



# CITTÀ DI SEGRATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

---

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME  
AL PGT - AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1  
AMBITO CP1 d

---

## IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Via Nuova Rivoltana, 99 -Piotello

---

### Arch. Maurizio Ferrari

Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano n.5368

#### Architettura e Urbanistica

Largo Quinto Alpini, 12 - 20145 Milano Italy

maur.ferrari@archiworld. it

ferrari.5368@oamilano. it

#### Architecture e Urban Planning

10 Greycoat Place Westminster - London SW1P 1SB - England

arch.maurizioferrari@maurizioferrari.co.uk

---

TAV. SCHEDA DI AUTOVALUTAZIONE DELLA      Scala: /  
COMPATIBILITÀ PAESISTICA DEL PROGETTO

---

Data

Gennaio 2018

Rev.

TAVOLA

**B\_04**

---

## **PREMESSA**

Il presente elaborato contiene l'autovalutazione della compatibilità paesistica del progetto Piano Attuativo "TRP1- Centroparco" ambito CP1d, e precisamente nell'area posta all'inizio di via Friuli Venezia Giulia angolo via Redecesio.

In sintesi, il Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale di 1.550 mq di SLP (media struttura di vendita) su un'area di ST pari a 1.616 mq, le cessione e asservimento all'uso pubblico di 3.054 mq.

La presente relazione che, in questa fase ha un carattere preliminare, dovrà essere aggiornata e integrata nelle successive fasi progettuali.

## **GESTIONE DELLE ACQUE**

Le acque nere saranno convogliate in apposite tubature e smaltite direttamente nella rete fognaria pubblica presente nella via Redecesio di cui l'estensione è prevista nelle opere di urbanizzazione primaria.

Le acque meteoriche ricadenti sulla copertura saranno convogliate in trincee drenanti e/o pozzi perdenti con dispersione nel sottosuolo, quelle ricadenti nelle aree non a verde saranno convogliate, eventualmente previa dissabbiatura e disoleazione, in trincee drenanti e/o pozzi perdenti con dispersione nel sottosuolo.

## **SISTEMA DI PRODUZIONE DELL' ENERGIA**

Per l' edificio è previsto l'utilizzo di pompe di calore aria – aria sistema VRF. La potenza installata sarà indicativamente circa di 80 kW.

In copertura all' edificio è prevista inoltre l'installazione di impianto fotovoltaico con pannelli di silicio multi-cristallino, di potenza di picco complessiva pari a 85 kWp.

L'aumento della efficienza energetica degli impianti porta a un abbattimento delle emissioni di CO2 nell'atmosfera.

## **ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO**

La proposta di Piano Attuativo permette di raggiungere i seguenti risultati:

- acquisizione di oneri di urbanizzazione secondaria da impiegare all'interno del "Centroparco";
- implementazione dell'intervento di preverdissement all'interno del Centroparco.

## **DETERMINAZIONE CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO**

La classe di sensibilità paesistica del sito interessato dalla proposta di Piano Attuativo, è determinata sulla base di quanto contenuto nella Carta della sensibilità paesistica del PGT che si basa sul seguente criterio: I livello di sensibilità è crescente al crescere della gerarchia d'importanza degli ambiti urbani in termini di "centralità", quali luoghi dell'abitare e quindi deputati a un'esigenza di senso da parte di chi vi risiede. Per ragioni differenti, connesse alla tutela del paesaggio, cresce anche negli ambiti esterni verdi in edificati.

Gli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione sono caratterizzati da sensibilità relativamente alta, ma finalizzata appunto 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 elevati.

I fattori caratteristici del territorio, definiti quali "sequenze e azioni progettuali", danno luogo a un grado di sensibilità maggiorato, da intendersi come aspetto con cui il progetto è chiamato a confrontarsi tramite scelte motivate.

La lettura dell'elaborato grafico "Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica" costituisce dunque un'indicazione per la stima della sensibilità del sito, tenendo conto di una ragionevole estensione nell'intorno dei principali fattori caratteristici del territorio, configurando così un momento di salvaguardia per un organico sviluppo futuro della città e in particolare degli ambiti di maggior rilevanza paesistica e urbana.

L'ambito di decollo, si trova invece all'interno di porzioni del territorio per le quali le strategie di piano prevedono una valorizzazione dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico ed è prossimo ad aree di rinaturalizzazione nell'ambito della ex cava. **La classe di sensibilità paesistica dell'ambito è "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. Al momento si presenta come area incolta.

Figura 1-1 – Stralcio della Tavola 7a del PdR – Carta condivisa del paesaggio

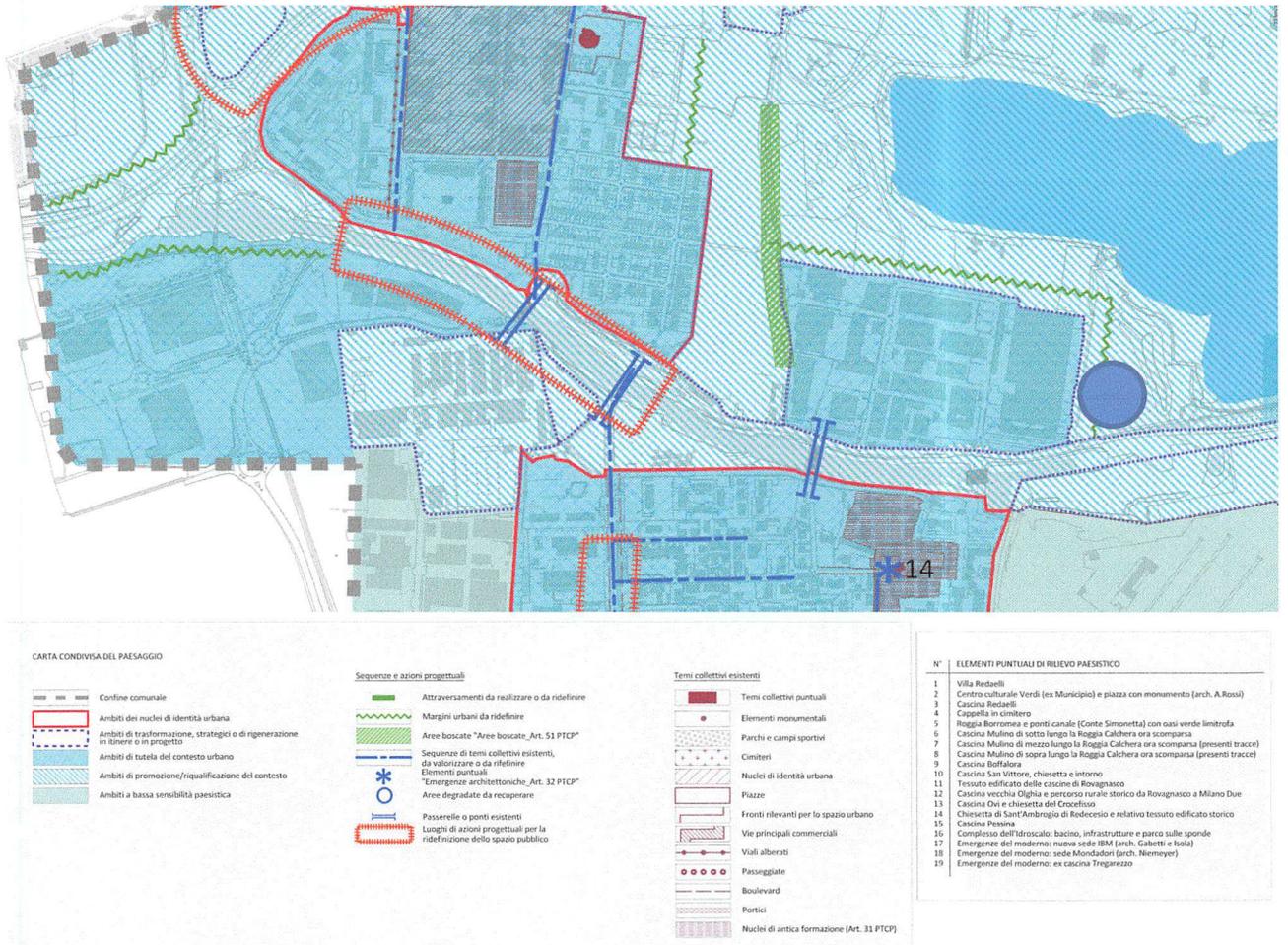
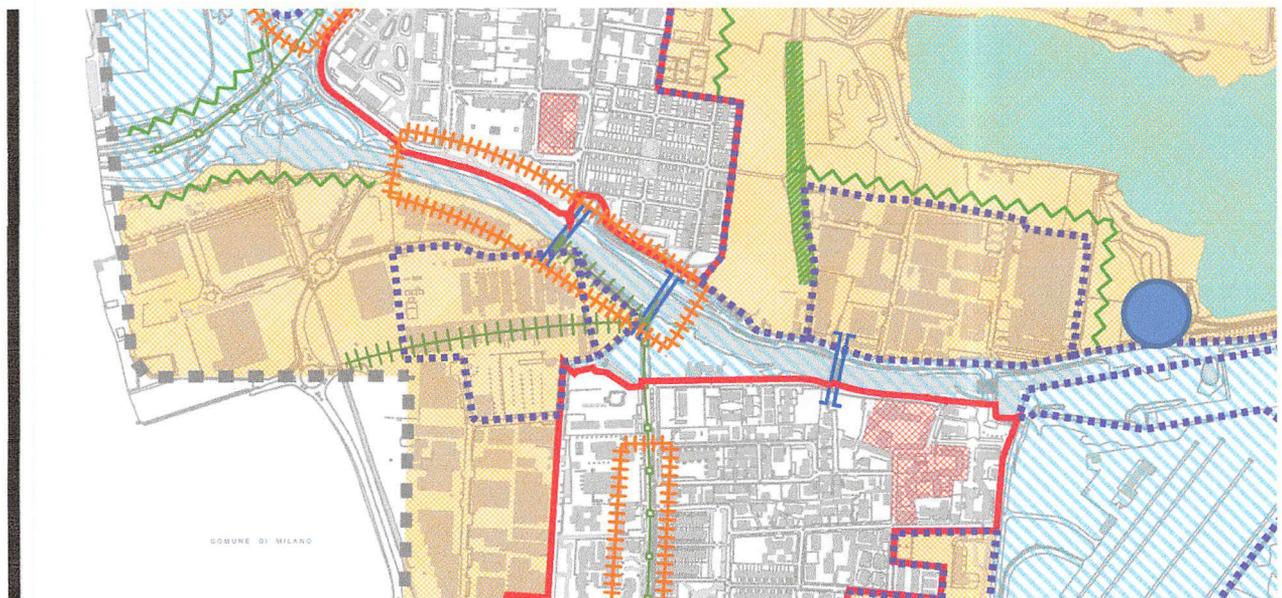


Figura 1-2 – Stralcio della Tavola 11 del PdR – Identificazione sequenze urbane, connessioni e viabilità



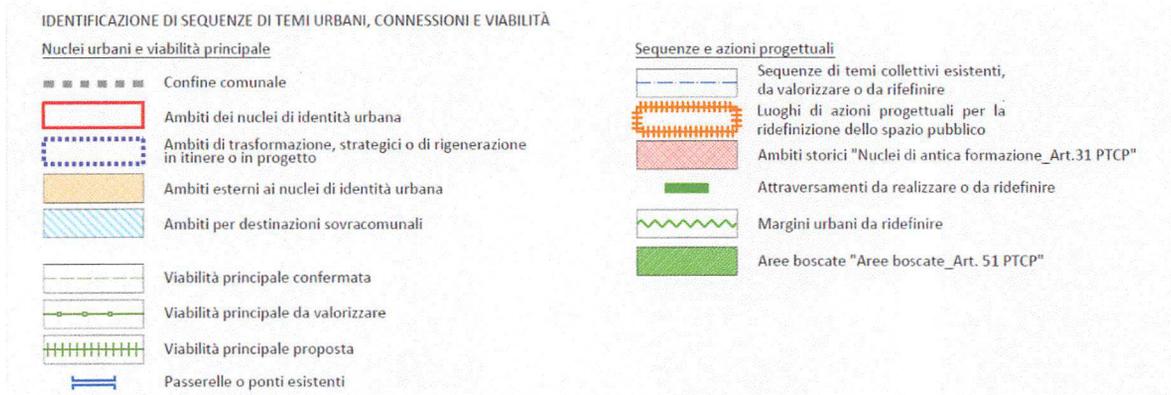
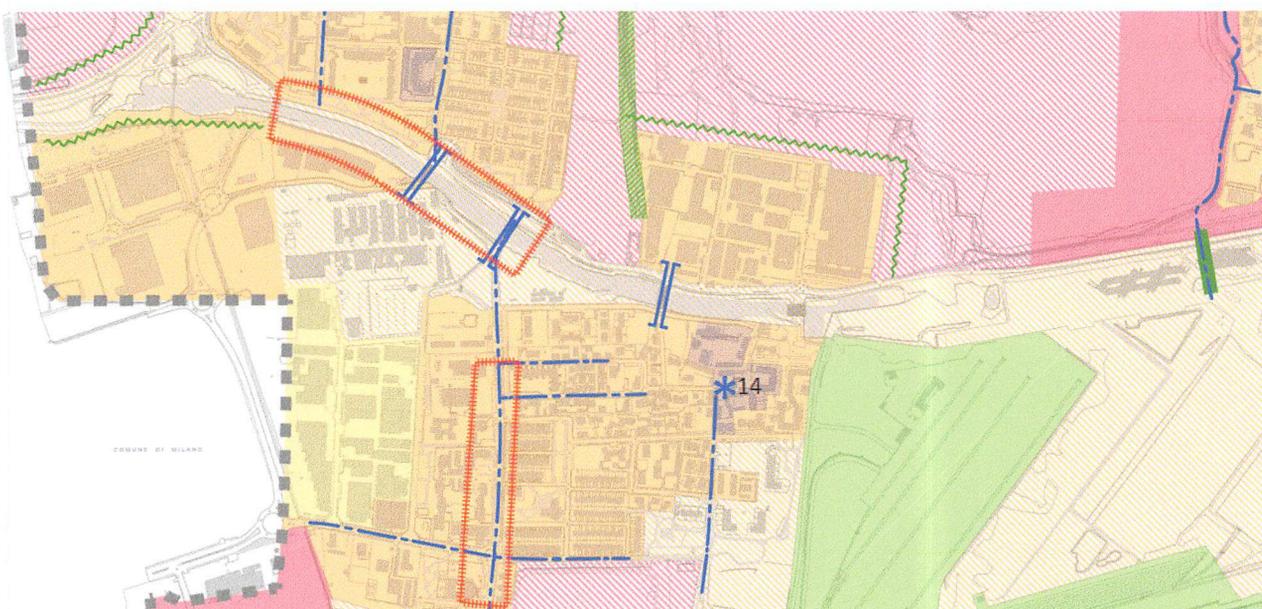


Figura **Errore**. Nel documento non esiste testo dello stile specificato.-4 – Stralcio della Tavola 07 del PdR – Classe di sensibilità paesaggistica



**CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA E FATTORI DI EVOLUZIONE DEL QUADRO CONSOLIDATO**

**Livelli di sensibilità paesistica**

- Confine comunale
- Sensibilità paesistica molto bassa
- Sensibilità paesistica bassa
- Sensibilità paesistica media - tutela del contesto
- Sensibilità paesistica media - promozione /riqualificazione
- Sensibilità paesistica alta - tutela del contesto
- Sensibilità paesistica alta - promozione /riqualificazione
- Sensibilità paesistica molto alta - tutela del contesto

**Sequenze e azioni progettuali**

- Attraversamenti da realizzare o da ridefinire
- Margini urbani da ridefinire
- Aree boscate "Aree boscate\_Art. 51 PTCP"
- Sequenze di temi collettivi esistenti, da valorizzare o da rifinire
- Elementi puntuali "Emergenze architettoniche\_Art. 32"
- Aree degradate da recuperare
- Passerelle o ponti esistenti
- Luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico

**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**

- Villa Redaelli
- Centro culturale Verdi (ex Municipio) e piazza con monumento (arch. A.Rossi)
- Casina Redaelli
- Cappella in cimitero
- Roggia Borromea e ponti canale (Conte Simonetta) con oasi verde limitrofa
- Casina Mullino di sotto lungo la Roggia Calchera ora scomparsa
- Casina Mullino di mezzo lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce)
- Casina Mullino di sopra lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce)
- Casina Boffalora
- Casina San Vittore, chiesetta e intorno
- Tessuto edificato delle casine di Rovagnasco
- Casina vecchia Olghia e percorso rurale storico da Rovagnasco a Milano Due
- Casina Oiv e chiesetta del Crocefisso
- Chiesetta di Sant'Ambrogio di Redecio e relativo tessuto edificato storico
- Casina Pessina
- Complesso dell'idroscalo: bacino, infrastrutture e parco sulle sponde
- Emergenze del moderno: nuova sede IBM (arch. Gabetti e Isola)
- Emergenze del moderno: sede Mondadori (arch. Niemeyer)
- Emergenze del moderno: ex Casina Tregarezzo

## DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO

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.

	<b>Criteri di lettura dei caratteri architettonici</b>	<b>NON varia rispetto al contesto</b>	<b>Varia con introduzione di elementi già noti</b>	<b>Varia con introduzione di elementi nuovi</b>
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		
	<b>Numero di parametri variati dal progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto</b>	<b>0</b>		

## ANALISI DEL PROGETTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE

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>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>Sagome rettangolari, dimensioni tipiche degli edifici presenti nell' immediato contesto, per la loro tipologia</p>
4	<p>Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.</p>	<p>Parcheggio ad uso pubblico, aree a verde e negli spazi privati</p>
5	<p>Impostazione morfologica e/o planivolumetrica;</p> <p>Fronti stradali, accessi e allineamenti.</p>	<p>Impostazione morfologica e planivolumetrica in funzione alle tipologie edilizie presenti nel contesto</p> <p>Non sono presenti fronti stradali gli accessi avvengono dalla via pubblica, ricollocati in funzione alla qualificazione della viabilità.</p>

## AUTOVALUTAZIONE DELL' IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

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 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: ai fini del calcolo paesistico del progetto, pari a "0", è stato posto pari al minimo del progetto.

*Tabella **Errore. Nel documento non esiste testo dello stile specificato.**-1 - Determinazione dell'impatto paesistico del progetto.*

Classe di sensibilità del sito	GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO				
	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

Dove **5** è la soglia di rilevanza e **16** la soglia di tolleranza, con le seguenti classi di impatto:

**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.

**Per l'ambito CP1d si perviene ad un indice di impatto al di sotto della soglia di rilevanza.**