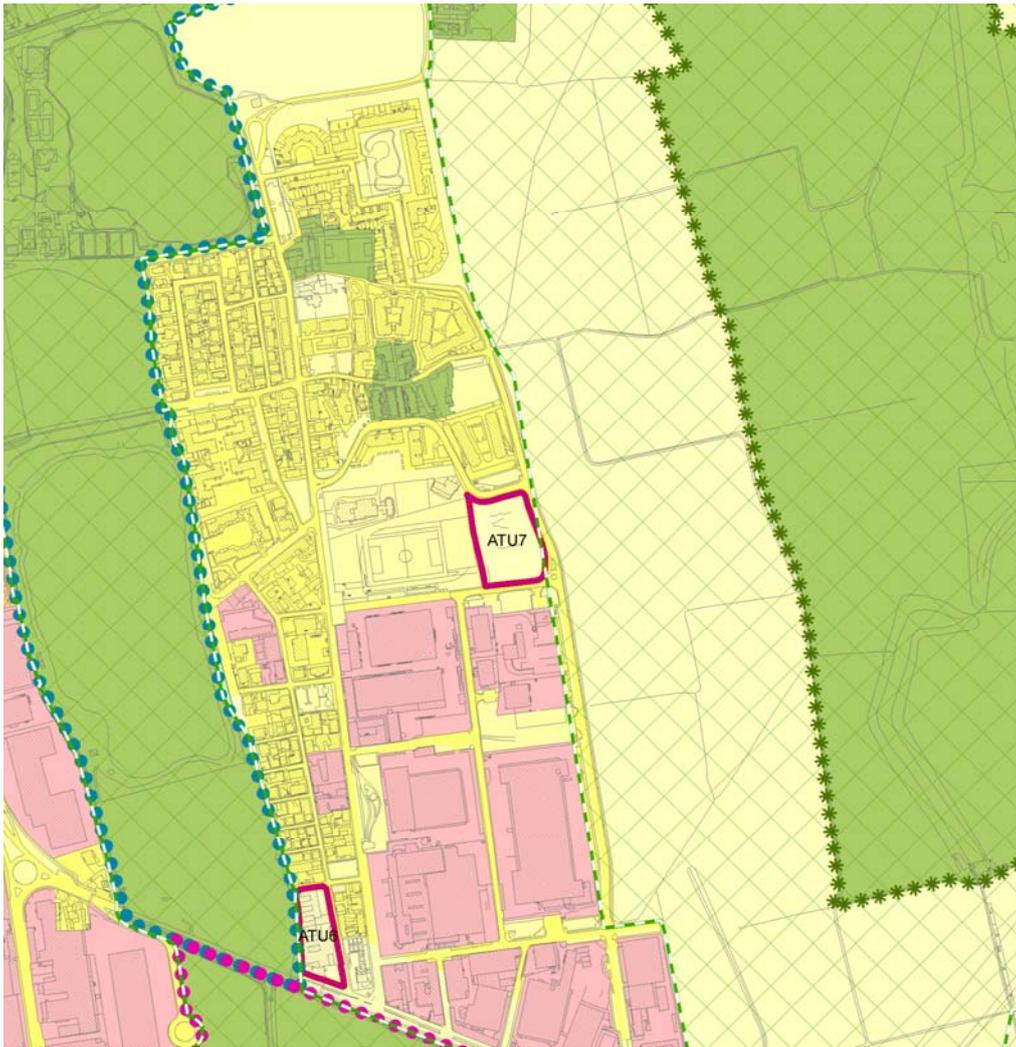
Aree boscate

(Piano di Indirizzo Forestale, art. 51 NdA adeguamento del PTCP alla LR 12/05 - ex art. 63, NdA PTCP)



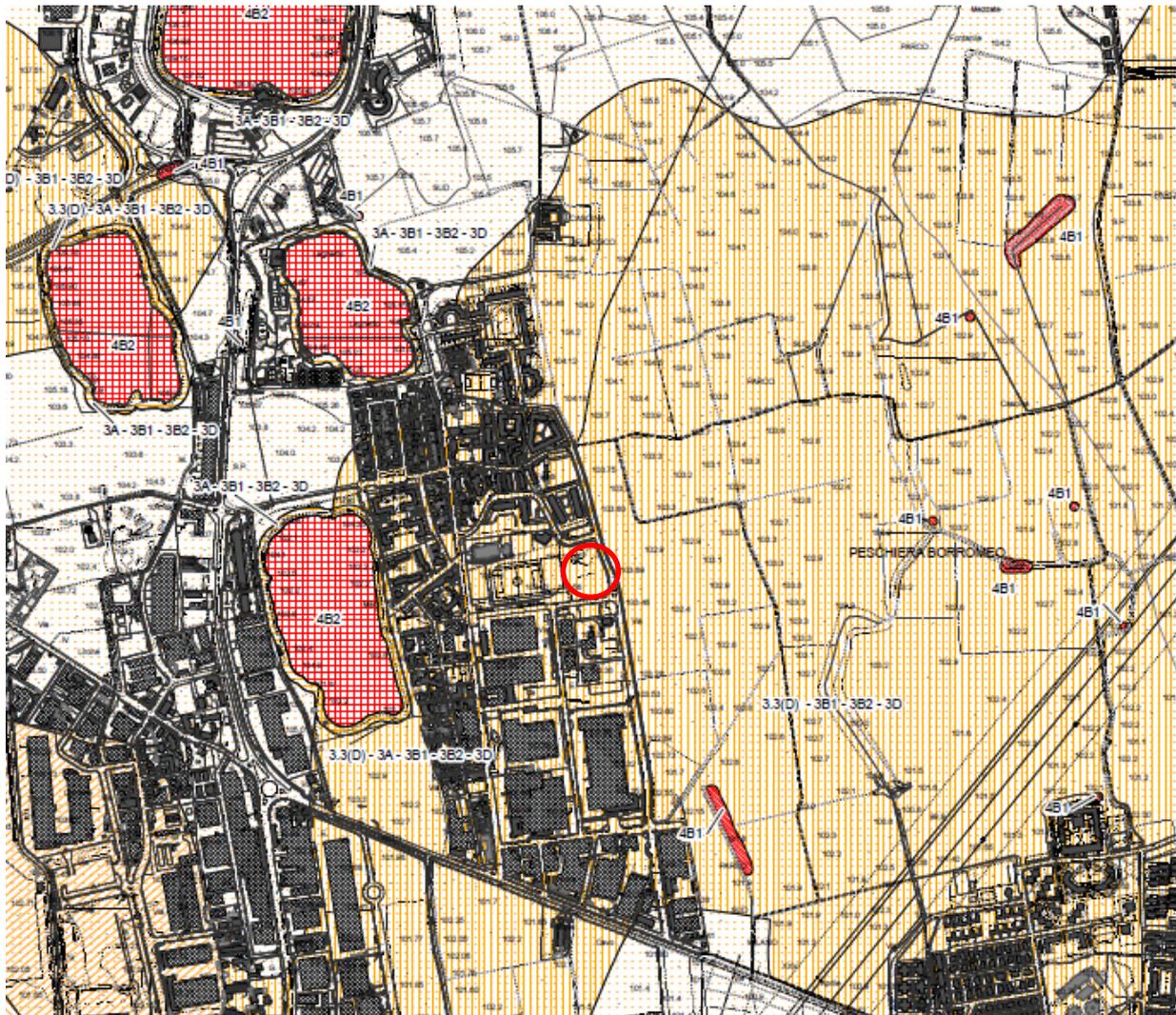
- Verde pubblico e spazi di aggregazione e spazi aperti urbani (art. 28 NTA del PGT)
- Servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico esistenti (art. 28 NTA del PGT)
- Rete ciclopedonale esistente
- Rete ciclopedonale in programmazione
- Rete ciclopedonale di progetto
- Spazi per la sosta
- Confini comunali
- Trasformazioni in corso (PAV)
- Ambiti di Trasformazione Urbana
- AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE**
- Are di rilevanza ambientale**
- Aree tutelate per legge, ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, lett. f) Parco Agricolo Sud Milano (LR n. 24 del 23/04/1990)
- Proposta di Parco naturale (art. 1, NTA PTC)
- Zona di interesse naturalistico (art. 31, NTA PTC)
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali (art. 33, NTA PTC)
- Navigli e corsi d'acqua (art. 42, NTA PTC)
- Marcite e prati marcoriti (art. 44, NTA PTC)
- Oasi di protezione, ai sensi della LR 26/93 e smi, (PFPV 2005-2009)
- Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 32, NdA PTCP prov. di Milano)
- Emergenze vegetazionali**
- Fasce boscate (Piano di Indirizzo Forestale - PIF)
- Formazioni longitudinali (Piano di Indirizzo Forestale - PIF)

Estratto PGT – DdP - Tavola 4 - Carta del Paesaggio



-  Confine comunale
 -  Corsi d'acqua, canali e specchi d'acqua artificiali
 -  PTC Parco Agricolo Sud Milano, (LR n. 24 del 23/04/1990)
- PARCO AGRICOLO SUD MILANO**
-  Proposta di Parco naturale (art. 1, NTA PTC)
 -  Territori agricoli e verde di cintura urbana - ambito dei Piani di Cintura Urbana (art. 26, NTA PTC)
 -  Territori di collegamento tra città e campagna - ambiti di fruizione (art. 27, NTA PTC)
- CLASSI DI SENSIBILITA' (art. 26 NTA del PGT)**
-  Molto alta
 -  Alta
 -  Media
 -  Bassa
 -  Molto bassa
- DOCUMENTO DI PIANO**
-  Ambiti di Trasformazione Ambientale (Superficie Territoriale)
 -  Nucleo rurale di grande valore storico monumentale (art. 38 NTA PTC PASM)

Estratto PGT – DdP - Tavola 5 - Sensibilità Paesaggistica



FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (Classe 3)

Aree pericolose dal punto di vista della stabilità dei versanti



Aree estrattive attive o dismesse non ancora recuperate, comprendendo una fascia di rispetto in base alle condizioni di stabilità dell'area (3A)

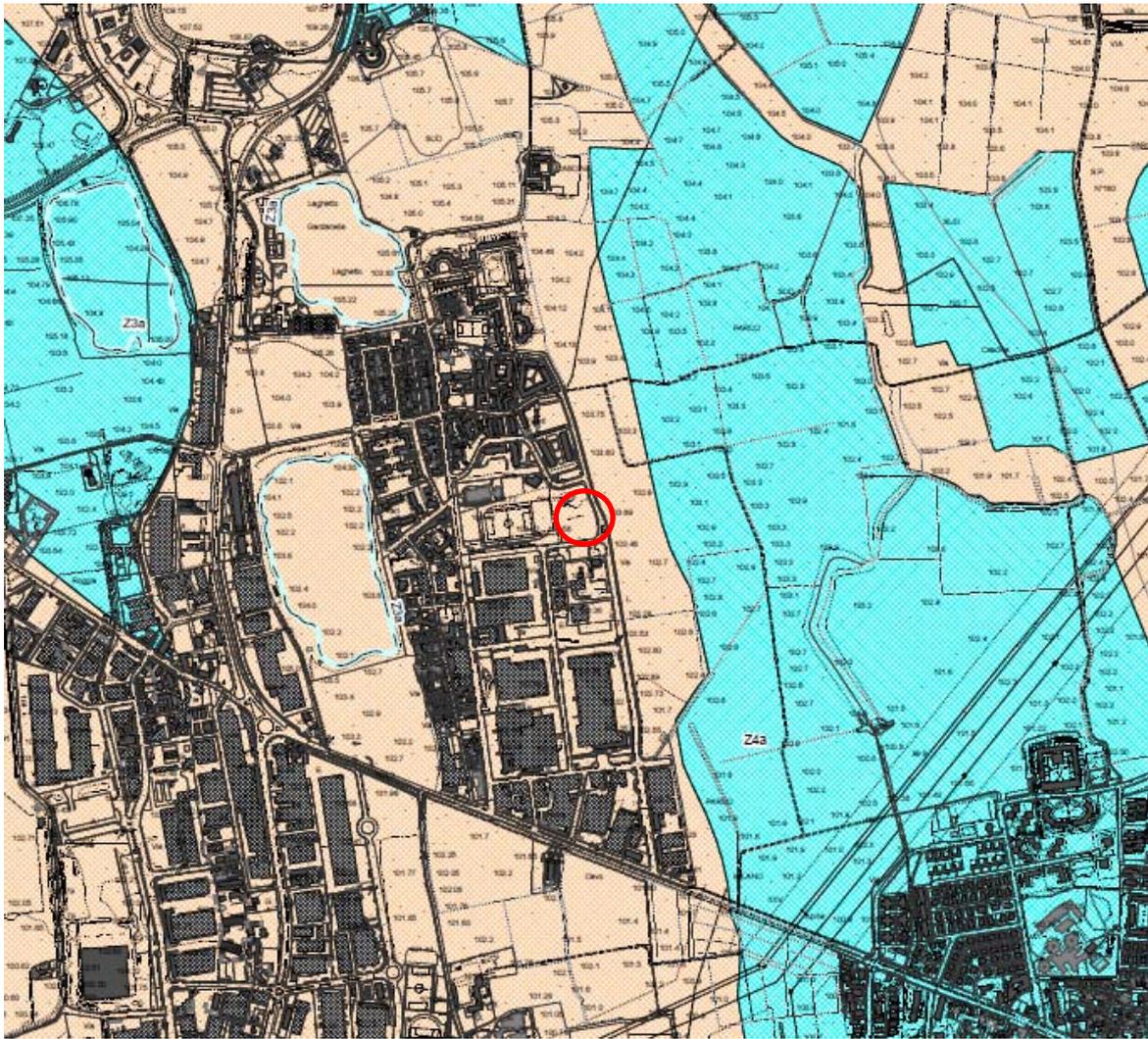
Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e aree che presentano scamenti caratteristiche geotecniche



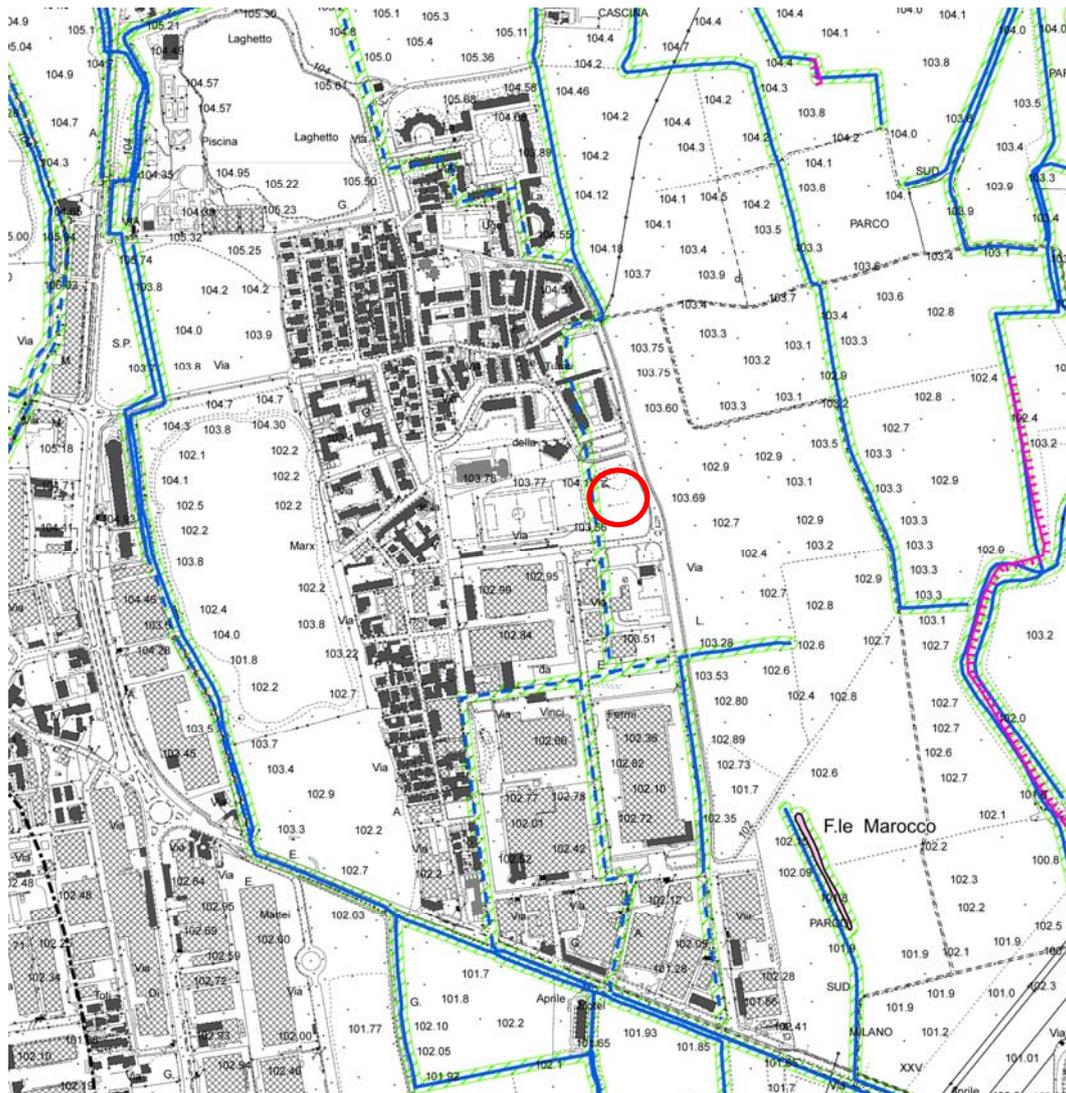
Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero (3B1) e a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese (3B2) e con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali (3D).



Aree allagate in occasione di eventi alluvionali del novembre 1947 e 1951 al di fuori delle Fasce della Variante al PAI del fiume Lambro [3.3 (D)]



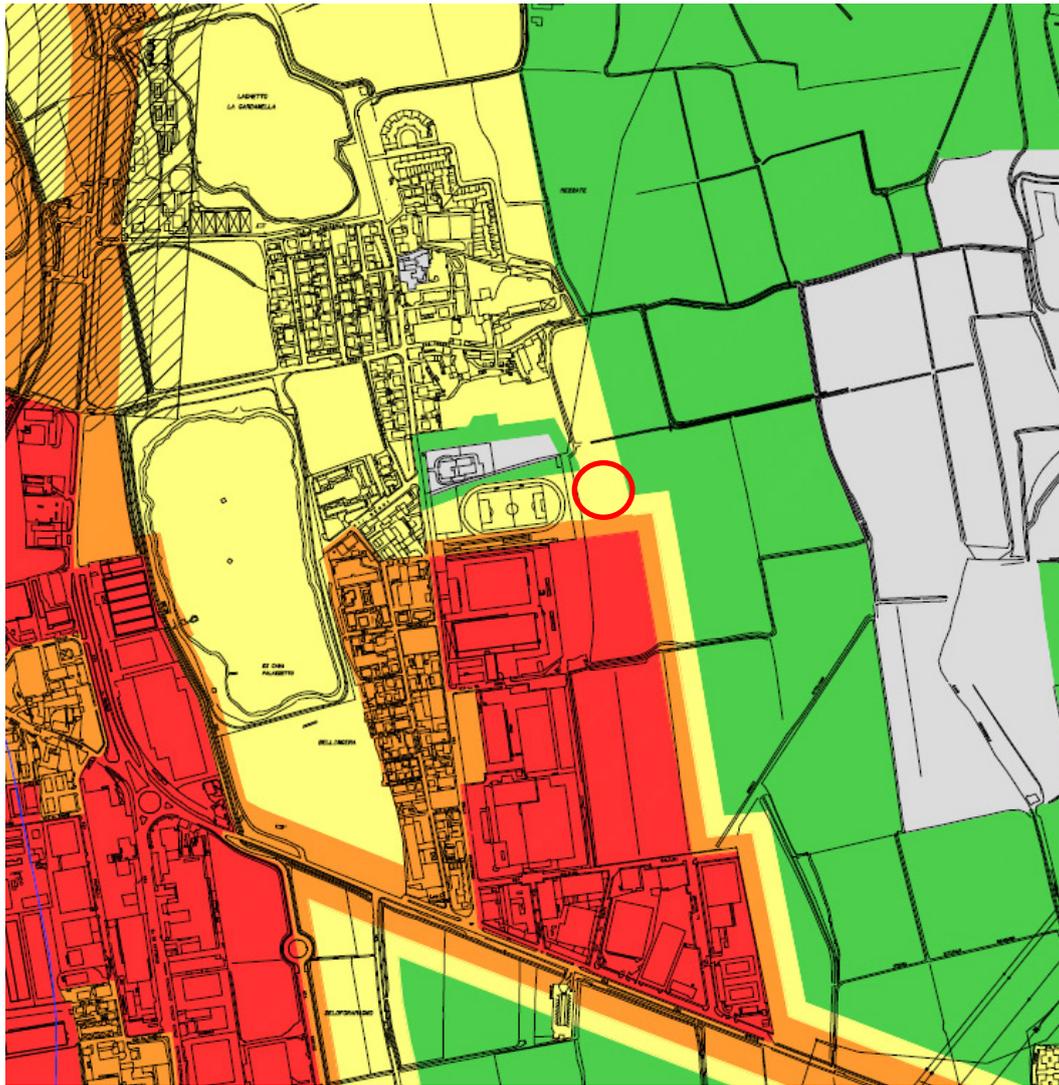
SIGLA	SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	EFFETTI
 Z2b	Zona con depositi granulari fini saturi	Liquefazioni



-  Canale
-  Canale tombinato
-  Orlo di terrazzo evidente (Art. 51 D.C.P 5 Novembre 2003 n. 45 Norme di attuazione del PTCP 2003)

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (R.D. 25 luglio 1904, n. 523)

-  Fascia a consistenti limitazioni (10 metri) relativa a corsi d'acqua



Classi di destinazioni d'uso del territorio		diurno 06,00-22,00	notturno 22,00-06,00
	CLASSE I: Aree particolarmente protette	50	40
	CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali	55	45
	CLASSE III: Aree di tipo misto	60	50
	CLASSE IV: Aree di intensa attività umana	65	55
	CLASSE V: Aree prevalentemente industriali	70	60
	Aeroporto di Milano - Linate		

Estratto Piano di Classificazione Acustica - Tavola 4 a/b - Classificazione Acustica del Territorio Comunale