



Città di Segrate

PIANO ATTUATIVO SOTTOAMBITO CP1b Ambito di trasformazione pubblica TRP1

ai sensi dell'art. 14 Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005; n. 12 e s.m.i.

COMMITTENTE:	Holcim Aggregati Calcestruzzi S.r.l. Corso Magenta, 56 - 20123 Milano	
OGGETTO:	PIANO ATTUATIVO SOTTOAMBITO CP1b AMBITO DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1 AREE EX CAVA CASCINA LIRONE SITE IN SEGRATE (MI)	DOC. 10
FASE:	PIANO ATTUATIVO	COMM.: 21-2018
TITOLO:	Valutazione della compatibilità paesistica	SCALA: -
PROGETTISTA:	Arch. Andrea Fiorentini albo Milano: 7655	DATA: 31.07.2019
CONSULENTI:	Arch. Patrizia Fiorentini albo Milano: 5610	REV.
		REV.
		REV.
		REV.

Il Committente
Holcim Aggregati Calcestruzzi Srl

.....



fiorentiniassociati
studio di architettura

via Borioli, 13 - 20090 Segrate (MI)

T 02 36 72 76 14
F 02 36 72 85 63

info@fiorentiniassociati.it
www.fiorentiniassociati.it

Indice

1. Premessa, oggetto e finalità della relazione	pag. 2
2. Analisi dei luoghi, stato di fatto	
2.1. Inquadramento territoriale	pag. 2
2.2. Storia delle aree e del contesto	pag. 2
3. Dati di progetto	
3.1. Linee guida	pag. 3
3.2. Il planivolumetrico	pag. 5
3.3. Viabilità e accessibilità	pag. 7
3.4. Impatto paesaggistico, sostenibilità ambientale vincoli	pag. 11
4. Classe di sensibilità del sito	
4.1. Previsioni del Piano di governo del territorio (P.G.T.)	pag. 13
4.2. Vincoli	pag. 14
5. Determinazione de grado di incidenza del progetto	
5.1. Criteri di valutazione	pag. 14
5.2. Analisi del progetto ai fini della valutazione	pag. 17
6. Autovalutazione dell'impatto paesistico del progetto	pag. 19

1. Premessa oggetto e finalità della relazione

La presente relazione è documento accompagnatorio ed esplicativo dell'autovalutazione paesaggistica relativa al Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata denominato **CP1b**.

2. Analisi dei luoghi, stato di fatto

2.1. Inquadramento territoriale

L'area oggetto d'intervento ricade in zona baricentrica al territorio del Comune di Segrate, in particolare nell'area compresa tra la strada Provinciale Cassanese S.S. n°103 a nord, e la via Redecesio a sud, in corrispondenza dello smistamento merci ferroviario della ex dogana, ad est confina con il centro di Segrate e ad ovest con il quartiere storico di Lavanderie. Trattasi di un'area di circa 46 ettari (460.526 mq) oggi occupata in parte dall'acqua dell'invaso emerso a seguito dell'attività estrattiva, in parte da terreni adibiti a impianti di pertinenza della cava e infine da terreni liberi esterni all'ambito del perimetro di cava.

2.2. Storia delle aree e del contesto

L'area, sostanzialmente estranea alla morfologia urbanistica del territorio Segratese, cresciuto nel tempo senza interagire con essa, risulta molto frammentaria e degradata in conseguenza dell'antica vocazione estrattiva risalente ai primi decenni del secondo dopoguerra, che ne hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche morfologiche della precedente originaria destinazione agricola.

Obiettivo e sforzo dell'Amministrazione Comunale, attuata anche a mezzo del presente Piano Urbanistico, è proprio quello di riqualificare l'intero comparto perseguendo una politica di ricucitura del tessuto "lacerato" dall'attività di cava, mediante la realizzazione di un parco che svolga la funzione di "filtro" e "collante" con il tessuto edilizio esistente e di previsione. Le caratteristiche geomorfologiche dell'area sono sostanzialmente di origine alluvionale pianeggianti, appartenenti alla media pianura irrigua, caratterizzata dalle acque superficiali dei Fontanili e delle Rogge.

Ad oggi delle sue origini agrarie rimangono pochissime tracce, in particolare un fontanile denominato “Fontanile del bandito” e la roggia “Molina” ancora parzialmente leggibili lungo il confine Ovest della proprietà, tra la strada Provinciale Cassanese e il bacino di cava.



Area di proprietà interessata dall'intervento

3. Dati di progetto

3.1. Linee guida

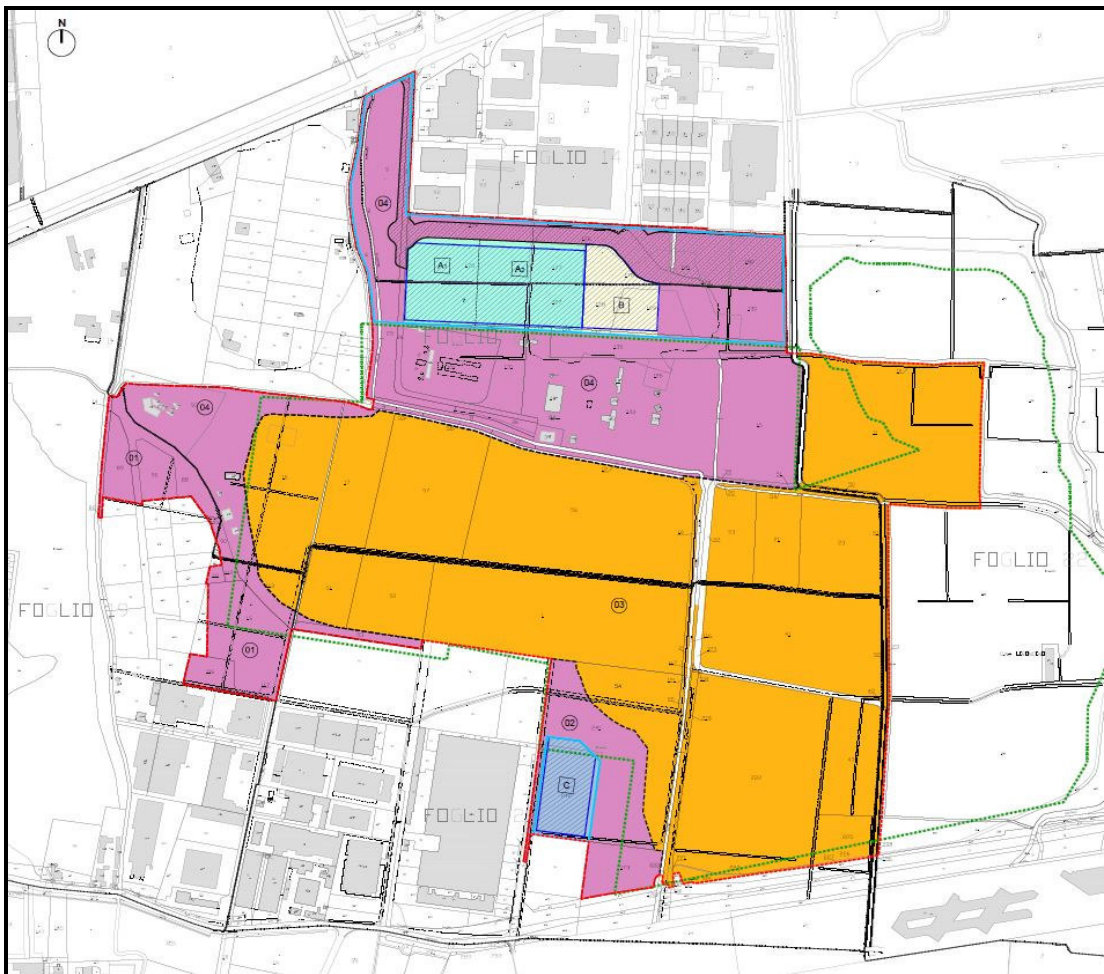
Lo sviluppo della progettazione del presente Piano Attuativo ha seguito sostanzialmente le linee guida dettate dal TRP1 predisposto dall'Amministrazione Comunale, a sua volta generato dalla storia pregressa delle convenzioni in essere con la Proprietà delle aree, con particolare riguardo all'attività di cava.

La superficie fondiaria, pari a 68.149 mq, è stata posizionata all'esterno del perimetro di cava Rg8, in particolare a nord della stessa si trova l'ambito **A**, dove è previsto un insediamento residenziale di 17.500 mq di Slp massima

(minimo 16.000 mq), e l'ambito **B**, dove è previsto un insediamento a destinazione Commerciale-Direzionale di 500 mq di SIp minima (massima 2.000 mq). In posizione sud del bacino di cava è ubicato infine l'ambito **C**, dove è previsto un insediamento produttivo di 2.000 mq di SIp.

All'interno della superficie fondiaria sono stati successivamente identificati tre lotti di terreno definiti dal Piano "Lotti privati edificabili di progetto" distinti nei tre ambiti A,B e C per un totale di mq 34.200 di nuova "superficie fondiaria di post attuazione", di cui mq 20.000 destinati alla residenza, mq 7.200 al commerciale, e mq 7.000 al produttivo.

La rimanente superficie territoriale di proprietà, pari a mq 426.326, suddivisa in mq 168.252 interne all'ambito CP1b, e mq 258.074 esterne all'ambito CP1b, viene interamente ceduta al Comune di Segrate per il completamento del Centroparco.



TAV. 12 Aree in cessione e lotti privati

3.2. Il planivolumetrico

L'area in oggetto, considerata storicamente una "ferita" del territorio comunale di Segrate, è divenuta nel tempo una "risorsa" importante per l'attuale sviluppo urbanistico Comunale.

Il sito, per lungo tempo interessato da attività di escavazione, è rimasto escluso dall'intenso sviluppo edilizio degli ultimi decenni, salvaguardando di fatto un vasto territorio periurbano oggi divenuto baricentrico e strategico.

L'attività di cava ha inoltre portato alla luce un bacino d'acqua di falda pari a circa 338.000 mq che costituisce un importante elemento paesaggistico e naturalistico da valorizzare e riconvertire ad usi ludici e sportivi.

Il progetto si inserisce ai margini di questo contesto con l'insediamento di volumetrie a destinazione residenziale, commerciale, direzionali e in piccola parte produttiva, che si relazionano direttamente con il futuro parco pubblico. Le diverse destinazioni d'uso previste dal piano sono in grado di strutturare l'area attraverso un "mix funzionale" che garantisce un presidio vitale per tutto l'arco delle 24 ore.

La scelta morfologica e tipologica è finalizzata a definire un "fronte urbano", che si affaccia a nord del Parco, attestato sull'orientamento della maglia insediativa esistente del centro produttivo Marconi.

Caratterizzato dall'articolazione degli spazi pubblici e privati definiti dalle corti residenziali e da una piazza commerciale di ispirazione "urbana", si riallaccia al tessuto edilizio esistente e consolidato, aprendosi e dialogando direttamente con il parco di nuova realizzazione.

La piazza, spazio pubblico per eccellenza, è posizionata lungo l'asse della via Leonardo da Vinci, principale accesso al futuro parco da nord, luogo di cerniera tra l'anello ciclopedonale del parco e la maglia urbana della zona produttiva Marconi che, unitamente al nuovo insediamento residenziale, può trovare in questo luogo gli spazi di aggregazione sociale, i servizi commerciali e direzionali di cui oggi ne è priva.

La nuova viabilità e l'ampio parcheggio pubblico realizzati a ridosso della zona commerciale, garantiscono ampiamente gli standard urbanistici richiesti oltre che consentire un'ampia accessibilità al sito e al parco.

L'ampia sezione stradale alberata, unitamente ad una fascia collinare densamente piantumata lungo il confine nord di proprietà, costituisce lo

“spartiacque” tra la zona artigianale esistente e il nuovo insediamento residenziale e commerciale, che è aperto a sud verso il parco e il bacino di cava.

L'impianto produttivo, previsto nella zona sud del bacino di cava, si attesta sulla maglia insediativa ortogonale del comparto artigianale esistente.

L'impianto di calcestruzzo sarà contenuto da un volume chiuso che ne garantisce l'impatto visivo e ambientale (acustico e polveri) ad eccezione dei silos che per ragioni di accessibilità devono rimanere esterni ma comunque mascherati dalla fascia boschiva e collinare realizzato sul perimetro verso il futuro parco pubblico.

E' previsto inoltre un piccolo volume a due piani, destinato a laboratori e uffici di pertinenza dell'attività.

L'accessibilità a questo ambito è garantita dalla via Venezia Giulia prevista in rifacimento, in particolare sono previste le realizzazioni di tutti i sottoservizi quali; acqua, fognatura, illuminazione, dati e telefono, di cui oggi ne è priva.



TAV. 23 Planivolumetrico generale di progetto

3.3. Viabilità e accessibilità

L'accessibilità della zona Nord dell'intervento è garantita dall'attuale via Cava Trombetta, oltre che dalla via Leonardo Da Vinci, strade entrambe derivate dalla S.S. 103 Cassanese.

Queste due vie, che costituiscono i nuovi assi di accesso al comparto e al futuro parco pubblico, vengono interamente riqualificate.

La via Cava Trombetta, che si diparte subito dopo ad un incrocio semaforizzato con la via Fermi, viene raccordata con la Cassanese mediante l'ampliamento del raggio di curvatura stradale, al fine di addolcirne l'entrata in decelerazione.

Il progetto prevede inoltre l'ampliamento e la riqualificazione dell'intera via Cava Trombetta mediante un parziale spostamento ad ovest della carreggiata stradale a doppio senso di marcia mantenendo un calibro di 7 m, la realizzazione di parcheggi a pettine e di un marciapiede continuo sul lato est e la formazione di aiuole verdi parzialmente piantumate in aderenza alle recinzioni dell'insediamento produttivo esistente, con lo scopo di mitigare l'impatto visivo dei capannoni.

Anche la via Leonardo da Vinci viene interamente riqualificata con il mantenimento dell'attuale sezione stradale a doppio senso di marcia pari a 7 metri.

E' prevista la realizzazione di parcheggi in parallelo e a pettine su entrambi i lati e di un marciapiede continuo con formazione di aiuole verdi piantumate a ovest, in aderenza alle recinzioni dell'insediamento produttivo esistente.

Il collegamento tra la Via Cava Trombetta e la Via Leonardo da Vinci che chiude l'anello viabilistico intorno alla zona industriale "Marconi" è realizzato attraverso la costruzione di una nuova strada posta a nord dell'area di futuro insediamento residenziale e la creazione di due piccole rotatorie alle estremità della stessa, in corrispondenza delle intersezioni.

La strada avrà un calibro di 7 m ,analogo a quello della via Cava Trombetta, e sarà fiancheggiata sul lato nord da una serie di dossi alberati con funzione di barriera visiva ed acustica rispetto alla limitrofa area artigianale; sul lato sud della strada si apriranno una serie di parcheggi a pettine separati da aiuole piantumate; un filare di alberi creerà un ulteriore filtro tra i parcheggi ed il marciapiede a sud che correrà lungo il confine della zona residenziale.

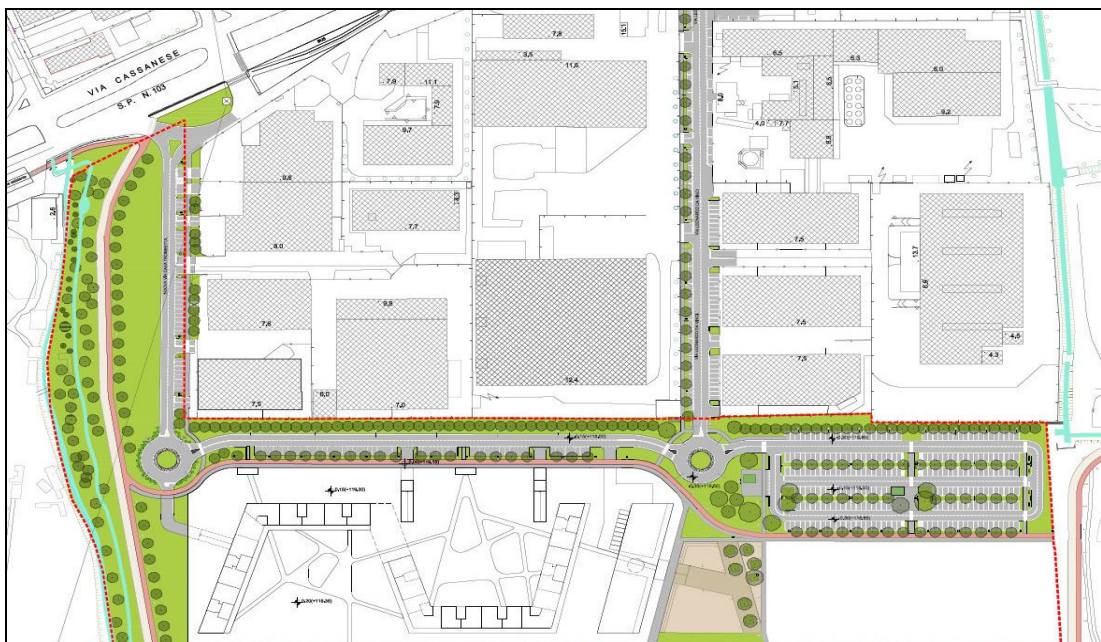
La vicinanza della S.S. 103 Cassanese, e il nuovo anello di completamento previsto in progetto, garantiscono la compatibilità dei flussi di traffico generati dal presente progetto con la situazione preesistente.

Una particolare attenzione nel progetto è stata posta anche alla circolazione ciclopedonale; Oltre alla realizzazione di ampi marciapiedi protetti, che facilitano il collegamento pedonale con l'area del futuro parco pubblico, è stata prevista un'estensione dei tracciati riservati ai cicli.

Dalla via Cassanese si staccherà un nuovo tracciato ciclopedonale che seguendo l'andamento sinuoso del fontanile denominato “testa del bandito” scende verso sud affiancando Via Trombetta per penetrare nel futuro centro parco e collegarsi all'anello ciclopedonale interno.

Questo nuovo percorso ciclopedonale ha una sezione complessiva di 7.5 metri articolato in una ciclabile in calcestruzzo e tappetino di usura colore rosso da 2,5 metri, affiancata da un percorso pedonale in “ecoasfalto” drenante, di 5 metri, colore terra bianca.

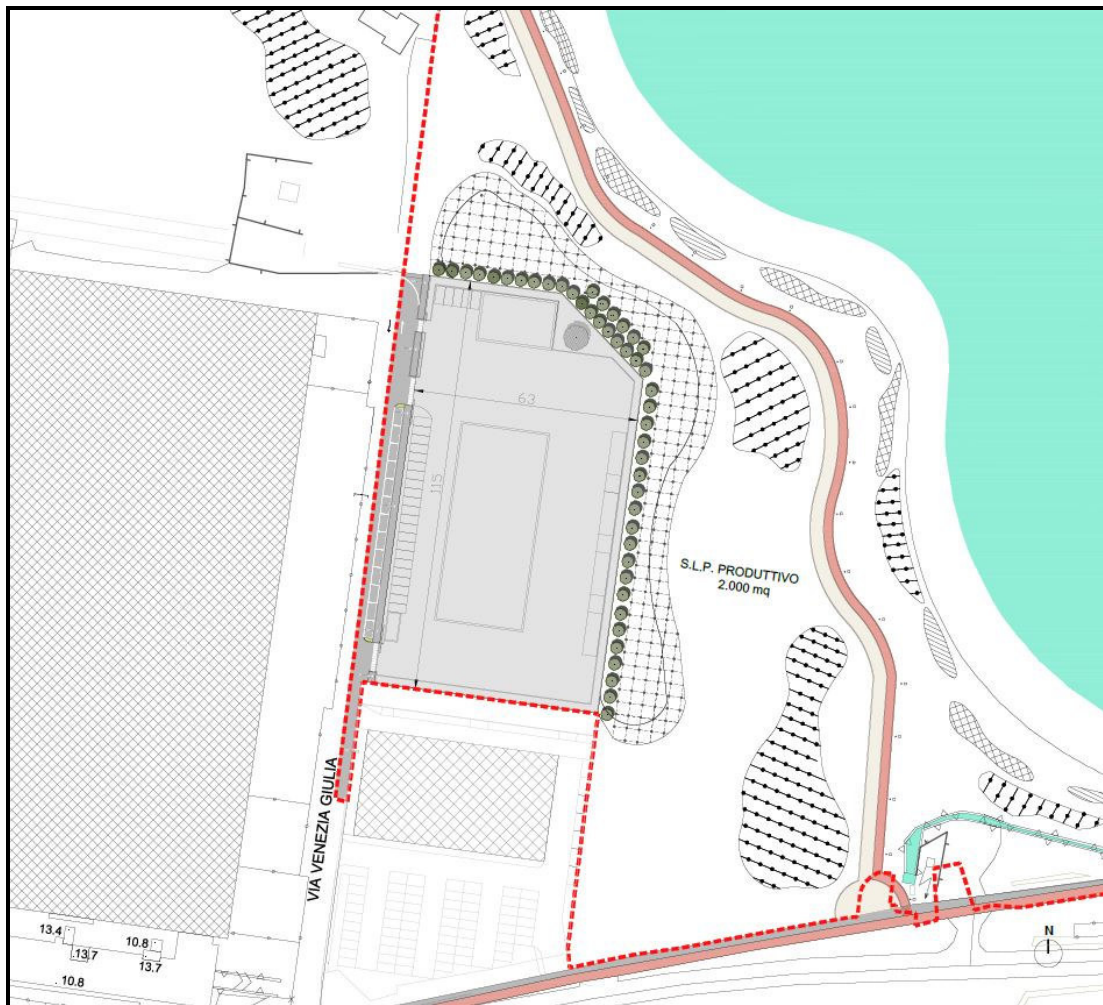
La pista ciclabile da 2,5 metri, si dirama inoltre in corrispondenza della prima rotatoria, per correre parallela al marciapiede della nuova strada a nord del comparto, passando tangente alla futura piazza commerciale e lungo il nuovo parcheggio pubblico, riallacciandosi ad est con l'anello interno del parco pubblico.



TAV.17 Viabilità di progetto – ambito Nord residenziale e commerciale

Nella zona a sud del comparto è prevista la riqualificazione del tratto di Via Venezia Giulia antistante all'insediamento produttivo in progetto con il mantenimento dell'attuale calibro pari a 7,5 m; il lato est della strada verrà ripavimentato con la creazione di un parcheggio con stalli posti longitudinalmente all'asse stradale e la formazione di un marciapiede in fregio alla proprietà.

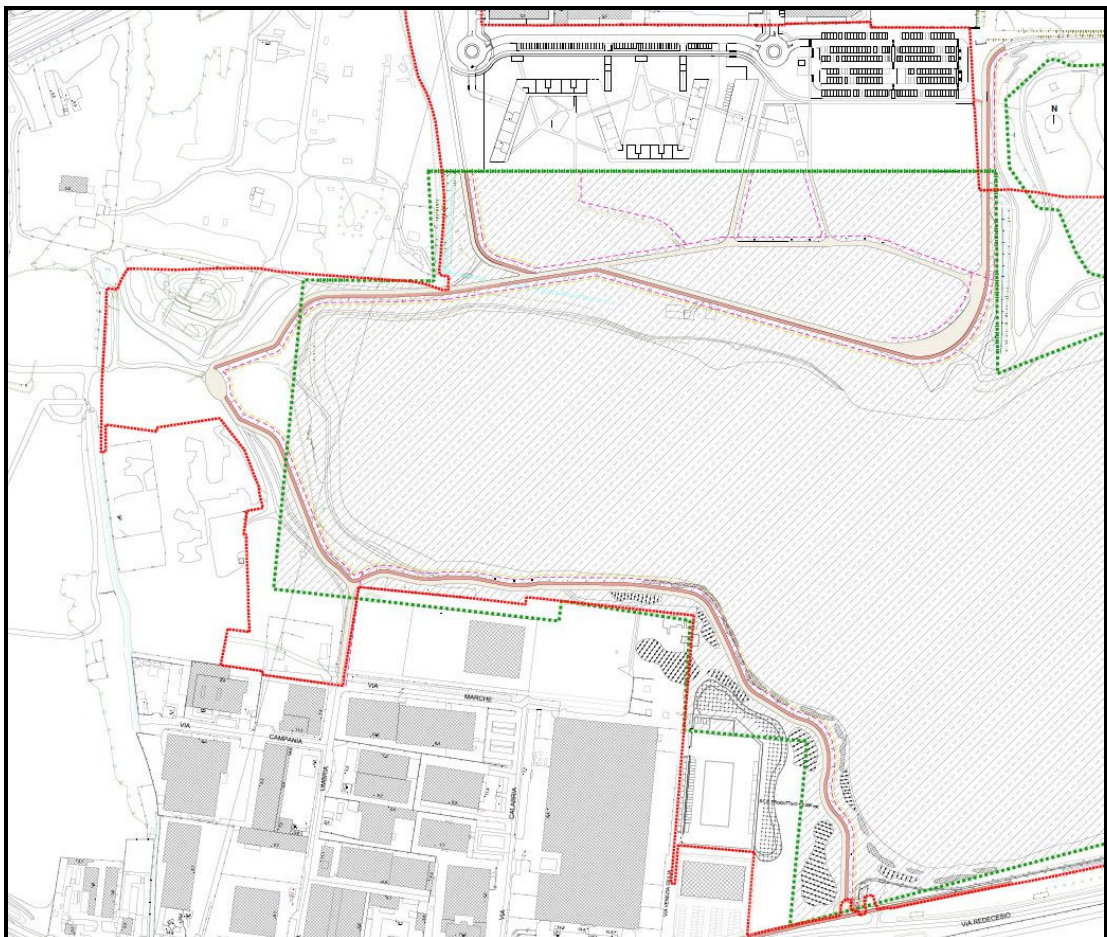
Per esigenze legate alla implementazione dei nuovi sottoservizi, verrà ripavimentata anche la porzione della restante parte della Via Venezia Giulia fino alla via Redecesio.



TAV.19 viabilità di progetto – ambito Sud produttivo

All'interno dell'ambito di cava denominato RG8, è prevista la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che partendo dall'ambito nord del comparto completa l'anello del futuro centro parco, allacciandosi al percorso ciclopedonale già esistente lungo la via Redecesio a sud e a quello già realizzato nel parco pubblico a est. Verso via S. Rocco.

Questo nuovo percorso ciclopedonale ha una sezione complessiva di 7.5 metri articolato in una ciclabile in calcestruzzo e tappetino di usura colore rosso da 2,5 metri, affiancata da un percorso pedonale in "ecoasfalto" drenante, di 5 metri, colore terra bianca.



TAV.18 ambito interno ambito di cava RG8

3.4. Impatto paesaggistico, sostenibilità ambientale e vincoli

L'area in oggetto è classificata nel Piano delle regole come **livello 4** di sensibilità paesaggistica, livello classificato come "alta – tutela del contesto"

L'elemento di maggiore sensibilità paesaggistica presente nel contesto è rappresentato sicuramente dal futuro centro parco con il bacino di cava presente in fregio alle superfici fondiarie di progetto.

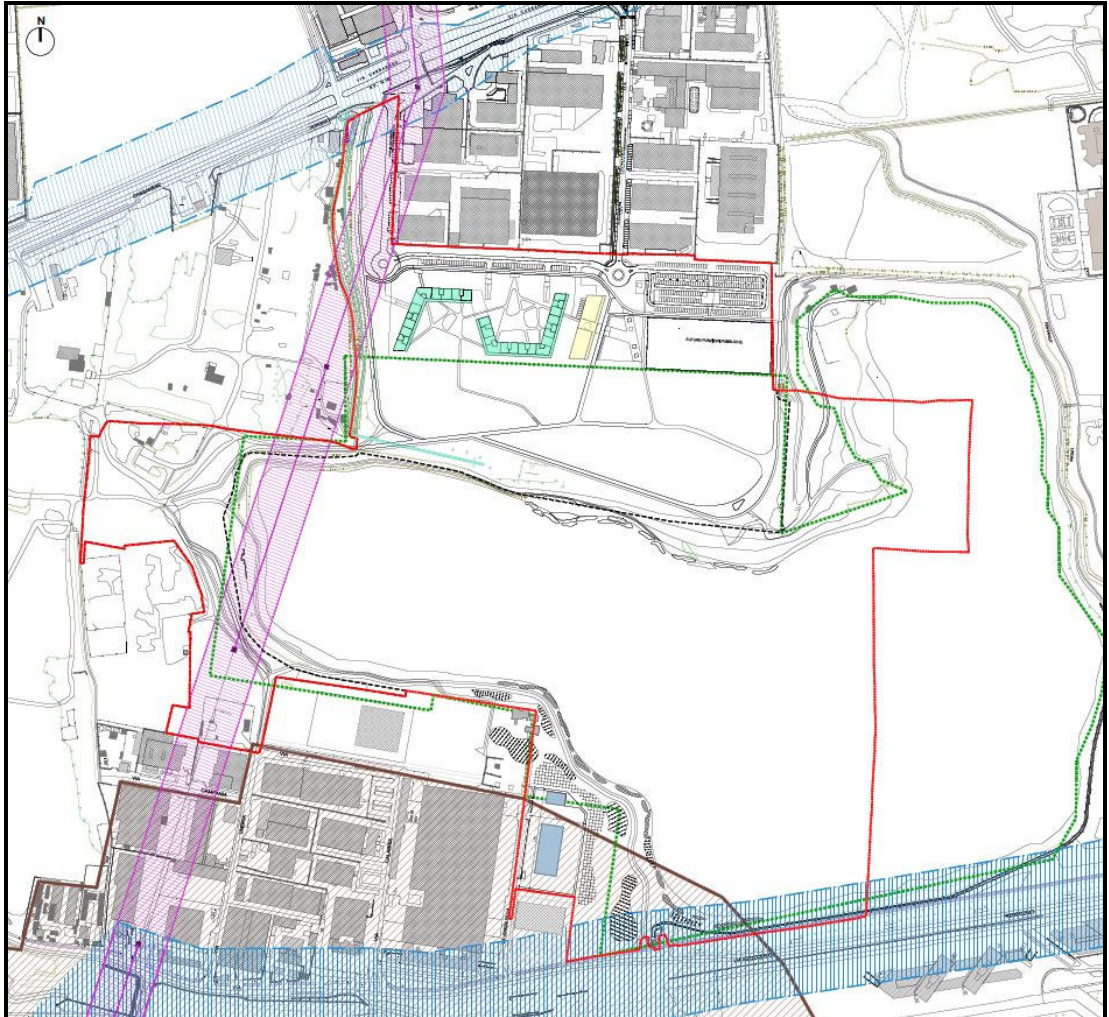
L'approccio progettuale del planivolumetrico è improntato al massimo rispetto del contesto in cui si inserisce, in un'ottica di confronto con gli elementi morfologici e insediativi, con l'intento di ricucire e ridefinire il tessuto morfologico generale, e in particolare:

- Posizionamento dei volumi edilizi ai margini esterni della superficie territoriale, lasciando liberi ampi spazi aperti verso il futuro parco urbano, spazi di maggiore pregio vedutistico e paesaggistico.
- Distribuzione planimetrica dei volumi, capaci di dialogare con il parco e con la città, attraverso la formazione delle corti private e della piazza pubblica aperte sul parco e sulla nuova strada, definendo un fronte urbano omogeneo e dinamico.
- Rispetto degli assi di penetrazione al parco (corridoio ecologico) dalla via Cava Trombetta, via Leonardo da Vinci e via Redecesio.
- Realizzazione di ampie fasce boscate, previste nel progetto di preverdissement, a mitigazione ambientale dell'ambito produttivo posto a sud del bacino di cava.

L'intervento previsto in progetto rispetta integralmente tutti i vincoli gravanti sull'area, in particolare:

- Superfici fondiarie individuate esternamente al perimetro del Piano Cave, D.C.R. 16 Maggio 2006 n° VIII/166
- Volumetrie edilizie ricadenti in ambiti esterni alla fascia di sicurezza dell'elettrodotto esistente ai margini dell'ambito residenziale, nello specifico oltre 60 mt.
- Altezza massima dei fabbricati in progetto inferiore all'altezza massima consentita dalla Zona di rispetto aeroportuale, in particolare H. max 24.80 mt dal piano 0.00 del marciapiede.

- Distanze dei fabbricati in progetto superiori alle Fasce di rispetto stradali delle via Cassanese e Redecesio.
- Distanze tra edifici e dalle via pubbliche.



Tav 14 Verifica rispetto vincoli

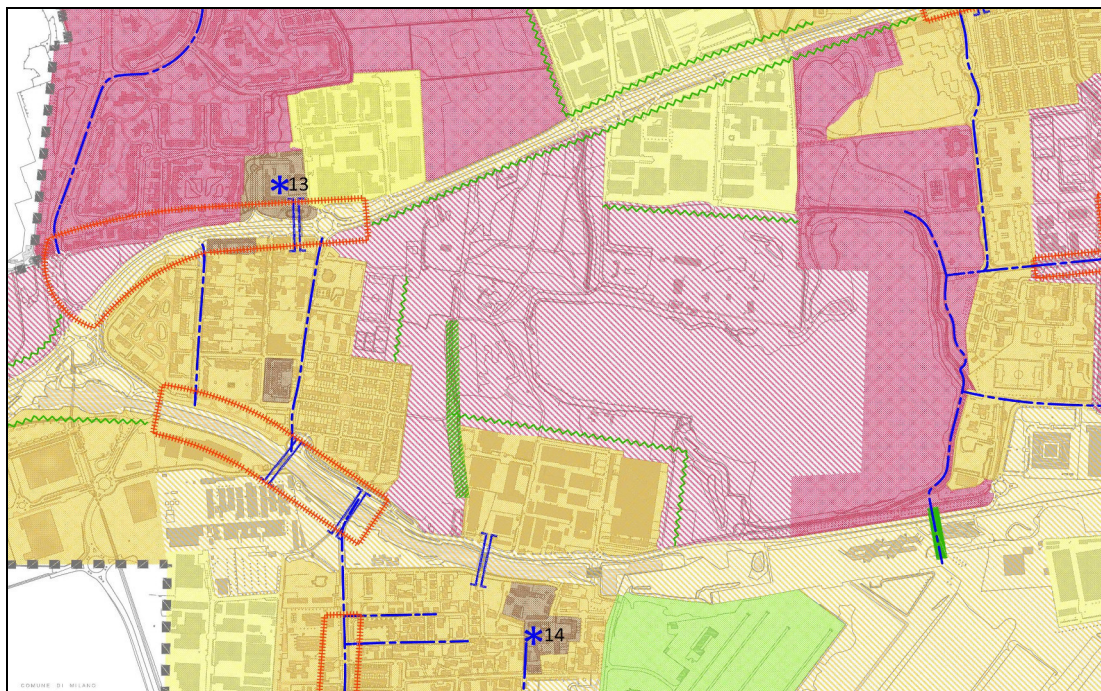
4. Classe di sensibilità del sito

4.1. Previsioni del piano di governo del territorio (P.G.T.)

Il P.G.T. del Comune di Segrate prevede per l'ambito d'intervento interessato dalla proposta di Piano Attuativo una classe di sensibilità paesistica: **"ALTA – PROMOZIONE/RIQUALIFICAZIONE"**, intendendo con questo termine ambiti per i quali la progettualità potrà essere di impatto elevato, purché finalizzato alla rigenerazione del costruito e nel contempo alla valorizzazione delle sequenze evidenziate.

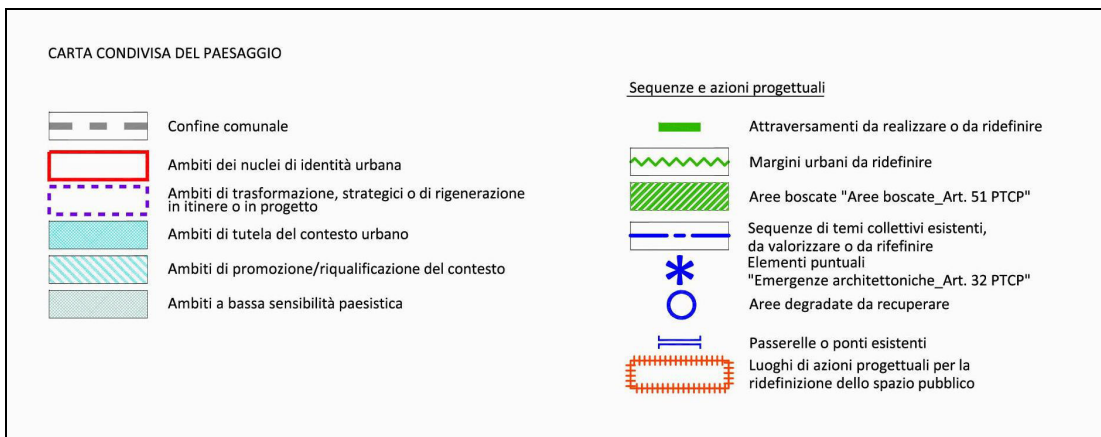
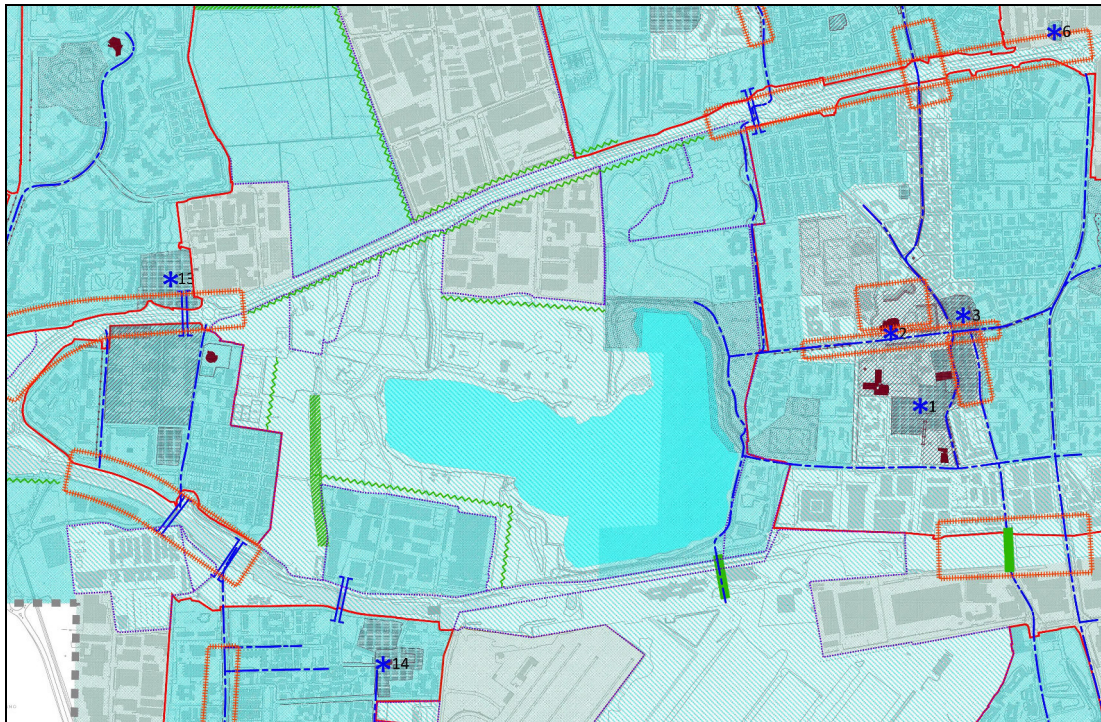
Gli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione sono caratterizzati da sensibilità relativamente alta, ma finalizzata comunque all'introduzione di elementi nuovi piuttosto che alla tutela delle preesistenze, sicché orientata a privilegiare impatti positivi anziché neutri, quindi a tollerare livelli d'impatto anche elevati.

L'ambito non presenta elementi puntuali di rilievo paesistico.



CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA E FATTORI DI EVOLUZIONE DEL QUADRO CONSOLIDATO		Sequenze e azioni progettuali	
Livelli di sensibilità paesistica 			
Prescrizioni Sequenze e azioni progettuali danno luogo a incremento di un grado di sensibilità per fronti caratterizzanti lo spazio pubblico nell'intorno. Tutti gli affacci su strada a confine tra ambiti a diversa sensibilità assumono il valore di sensibilità maggiore. L'analisi del contesto di progetto dovrà individuare con visuali e allineamenti planimetrici caratteristici in particolare in prossimità delle sequenze. La lettura del presente elaborato va operata in relazione alla "carta condivisa del paesaggio".		N° ELEMENTI PUNTUALI DI RILIEVO PAESISTICO 1 Villa Redaelli 2 Centro culturale Verdi (ex Municipio) e piazza con monumento (arch. A.Rossi) 3 Cascina Redaelli 4 Cappella in cimitero 5 Roggia Borromea e ponti canale (Conte Simonetta) con oasi verde limitrofa 6 Cascina Mulino di sotto lungo la Roggia Calchera ora scomparsa 7 Cascina Mulino di mezzo lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce) 8 Cascina Mulino di sopra lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce) 9 Cascina Boffalora 10 Cascina San Vittore, chiesetta e intorno 11 Tessuto edificato delle casine di Rovagnasco 12 Cascina vecchia Olghia e percorso rurale storico da Rovagnasco a Milano Due 13 Cascina Ovi e chiesetta del Crocefisso 14 Chiesetta di Sant'Ambrogio di Biodescio e relativo tessuto edificato storico 15 Cascina Pessina 16 Complesso dell'aroscato: basilio, infrastrutture e parco sulle sponde 17 Emergenze del moderno: nuova sede IBM (arch. Gabetti e Isola) 18 Emergenze del moderno: sede Mondadori (arch. Niemeyer) 19 Emergenze del moderno: ex cascina Tregrezzo	

P.G.T. Stralcio tavola 7 del PDR – Carta condivisa del paesaggio



P.G.T.: Stralcio tavola 7a del PDR – Carta condivisa del paesaggio

4.2. Vincoli

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici o monumentali di cui alla normativa D.Lgs n°42/2004 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio"

5. Determinazione del grado d'incidenza del progetto

5.1. Criteri di valutazione

Al momento l'area si presenta come ambito di cava utilizzata sostanzialmente dagli impianti di estrazione e vagliatura degli aggregati, oltre a due impianti di produzione del calcestruzzo, pertanto Il progetto dialoga

prevalentemente con il contesto prossimo allargato costituito da una crescita insediativa di tipo residenziale e commerciale che si sviluppa intorno al bacino di cava, con l'intento di definire i nuovi confini e fronti urbani.

L'incidenza del progetto viene stimata sulla base dei criteri indicati nelle tabelle che seguono, a partire dalla numerosità dei caratteri che vengono alterati rispetto al contesto: incidenza "1" per i progetti che alterano un carattere; incidenza "2" per i progetti che alterano due caratteri; e così proseguendo.

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici AMBITO NORD - RESIDENZIALE	NON varia rispetto al contesto	Varia con introduzione di elementi già noti	Varia con introduzione di elementi nuovi
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	X		
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	X		
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.		X	
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.		X	
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.		X	
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto		3	

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici AMBITO SUD - PRODUTTIVO	NON varia rispetto al contesto	Varia con introduzione di elementi già noti	Varia con introduzione di elementi nuovi
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	X		
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	X		
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.		X	
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	X		
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	X		
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto		1	

5.2. Analisi del progetto ai fini della valutazione

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici AMBITO NORD - RESIDENZIALE	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	Sono previste finiture e colori di facciata che rimandano a quelli di civile abitazione già presenti nel contesto del “Centro Parco” quali rivestimenti in cotto, pietra o malta. Il linguaggio architettonico e compositivo sarà di tipo “contemporaneo” allineato e omogeneo a quanto già presente nel contesto prossimo costituito dal “centro Parco”
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	Copertura piana, con terrazzi praticabili, profili e sagome con caratteristiche già presenti nel contesto prossimo, costituito dall’edificato del “centro Parco” Profili e coronamenti di tipo “contemporaneo” già presenti nel contesto prossimo costituito dall’edificato del “centro Parco”
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	Sono previsti edifici in linea con caratteristiche e dimensioni tipiche degli edifici presenti nell’ immediato contesto, per l tipologia, funzione e altezze.
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	Sono previsti nuovi spazi pubblici, una piazza pedonale, un parcheggio attrezzato e dei percorsi ciclopedonali, messi in dialogo e stretta comunicazione con il contesto esistente e di nuova previsione, aperti e accessibili dalla città e dal parco
5	Impostazione morfologica e/o planivolumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	L’impostazione morfologica si inserisce nel contesto esistente e di progetto cercando la continuità, piegando gli edifici in linea per generare delle “corti” aperte verso il parco e verso l’edificato. L’assetto planivolumetrico genera dei nuovi fronti urbani che definiscono gli spazi pubblici e quelli privati in modo “aperto” e “fluidò”

	<p align="center">Criteri di lettura dei caratteri architettonici</p> <p align="center">AMBITO SUD - PRODUTTIVO</p>	<p align="center">Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto</p>
1	<p>Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie;</p> <p>Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.</p>	<p>Sono previste finiture e colori di facciata che rimandano a quelli artigianali già presenti nel contesto, pannelli prefabbricati in c.a. con finitura liscia da tinteggiare in colore</p>
2	<p>Coperture e loro caratteri:</p> <p>1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze;</p> <p>2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,</p>	<p>Copertura piana, con inserimento di shed</p>
3	<p>Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.</p>	<p>Volumi e sagome squadrate, dimensioni tipiche degli edifici presenti nell' immediato contesto, per la loro tipologia e funzione produttiva L'altezza del volume di contenimento dell'impianto potrebbe avere altezze superiori a quelle dei capannoni limitrofi.</p>
4	<p>Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.</p>	<p>Spazi collettivi non presenti, è prevista la sola cessione di aree per la formazione del parco.</p>
5	<p>Impostazione morfologica e/o planivolumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.</p>	<p>Impostazione morfologica e planivolumetrica in funzione alle tipologie edilizie presenti nel contesto. Non sono presenti fronti stradali gli accessi avvengono dalla via pubblica, già presenti, ricollocati in funzione alla qualificazione della viabilità.</p>

6. Autovalutazione dell'impatto paesistico del progetto

Secondo quanto indicato dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, sulla base dei giudizi complessivi espressi (relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito, e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica) si perviene a determinare in via preliminare il livello di impatto paesistico del progetto.

Il livello di impatto paesistico deriva, infatti, dal prodotto dei due valori numerici, calcolati secondo la matrice mostrata nella tabella successiva:

Tabella determinazione dell'impatto paesistico del progetto

	GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO				
	AMBITO NORD - RESIDENZIALE				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	<u>12</u>	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

	GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO				
	AMBITO SUD - PRODUTTIVO				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	<u>4</u>	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

La valutazione dell'impatto paesistico tiene conto delle caratteristiche dell'intervento caratterizzate da un contesto di forte degrado da riqualificare e collegare con il tessuto urbano limitrofo, definendo i fronti urbani del centro parco in fase di completamento.