



**POLITECNICO MILANO**

Piazza Leonardo da Vinci 32, 20133 Milano

**COMUNE DI OPERA**

Via Dante Alighieri, 12

20090 Opera (MI)



**URBNETLAB**

Urban Network Laboratory

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASTU

Via Bonardi 3, 20133 Milano

# Strumenti di valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare pubblico Val Tidone

4.4.1

Esame di impatto paesistico:  
relazione paesistica

## COMMITTENTE

Comune di Opera (MI)

Via Dante Alighieri, 12

20090 Opera (MI)

## URBNET LAB

Urban Network Laboratory

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASTU

Responsabile Scientifico Prof. Arch. Marco Facchinetti

Via Bonardi 3, 20133 Milano

Tel +39 02 23995400

Fax +39 02 23995435

marco.facchinetti@polimi.it

## GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Arch. p.t. Lorenzo Bartoletti

Data

15 giugno 2016

URBNETLAB

## 4.2 RELAZIONE PAESISTICA

### INDICE

#### 1. L'EVOLUZIONE DEL CONCETTO DI PAESAGGIO E LA CRESCENTE RILEVANZA NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

- 1.1. La Convenzione Europea sul Paesaggio
- 1.2. Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004 e smi)
- 1.3. Linee guida per l'esame paesistico dei progetti
- 1.4. Descrizione del percorso metodologico da seguire nella redazione della relazione

#### 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA

- 2.1. La situazione attuale
- 2.2. La situazione prevista – descrizione del progetto
- 2.3. Conclusioni

#### 3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: RICADUTE TERRITORIALI SULL'AMBITO SOGGETTO A PII

- 3.1. Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale – eventuali prescrizioni e indicazioni per l'area
  - 3.1.1. Analisi della documentazione del PTR-PPR
  - 3.1.2. Il Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA): raccolta e descrizione dei vincoli che ricadono sul territorio
- 3.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano
  - 3.2.1. Sistema infrastrutturale
  - 3.2.2. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
  - 3.2.3. Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica
  - 3.2.4. Rete ecologica
  - 3.2.5. Ricognizione delle aree assoggettate a tutela e ambiti agricoli strategici
  - 3.2.6. Difesa del suolo
  - 3.2.7. Mobilità ciclabile
- 3.3. Piano Territoriale di Coordinamento – Parco Agricolo Sud Milano
- 3.4. Analisi del PGT vigente
  - 3.4.1. Il PGT vigente

#### 4. LA VALUTAZIONE DI SENSIBILITA' DEL SITO

- 4.1. Modo di valutazione morfologico-strutturale (scala locale/sovralocale)

## 4.2 RELAZIONE PAESISTICA

- 4.1.1. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di interesse naturalistico
- 4.1.2. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di interesse storico-artistico e/o agrario
- 4.1.3. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di relazione tra sistemi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica
- 4.1.4. Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
- 4.1.5. Risultanze emerse dall'approccio morfologico strutturale
- 4.2. Modo di valutazione vedutistico (scala locale/sovralocale)
  - 4.2.1. I diversi approcci del modo di valutazione vedutistico
- 4.3. Modo di valutazione simbolico (scala locale/sovralocale)
- 4.4. Sintesi sui modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesaggistica del sito oggetto di studio. Il giudizio complessivo

## 5. LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DEL PROGETTO

- 5.1. Incidenza morfologica e tipologica (riconoscibilità sistemi territoriali – scala locale/sovralocale)
  - 5.1.1. Alterazione dei caratteri morfologici del luogo
  - 5.1.2. Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali
- 5.2. Incidenza linguistica: stili, materiali, colori
- 5.3. Incidenza visiva
- 5.4. Incidenza ambientale
- 5.5. Incidenza simbolica
- 5.6. Sintesi sui criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto: il giudizio complessivo

## 6. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO – VALUTAZIONI E CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA GENERALE DI PII

## **1. L'EVOLUZIONE DEL CONCETTO DI PAESAGGIO E LA CRESCENTE RILEVANZA NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE**

La presente relazione viene redatta per verificare le ricadute e gli effetti paesaggistici che Piano Attuativo di iniziativa comunale proposto per l'area compresa tra la SP 412 della Val Tidone, Via Zerbo e Via Ernesto Teodoro Moneta, produce a livello territoriale.

Il paesaggio ha assunto, nel corso degli ultimi anni, una sempre maggiore rilevanza: una serie di provvedimenti legislativi a livello europeo (Convenzione Europea sul Paesaggio), nazionale (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e regionale, ha portato necessariamente ad un maggior approfondimento nell'analisi delle caratteristiche e delle peculiarità dei paesaggi, soprattutto laddove si vanno ad inserire proposte di trasformazione territoriale.

Qualsiasi intervento sul territorio può essere interpretato come una perturbazione dello stato di fatto: tanto più un sito è connotato da particolare pregio paesaggistico, tanto maggiore dovrà essere l'attenzione nel cercare di minimizzare i possibili effetti negativi prodotti dal progetto sul paesaggio.

Il crescente interesse verso il concetto di paesaggio emerso negli ultimi anni, ha portato al consolidamento di un nuovo paradigma.

Il termine "landscape", di origine olandese, veniva utilizzato nelle raffigurazioni pittoriche, nelle quali erano ritratte persone comuni, in un territorio che avevano contribuito a realizzare. Quindi, se si fa riferimento a questa visione, il paesaggio è molto più che un oggetto passivo, è uno scenario che viene avvertito con tutti i sensi. Inoltre, esso ha il potere di dare forma e di rinforzare i valori ed il senso di identità: incarna la testimonianza passata dell'uso umano della terra.

Si può considerare il paesaggio come un terreno d'incontro tra natura e popolazioni locali, tra passato e presente, tra valori concreti ed astratti; quindi, viene considerato come un costruito culturale e culturalmente contestualizzato. Questa definizione ha sia punti di forza che di debolezza: da un lato, i punti di forza riguardano il fatto che il paesaggio incarna molte sfaccettature e si appella ai cittadini in molti modi, dall'altro lato, per quanto riguarda i punti di debolezza, questi sono rappresentati dalla necessità di impiegare differenti campi disciplinari nell'interpretazione e nella trasformazione del paesaggio stesso.

Da queste considerazioni, emerge che il paesaggio è un concetto elusivo ed un argomento difficoltoso da trattare nelle politiche pubbliche. Inoltre, fino ad ora si è sempre teso a mettere il paesaggio in secondo piano come importanza, rispetto al tema dello sviluppo urbano.

Caratteristiche essenziali della nuova concezione di paesaggio sono l'universalità, la dinamicità. La struttura gerarchica e la visione olistica; tutte queste richiedono il ricorso ad un approccio multidisciplinare considerando il paesaggio come un mezzo per perseguire lo sviluppo sostenibile (e non più solo come un risorsa da utilizzare). Queste caratteristiche sono alla base della Convenzione Europea sul Paesaggio, della classificazione IUCN (Unione Internazionale per la Conservazione della Natura) e della categoria "paesaggi culturali" nella Convenzione del Patrimonio mondiale.

### **1.1. La Convenzione Europea sul Paesaggio**

Nell'ottobre del 2000, quasi tutti i paesi del Consiglio d'Europa sottoscrissero, a Firenze, la Convenzione Europea sul Paesaggio. In tale documento si mettono a punto sia riflessioni teoriche che direttive operative per i paesi firmatari di grande rilevanza; i contenuti della convenzione risultano un contributo estremamente interessante e fortemente innovativo per tutte le tematiche afferenti la disciplina paesaggistica.

La definizione di paesaggio adottata dalla commissione risulta essere uno dei punti più significati: "Paesaggio designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalla popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" (Capitolo 1, Art. 1, lett.a). Dall'analisi della definizione emergono tre aspetti fondamentali:

Il carattere dinamico che il paesaggio assume insieme alle sue componenti, in un processo di variazione continua e, quindi, non più paesaggio statico oggetto di mera conservazione passiva;

Il carattere di struttura relazionale, che si può assumere per il paesaggio, andando oltre le concezioni sistemiche, adottando un riferimento culturale in grado di dar conto della complessità di fenomeni così diversi, quali quelli che si interconnettono nella formazione del paesaggio stesso;

L'introduzione del ruolo della percezione della popolazione, che può legittimare il riconoscimento del paesaggio, con ciò introducendo nuove scale di valori e di valutazione: il paesaggio come fenomeno sociale, partecipato.

Oltre a dare una definizione univoca e condivisa di paesaggio, la convenzione dispone i provvedimenti in tema di riconoscimento e tutela, che gli stati membri si impegnano ad applicare. Vengono definite le politiche, gli obiettivi, la salvaguardia e la gestione relativi al patrimonio paesaggistico, riconosciuta la sua importanza culturale, ambientale, sociale e

storica, quale componente del patrimonio europeo ed elemento fondamentale a garantire la qualità della vita delle popolazioni.

Emerge la sua natura antropica, ovvero l'importanza ricoperta dal ruolo dell'azione umana. Il paesaggio è descritto come l'aspetto formale, estetico e percettivo dell'ambiente e del territorio. La Convenzione prevede la salvaguardia di tutti i paesaggi, indipendentemente da prestabiliti canoni di bellezza o originalità, ed include espressamente: "paesaggi terrestri, le acque interne e marine. Concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana sia i paesaggi degradati" (Art. 2).

Il paesaggio, secondo questa impostazione, può divenire un importante strumento di intervento progettuale, tanto nel senso della sua trasformazione condivisa, che della sua salvaguardia attiva. Con questo approccio risultano superate le concezioni puramente estetizzanti del paesaggio, finora considerate.

La natura nuova dell'idea di paesaggio che la Convenzione porta avanti comporta un cambiamento sia dell'approccio che degli strumenti di lavoro e, quindi, comporta che venga assunto un atteggiamento "esperienziale, di ricerca/azione", piuttosto che un atteggiamento progettuale tradizionale. Occorre un atteggiamento che privilegi le molteplici diversità e differenze, che favorisca l'esperienza di "buone pratiche non convenzionali", un atteggiamento bottom-up, anziché top-down.

Con questa concezione di paesaggio è possibile riaprire un rapporto tra popolazioni e luoghi, tra società locale e contesto in una dimensione progettuale e creativa per far evolvere il paesaggio tramite la popolazione che lo abita.

## **1.2. Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004 e smi) rappresenta lo strumento legislativo più significativo nell'ambito dell'evoluzione della normativa italiana, a seguito della sottoscrizione della Convenzione.

Dopo oltre sessanta anni dalle leggi del 1939 sui beni storici artistici e le bellezze naturali, con il Codice, per la prima volta è stata tentata una sistemazione aggiornata (e non solo compilativa come è, invece, avvenuto per il testo unico del 1999) del corpus normativo sui beni culturali.

La portata innovativa di questo testo di legge ed il suo legame con i principi della Convenzione Europea sul Paesaggio è fuori discussione. Da un punto di vista generale, questa innovazione e questo legame sono riflessi nello stesso titolo del Codice, che si

riferisce direttamente al paesaggio, ma anche all'impostazione concettuale; anche se non esplicitamente, quest'ultima lascia, infatti, intendere, che le attività di tutela e valorizzazione del paesaggio debbano riferirsi all'intero territorio nazionale.

È utile notare che il Codice:

- All'Articolo 131, dà una definizione univoca del concetto di paesaggio. Questa definizione costituisce una novità: ha aperto la strada al riconoscimento formale del paesaggio come bene meritevole di tutela giuridica specifica;
- All'Articolo 132, riservato alla *cooperazione tra amministrazioni pubbliche*, si riferisce alla formulazione di *politiche paesaggistiche generali* da parte del Ministero competente e delle regioni e riserva un comma particolare alle attività di *formazione e di educazione*;
- All'Articolo 135, relativo alla *Pianificazione paesaggistica delle regioni*, stabilisce che tale pianificazione deve riguardare *l'intero territorio regionale*, estendendo così implicitamente il suo campo di applicazione all'intero territorio nazionale;
- All'Articolo 143, relativo ai *Piani paesaggistici delle regioni*, afferma l'importanza degli *obiettivi di qualità paesaggistica* in vista della tutela o valorizzazione dei paesaggi considerati;
- All'Articolo 144, relativo alla *Pubblicità e alla partecipazione*, dispone che nei procedimenti di approvazione dei piani paesaggistici siano assicurate la *concertazione istituzionale e la partecipazione dei soggetti interessati e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi*;
- All'Articolo 145, relativo al *Coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione*, prevede che le previsioni dei piani paesaggistici siano cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province.

All'Articolo 1, *Principi*, il Codice stabilisce che "In attuazione dell'Articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale [...]". L'Articolo 9 della Costituzione dispone che "La Repubblica" [...] tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione". Dal confronto tra queste due norme, si dovrebbe desumere che il patrimonio culturale italiano è costituito dal paesaggio e dal patrimonio storico e artistico. Tuttavia, all'Articolo 2, il Codice ci ricorda che "il Patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici".

L'Articolo 134 sancisce che: "Sono beni paesaggistici:

- gli immobili e le aree indicati all'Articolo 136:
  - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
  - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- le aree indicate all'Articolo 142:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1200 metri sul livello del mare per catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'Articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448;
  - l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

- gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli Articoli 143 e 156.

L'Articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) stabilisce: “sono soggetti alle disposizioni di questo titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini, i parchi non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”.

Per riassumere, il Codice arriva a stabilire che sia i *beni paesaggistici* che il *paesaggio* devono essere tutelati e valorizzati. Per *beni paesaggistici*, il Codice sembra intendere la dimensione paesaggistica di aree ed immobili determinati; per *paesaggio*, la dimensione paesaggistica del territorio che non è compreso nelle categorie di beni individuate quali *beni paesaggistici*, ovvero la parte restante del territorio nazionale. Può essere allora confermato che il Codice, come il suo titolo fa supporre, si riferisca all'intera dimensione paesaggistica del territorio italiano e che, quindi, sia conforme alla Costituzione ed in linea con Convenzione Europea sul Paesaggio.

### **1.3. Linee guida per l'esame paesistico dei progetti**

La presente relazione paesistica viene elaborata ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”, redatte in ottemperanza agli Artt. 35, 36, 37, 38, 39 e 40 delle Norme di Attuazione del PPR.

La parte IV delle Norme di Attuazione del PPR tratta dell'esame paesistico dei progetti dove si precisa che “i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”. Sono, invece, esclusi dall'esame paesistico “le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame

gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali". Si sottolinea, inoltre, che l'aspetto di un intervento e il relativo esito paesistico sono valutabili, solo dopo aver effettuato l'analisi del progetto, in relazione al contesto nel quale l'intervento si andrà a localizzare.

Il metodo proposto di valutazione paesistica si basa su due criteri:

- uno relativo alla sensibilità del sito (Art. 36) che è determinata dalle caratteristiche dell'area oggetto di progetto allo stato di fatto, nonché dai rapporti che essa intrattiene con il contesto paesistico con la quale interagisce;
- l'altro relativo alla valutazione di incidenza paesistica del progetto (Art. 37) che valuta l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

*L'impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato e viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito con l'incidenza del progetto.*

È fondamentale portare l'innovativa accezione di paesaggio al centro dell'attenzione degli operatori, ma anche diffondere e radicare l'uso di un linguaggio comune tra i progettisti, tecnici comunali, amministratori e cittadini, partecipando attivamente ai processi di trasformazione del loro ambiente di vita.

Le linee guida per l'esame paesistico dei progetti partono dal presupposto che i paesaggi hanno perso nel corso di questi ultimi decenni, l'identità connotante le singole località, intese sia come perdita del rapporto progetto/contesto spaziale di riferimento, che come perdita degli stili architettonici e delle tipologie che hanno contribuito a rendere peculiare un luogo.

Pertanto, dette linee guida si pongono come obiettivo prioritario la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi in Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzati alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti, cercando con i nuovi interventi edilizi di migliorare la qualità paesaggistica e architettonica dei siti.

La valutazione di impatto paesistico conduce a verificare se un dato progetto previsto in uno specifico luogo contribuisca a qualificare oppure deteriorare il contesto paesistico di

riferimento, incidendo, quindi, sulla qualità paesistica del luogo, visto che sono rari i progetti che non producono effetti diretti sul paesaggio.

Il giudizio complessivo circa la **sensibilità di un paesaggio** tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Morfologico-strutturale:** considera la sensibilità del sito in quanto appartenente ad uno o più “sistemi” che strutturano l’organizzazione di quel territorio, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione. Qualsiasi sito appartiene a sistemi territoriali di interesse geomorfologico, naturalistico e storico-insediativo;
- **Vedutistico:** questo approccio si applica dove si stabilisce tra osservatore e territorio, un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi;
- **Simbolico:** considera il valore simbolico che le comunità locali/sovralocali attribuiscono a quel luogo.

Dopo aver verificato la sensibilità del sito oggetto di trasformazione, le linee guida spostano l’attenzione sull’**incidenza del progetto** sul sistema paesaggistico, al fine di individuare gli impatti generati dall’attuazione del progetto. La valutazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto è strettamente legata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità del sito: vi dovrà essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito e le considerazioni sviluppate in merito al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

I criteri proposti dalle linee guida per la valutazione di incidenza paesistica del progetto sono:

- Criteri e parametri di incidenza morfologica-tipologica;
- Criteri e parametri di incidenza linguistica;
- Criteri e parametri di incidenza visiva;
- Criteri e parametri di incidenza ambientale;
- Criteri e parametri di incidenza simbolica.

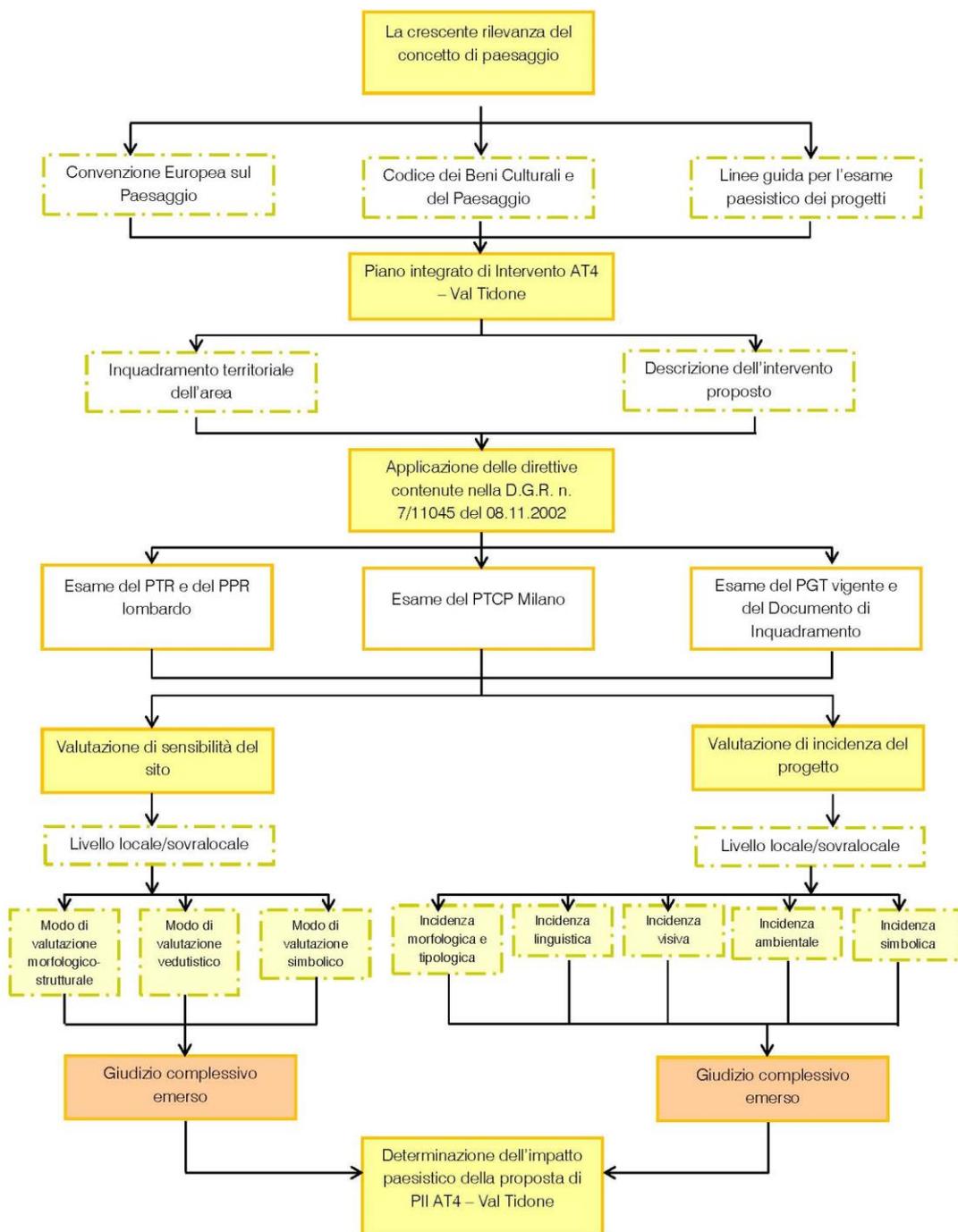
La determinazione del livello di impatto paesistico del progetto deriva dall’incrocio dei valori ottenuti nella valutazione di sensibilità del sito e nella valutazione di incidenza del progetto.

In tutti i casi la chiave di lettura risulta essere duplice, ovvero a livello sovralocale e a livello locale: in questo modo vengono valutati tutti gli elementi connotativi, sia del sito oggetto di

trasformazione, sia del contesto territoriale di appartenenza, in modo da evidenziare le eventuali criticità e/o potenzialità derivanti dallo sviluppo urbano.

## 1.4. Descrizione del percorso metodologico da seguire nella redazione della relazione

Diseguito si propone una schematizzazione del percorso metodologico adottato nella stesura della relazione di impatto paesaggistico per la proposta di Piano Attuativo, che interessa l'area AT4 – Val Tidone compresa tra la SP412 della Val Tidone, Via Zerbo e Via Ernesto Teodoro Moneta.



## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA

L'elaborazione dell'inquadramento territoriale riveste un ruolo fondamentale nella costruzione del progetto e delle relazioni che esso occupa a livello territoriale.

Costruire un inquadramento territoriale serve a cogliere i diversi legami che possiamo ritrovare tra il Comune e l'ambito territoriale di riferimento. Inoltre, è possibile ricostruire un quadro delle previsioni e dei progetti in corso, sia a scala territoriale, che a scala locale, i quali possono influire sul progetto e sullo sviluppo dell'area oggetto di studio

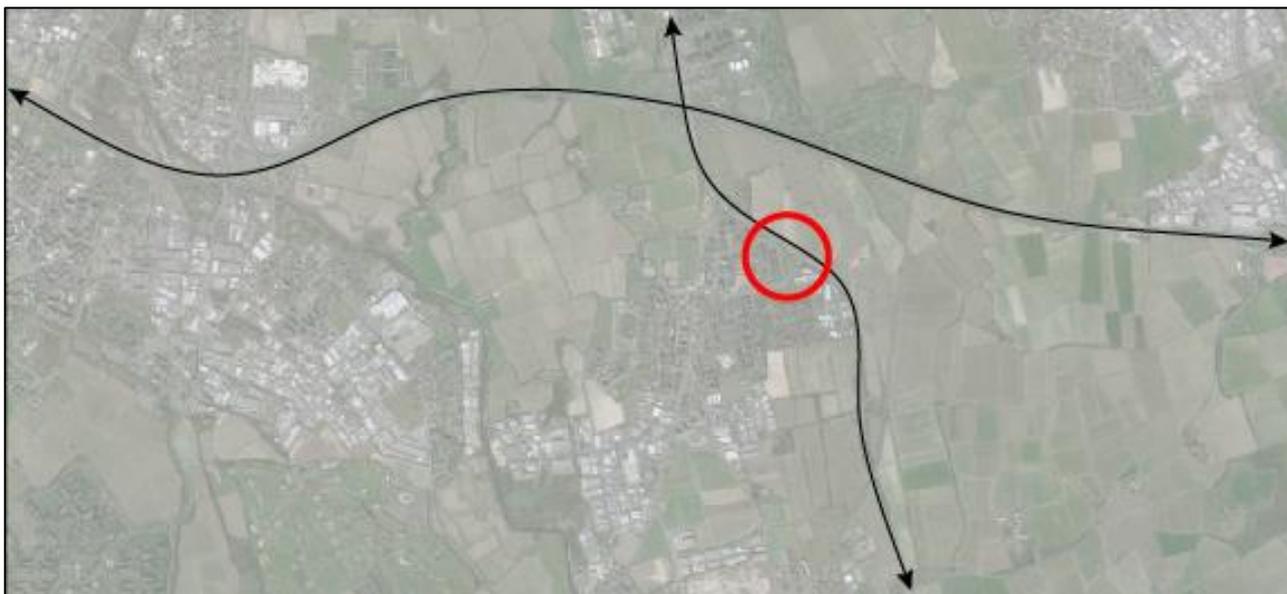
Attraverso la costruzione dell'inquadramento territoriale alle diverse scale è possibile valutare come l'area oggetto di studio si colloca rispetto al sistema urbanizzato, al sistema infrastrutturale e al sistema paesistico/ambientale, verificando effetti negativi ed effetti positivi rilevati all'interno dei vari sistemi.

La costruzione dell'inquadramento territoriale si compone di due diverse fasi:

- **STATO DI FATTO:** costruzione della situazione attuale dell'area;
- **STATO DI PROGETTO:** costruzione della situazione prevista con l'inserimento del nuovo Piano Attuativo

## 2.1. La situazione attuale

Il contesto nel quale si colloca l'area AT4 – Val Tidone, per il quale si propone Piano Attuativo, è caratterizzato dalla presenza di un'importante arteria viaria, la SP412 della Val Tidone, che permette il collegamento tra il Comune di Opera e il Comune di Milano, lungo la quale si sono insediate funzioni tipicamente suburbane, generando un contesto urbano che si alterna a quello naturale/ambientale.



Dal punto di vista tipologico/funzionale, si osserva che, l'area in cui si localizza l'ambito AT4 – Val Tidone si trova al centro di una serie di funzioni ben distinte tra loro. Ad ovest, infatti si localizza il sistema agricolo che rientra all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come buona parte dei comuni del sud di Milano: analizzando l'ambito oggetto di proposta, però, non si riscontra la presenza di questo vincolo sovraordinato. A sud si trovano da un lato un'ampia area destinata a *servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale*, ovvero il parco pubblico compreso tra Viale Madonnina – Via Emilia – Via Zerbo e la zona industriale; dall'altro lato, invece, è localizzato un grande *ambito consolidato a funzione produttiva* che ricopre il ruolo anche di confine urbanizzato del Comune di Opera. Ad est le funzioni prevalenti sono quelle residenziali e a servizi in quanto si rileva la presenza di *Ambiti residenziali a media e alta densità* interrotti da *Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale* che corrispondono, inoltre, con la propaggine nord del centro urbano.

Dal punto di vista infrastrutturale, infine, si nota la presenza del tracciato della SP412 della Val Tidone che separa il centro urbano del Comune di Opera dal sistema agricolo.

A fronte delle caratteristiche localizzative del comparto, connotato dalla presenza di strade primarie e secondarie di servizio al comparto stesso, e considerato il mix funzionale della zona legata al residenziale, ai servizi e al produttivo, si osserva che l'intervento previsto si colloca in modo strategico rispetto al contesto, senza deturpare aree sensibili di tipo ambientale/strategico.

La relazione tra le aree a verde ed il tessuto consolidato è fondamentale per il raggiungimento di una buona qualità dell'abitare. Il quartiere all'interno del quale si inserisce l'intervento, infatti, è dotato di una buona quota di verde privato/pubblico. Si può affermare, a seguito di una sintetica analisi dello stato di fatto del contesto nel quale si inserisce la proposta di Piano Attuativo, che le trasformazioni avvenute negli ultimi anni hanno da un lato densificato fortemente la zona, ma sono state comunque attente all'inserimento di elementi verdi a supporto delle aree residenziali e produttive.





## 2.2. La situazione prevista – descrizione del progetto

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è racchiusa tra Via Zerbo, Via Ernesto Teodoro Moneta e la SP412 della Val Tidone. Quest'ambito si trova al confine orientale del centro urbano del Comune di Opera e svolge anche il ruolo di conclusione dello stesso separandolo nettamente del sistema agricolo localizzato ad est.





Aree produttive, comparti residenziali e servizi circondano l'area oggetto di studio, come già evidenziato precedentemente nella lettura del sistema del costruito.

Le norme di trasformazione previste nel PGT vigente rispecchiano la vocazione dell'area stessa e alle sue caratteristiche. L'area, infatti, risulta essere un'enclave da un lato e l'occasione per concludere il margine est del centro urbano del Comune di Opera.

L'area AT4 – Val Tidone assume, dunque, alcuni peculiari caratteri, che portano a presentare tale proposta di Piano Attuazione in attuazione delle previsioni del PGT vigente:

- è un'area localizzata su una delle aste di maggior importanza territoriale del comune: sebbene decentrata rispetto al centro del paese, ricopre il ruolo di collegamento tra il Comune di Opera e quello di Milano;
- è un'area che, con la destinazione d'uso prevista dal PGT vigente, andrebbe a soddisfare le esigenze del quartiere dall'elevato mix funzionale (residenziale-servizi-verde) localizzato a nord dell'area stessa, rafforzando l'eterogeneità di funzioni che circondano l'attuale area libera;
- è un'area che grazie alla propria localizzazione, come già detto in precedenza, è funzionale alla definizione e conclusione del margine est del centro abitato, in modo tale che lo sviluppo urbano non vada oltre il limite della SP412 della Val Tidone e non comprometta l'esistenza del Parco Agricolo Sud Milano che si sviluppa al di là della provinciale;

### **3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: RICADUTE TERRITORIALI SULL'AMBITO SOGGETTO A PII**

In questa sezione di analisi si andranno ad esaminare gli strumenti urbanistici sovralocali e locali, in modo tale da far emergere gli elementi peculiari del territorio utili ai fini dell'esame paesistico del progetto, soprattutto in riferimento alla definizione della sensibilità del sito.

Verranno pertanto esaminati, in relazione all'ambito soggetto a Piano Attuativo e al contesto nel quel questo è inserito, le norme tecniche di attuazione, gli atti di indirizzo normativo, nonché le tavole cartografiche di riferimento inerenti a:

- Piano Territoriale Regionale con valenza paesaggistica;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Opera.

### **3.1. Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale – eventuali prescrizioni e indicazioni per l’area**

Il grado di potestà normativa del Piano Territoriale Regionale con valenza paesaggistica è ovviamente estesa all’intero territorio regionale ed opera come disciplina del territorio nella misura in cui non intervengano atti e piani a specifica valenza paesistica di maggiore dettaglio. L’approvazione di un atto maggiormente definito annulla, infatti, l’efficacia normativa degli atti più generali riferiti al medesimo territorio, anche se non ne cancella le motivazioni e le argomentazioni sottese.

La pianificazione regionale, come esplicitato nell’Art.1 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, *“persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio. Per paesaggio si intende, come definito dalla convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000), “... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”. Le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione Lombardia.”*

In modo particolare la pianificazione paesistica persegue le tre finalità esplicitate all’Art.2 delle sopracitate norme:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.

L’apparato normativo di questo strumento di pianificazione sovralocale persegue e ha efficacia rispetto alla prima finalità esplicitata, in quanto opera al fine di tutelare e salvaguardare i beni ambientali e storico-architettonici caratterizzanti l’intero territorio. In relazione alle altre finalità espresse entrano in gioco fattori di controllo e di esame a livelli più

dettagliati, esercitati dai piani provinciali e, soprattutto, da piani comunali, nonché dalle politiche amministrative proprie di ogni ambito territoriale.

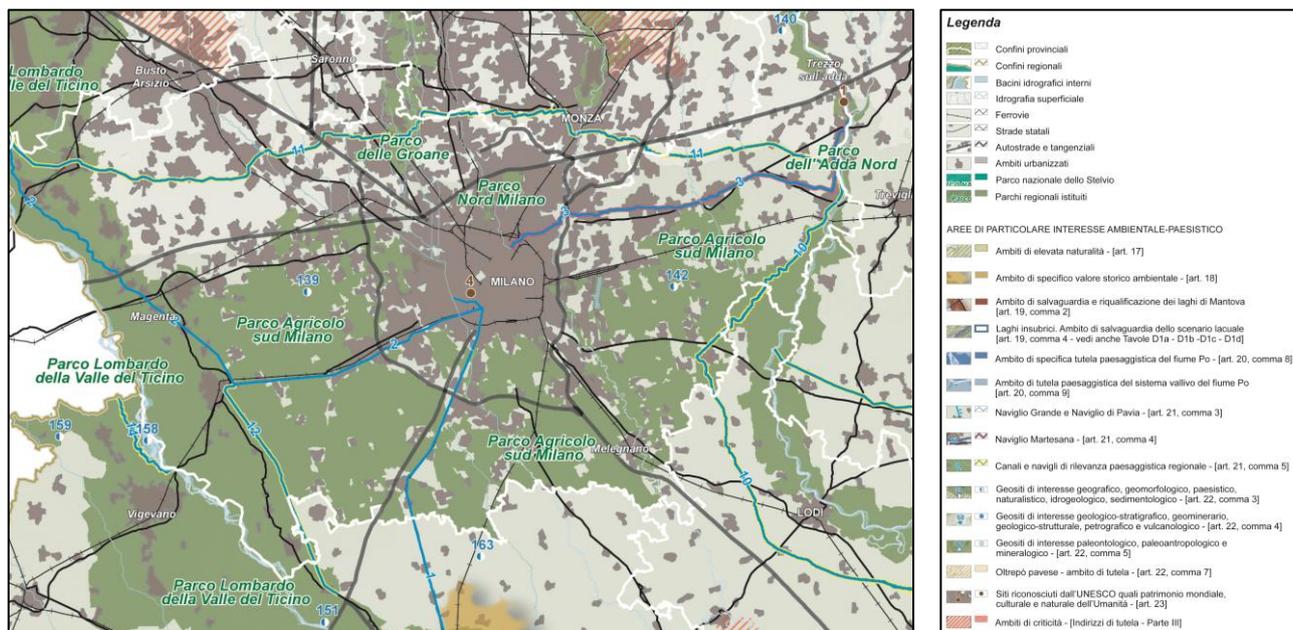
### 3.1.1. Analisi della documentazione del PTR-PPR

Sintetizzando i risultati emersi dall'esame della cartografia di piano si deduce che dal punto di vista vincolistico e della tutela del territorio il Comune di Opera non è contemplato in alcun Piano o Programma di salvaguardia ambientale e/o paesistica, come risulta dalla *Tavola D – “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”,* nonché dalla *Tavola C – “Istituzioni per la tutela della natura”,* così come ribadito dalla Tavola Ic recante le tutele paesaggistiche di legge.

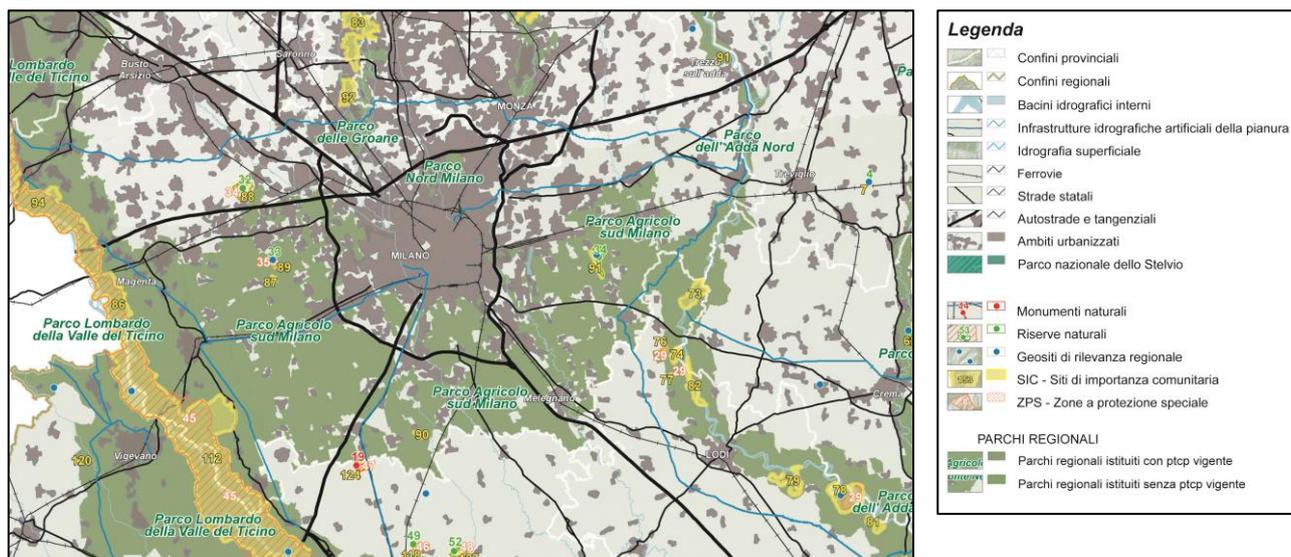
Dall'elaborato recante l'Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientale – *Volume I “Appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale”,* articolato per comuni, si evince che per il Comune di Opera, facente parte della bassa pianura, non viene evidenziato nessun ambito di criticità, né la presenza di monumenti e riserve naturali. Si evidenzia la sola appartenenza al Parco Agricolo Sud Milano che, comunque, non interessa direttamente l'area oggetto d'intervento.

Di seguito vengono riportate le tavole cartografiche sopracitate.

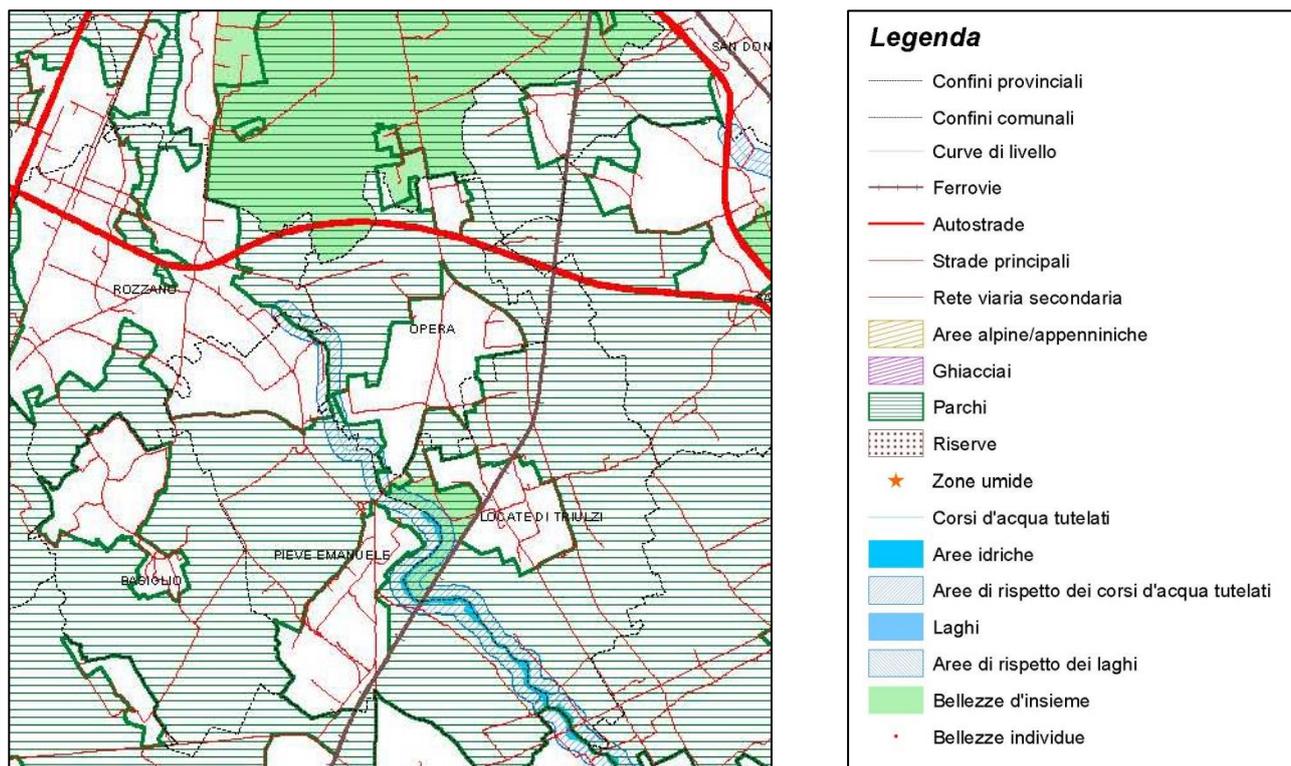
### Tavola D – QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE (SCALA 1:300.000)



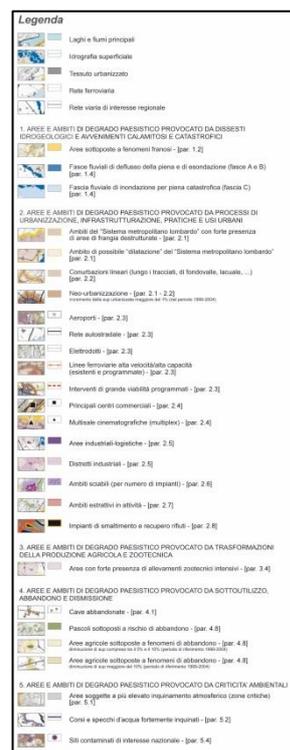
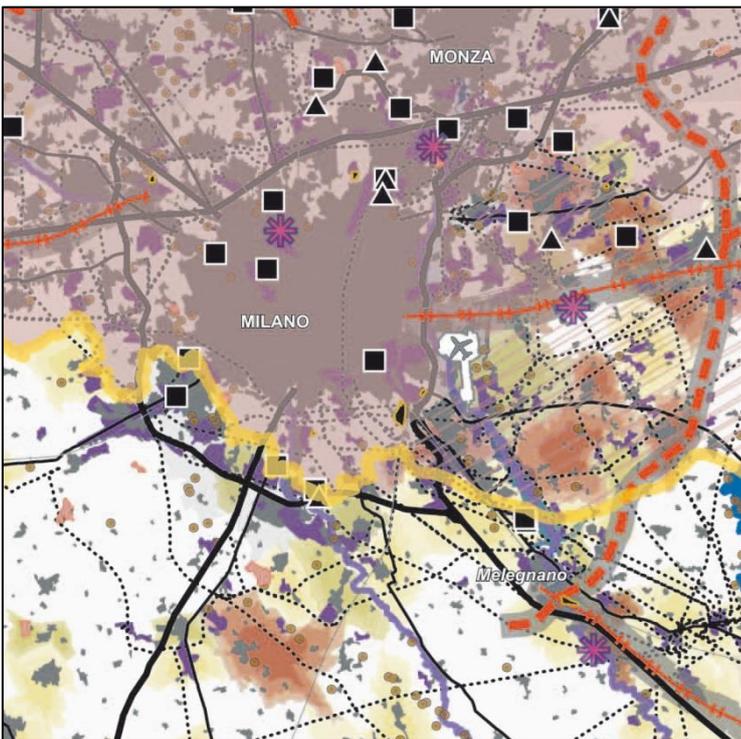
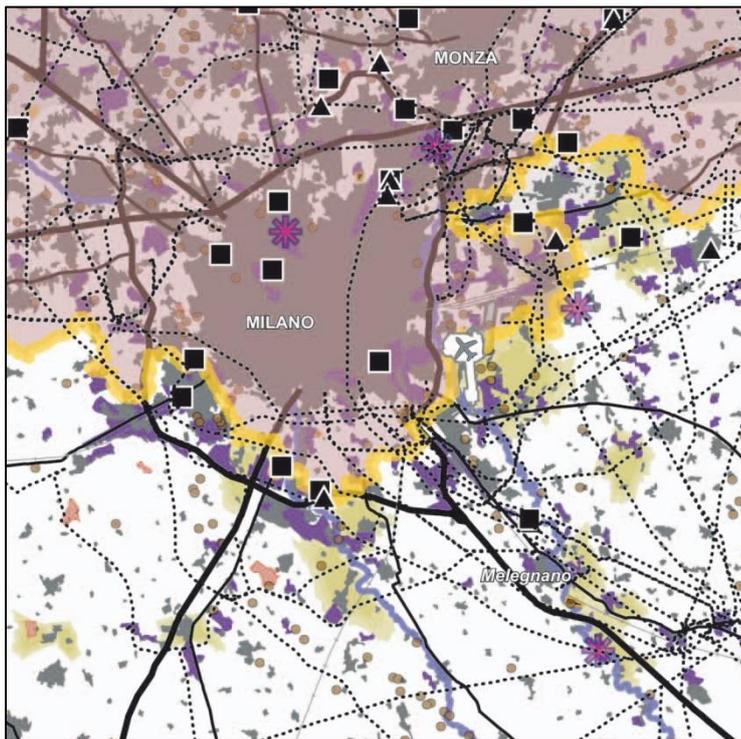
## Tavola C – ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA (SCALA 1:300.000)



## Tavola Ic – QUADRO SINOTTICO TUTELE PAESAGGISTICHE DI LEGGE ARTICOLI 136 e 142 DEL D.Lgs. 42/04



La sezione cartografica riportata di seguito è quella relativa alle tematiche riguardanti la riqualificazione paesistica e le tipologie di degrado a cui il territorio lombardo è sottoposto, ovvero le Tavole F,G e H, le quali azzardano, inoltre, un'ipotetica evoluzione al fine di poter evidenziare possibili azioni di contenimento del degrado paesistico.



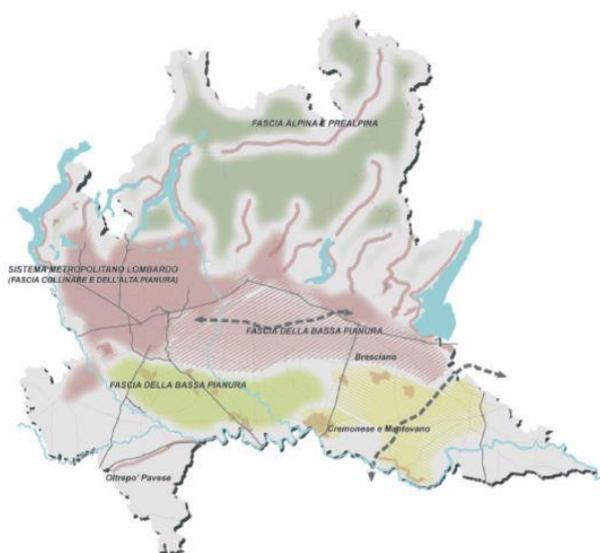
L'ambito in cui è ricompresa l'area oggetto di esame e l'intero Comune di Opera non evidenzia attualmente particolari fenomeni di degrado.

Analizzando lo stato di fatto si rileva che lo scenario futuro di espansione delle conurbazioni della città metropolitana indicano una perdita progressiva della propria connotazione agricola in modo tale da lasciare lo spazio alle urbanizzazioni. Invece, la presenza di

importanti tracciati viari e infrastrutturali, tutt'oggi programmati e recepiti, appaiono degli elementi destabilizzanti per l'attuale percezione visiva del territorio.

Di seguito si riporta lo schema tratto dalla Tavola H del Piano Territoriale Regionale recante i principali elementi di degrado.

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



RISCHI DI DEGRADO PROVOCATO DA	CALAMITA'	PROCESSI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE	TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA	ABBANDONO E DISMISSIONE	CRITICITA' AMBIENTALE
AMBITO	X	X		X	
		X			X
		X		X	X
		X	X	X	
	X	X	X	X	X

### 3.1.2. Il Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA): raccolta e descrizione dei vincoli che ricadono sul territorio

La tutela e la valorizzazione del paesaggio e degli elementi che lo costituiscono è disciplinata in modo organico e coordinato dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 – Codice urbani e smi) che raccoglie e coordina tutte le leggi di settore.

Esso disciplina i beni culturali in senso stretto, coincidenti con gli elementi di interesse storico, artistico, archeologico da ex legge 1089/39, ed il paesaggio italiano, (ex leggi 1497/39 e 431/85 – "Legge Galasso), ossia i beni immobili o complessi di beni immobili di singolare bellezza o valore estetico, bellezze panoramiche, ecc., nonché elementi specifici del paesaggio quali fiumi, laghi, territori alpini, ghiacciai, parchi, ecc.

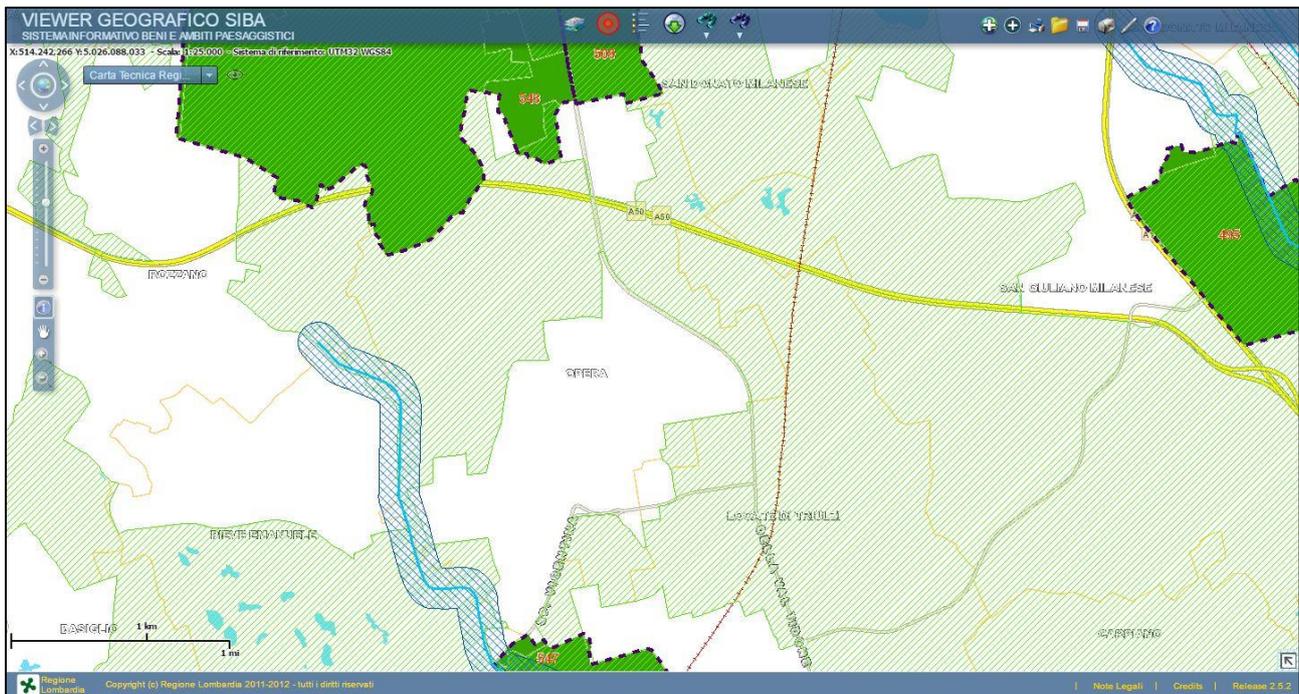
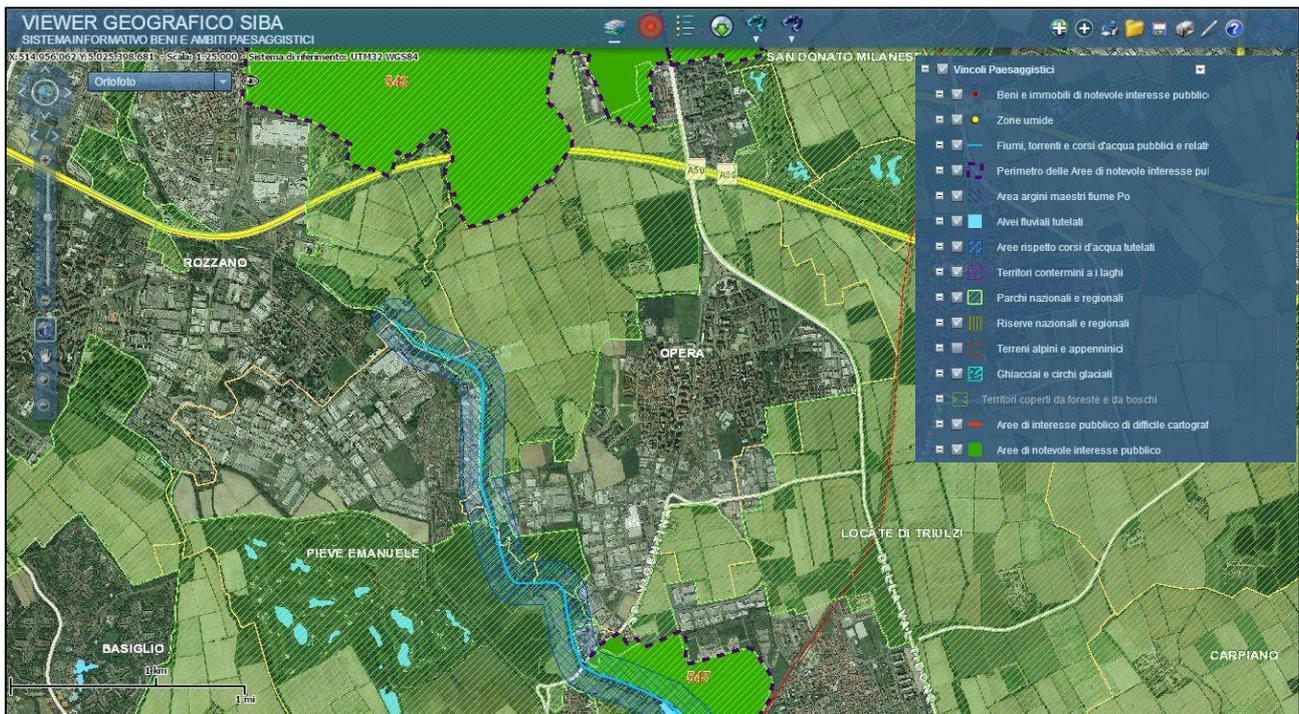
Principio fondamentale del D.Lgs.42/04 è la protezione e valorizzazione del paesaggio assicurata in primo luogo da un'adeguata pianificazione che deve interessare l'intero territorio regionale. I vincoli assumono quindi il ruolo di anticipare le opportune forme di tutela per singole aree o complessi immobiliari e rappresentano il presupposto imprescindibile di cui la pianificazione territoriale deve tener conto.

In questo nuovo contesto il Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA), il quale raccoglie tutti i vincoli di tipo paesaggistico-ambientale che insistono sul territorio lombardo, costituisce per

la Regione, per gli Enti locali e le altre amministrazioni, uno strumento di supporto per lo studio del territorio e per la pianificazione territoriale.

Il Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA) raccoglie i vincoli di tutela paesaggistico-ambientale conosciuti anche come “*Vincoli L.1497/39 e L. 431/85*”, oggi normati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (Parte III, Capo II), e gli ambiti assoggettati alla tutela prevista dagli artt. 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il repertorio creato fornisce per ogni bene tutelato la localizzazione sul territorio, la descrizione, le norme di tutela e le prescrizioni vigenti (anche tramite immagini fotografiche, riproduzioni di stralci catastali, di decreti di vincolo).



In relazione all'area oggetto di proposta di Piano Attuativo si evidenzia che non risultano gravare sull'area stessa vincoli. È doveroso notare, però, che l'area oggetto d'intervento risulta essere confinante con il vincolo:

- vincolo a parco, Parco Agricolo Sud Milano. Tale parco risulta essere stato istituito con Legge Regionale 23 aprile 1990, n.24 e dotato di Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.R. 7/818 del 03 agosto 2000.

### **3.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano, approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93. Esso ha acquisito efficacia il 19 marzo 2014, con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PTCP è uno strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi e gli indirizzi strategici per le politiche e le scelte di assetto e tutela del territorio provinciale. In altri termini è un atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia e ha efficacia di Piano Paesaggistico-Ambientale, ai sensi dell'art.15, comma 1 della Legge regionale 11 marzo 2005, n.12. Esso definisce, infatti, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale. Un'ultima utile definizione che può essere riportata è quella data dal PTR che definisce il PTCP come un piano che "recepisce il Piano paesaggistico regionale e integra il Piano del Paesaggio Lombardo per il territorio interessato, configurandosi come atto paesaggistico di maggiore definizione rispetto al Piano paesaggistico regionale; il P.T.C.P. assume, da un lato, le indicazioni di carattere ricognitivo e valutativo nonché dispositivo contenute nel P.P.R. e, dall'altro, precisa, arricchisce e sviluppa tali indicazioni, formando il quadro di riferimento per i definitivi contenuti paesaggistici della pianificazione comunale e per l'esame paesistico"

La strategia di fondo che orienta e caratterizza il PTCP è il rafforzamento del policentrismo costitutivo e storicamente determinatosi nella costruzione del territorio milanese, ossi appannato dallo sviluppo più recente concentrato in forma radiale sul polo regionale di Milano, puntando prevalentemente su quattro strategie di fondo:

- potenziamento della "densità qualificata" dei poli del sistema urbano policentrico articolato in una Città centrale, che comprende Milano e altri 24 comuni, e in 10 poli attrattori;
- qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l'esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari e potenziando il sistema degli interscambi;
- qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale;
- potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi articolato in una Rete verde, nelle Grandi Dorsali

Territoriali (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell'Olonia e del Lambro), nel Sistema dei Navigli.

Il PTCP mira al conseguimento generale dei seguenti sei *macro-obiettivi*:

**a) macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.**

Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.

**b) macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.**

Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.

**c) macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.**

Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.

**d) macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.**

Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana, conferendo una destinazione consolidata, che privilegi la superficie a verde permeabile alle aree libere intercluse e in generale comprese nel tessuto urbano consolidato. Qualora le aree interessate da previsioni di trasformazioni di iniziativa pubblica o privata non siano attuate, favorirne il ritorno alla destinazione agricola. Escludere i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.

**e) macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.**

Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche

urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale per il perseguimento del macro-obiettivo.

**f) macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.**

Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.

Si riporta di seguito una sintesi degli elementi emersi dall'analisi delle tavole del PTCP utili ai fini della caratterizzazione dell'ambito AT4, della identificazione di eventuali criticità e potenzialità e della valutazione della coerenza del PII con i principi del PTCP, utili per la fase successiva di supporto alle decisioni in campo paesaggistico.

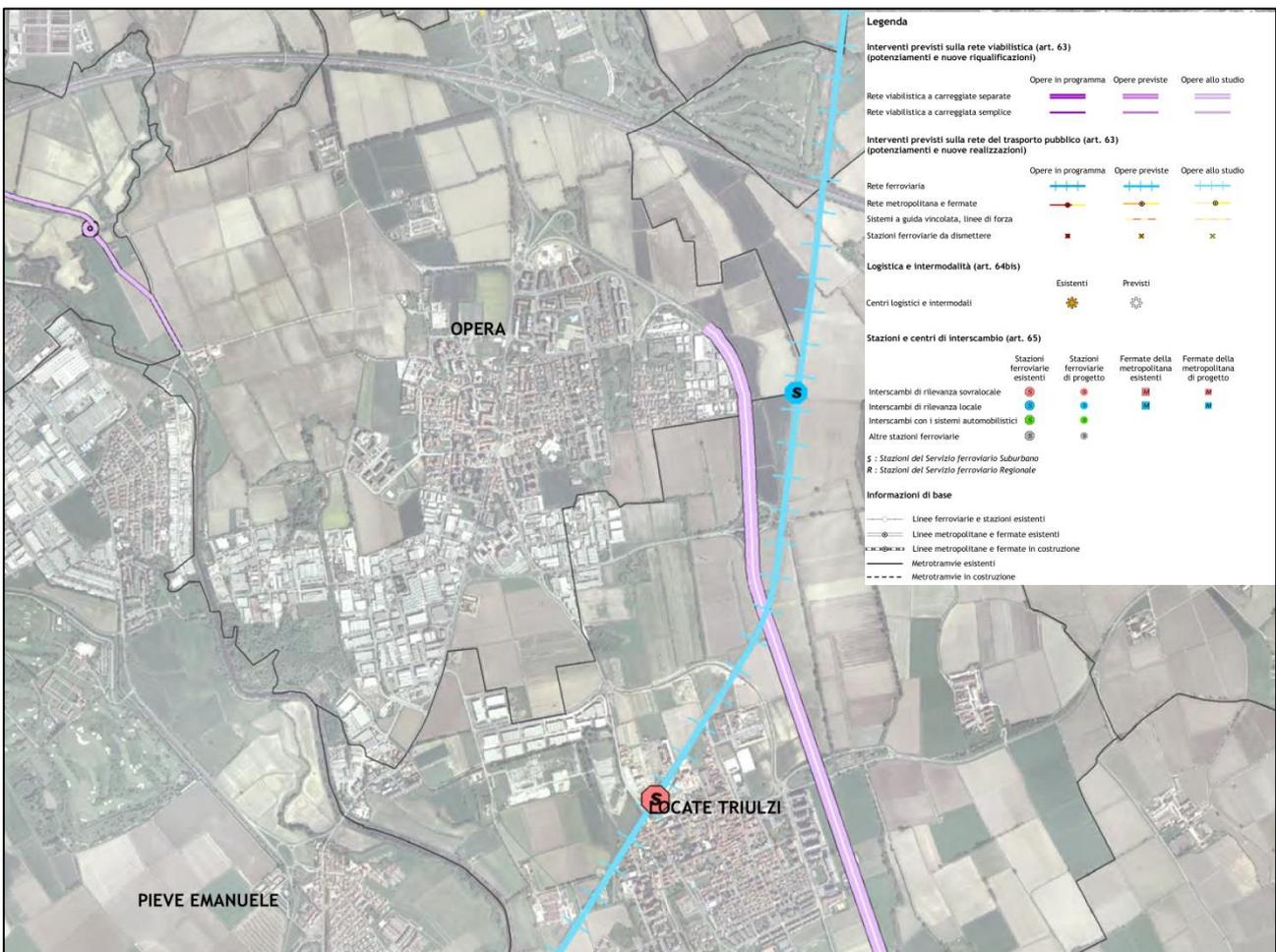
### 3.2.1. Sistema infrastrutturale

La rete stradale sulla quale si colloca il contesto interessato da Piano Attuativo non sembra assumere alcun rilievo di nota all'interno della pianificazione provinciale, se non per il potenziamento della SP412 della Val Tidone (attualmente in fase di realizzazione) che era stato indicato come un' "Opera allo studio" dal PTCP vigente.

Di fatto l'area si colloca sull'asta di connessione tra Milano, Opera e Landriano come prolungamento di un sistema insediativo che dal quartiere Vigentino della città di Milano è nel tempo progressivamente cresciuto, con gli insediamenti progressivi di Quintosole, Noverasco e Opera.

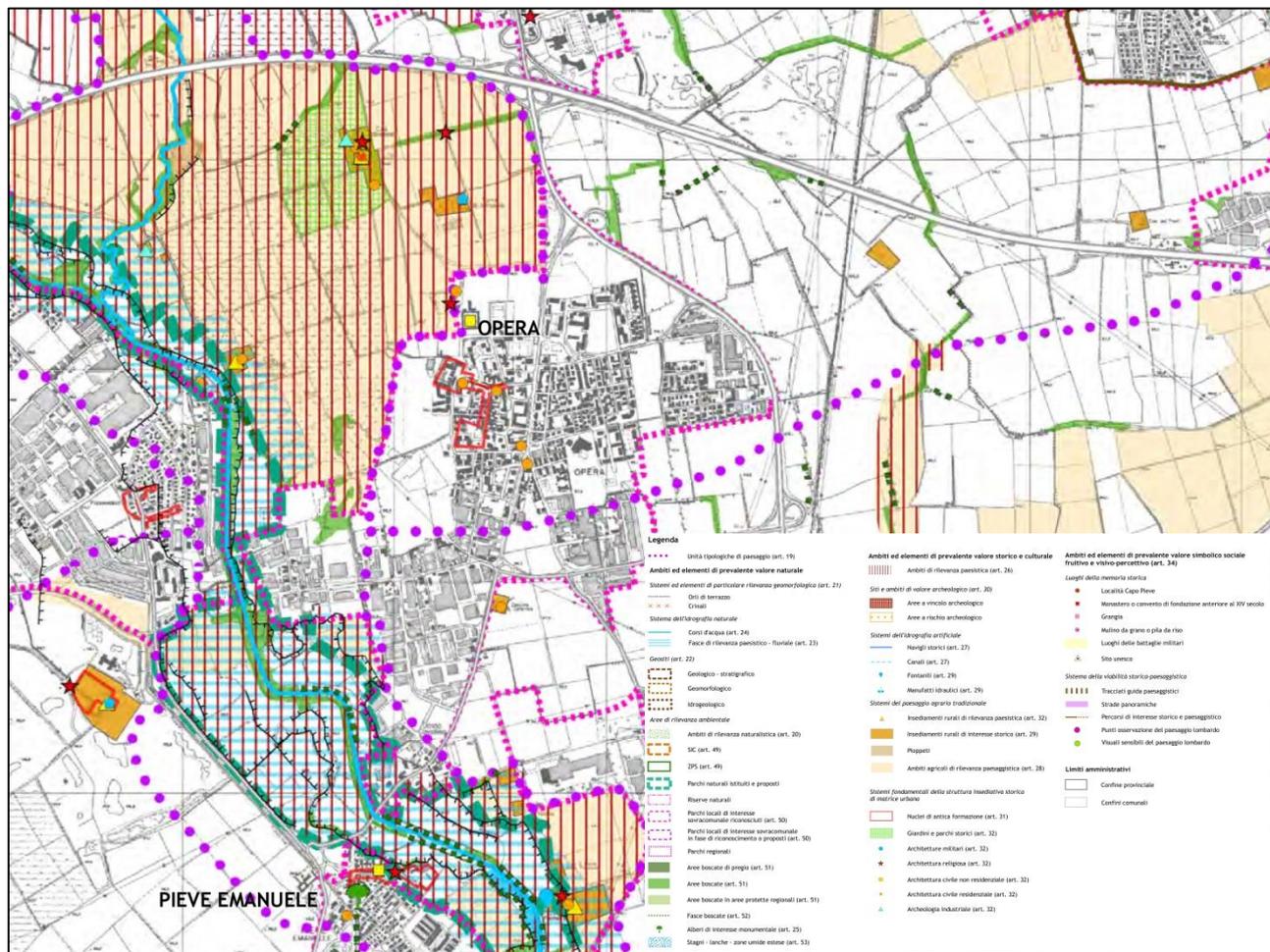
Proprio la SP412 della Val Tidone rappresenta l'emergenza di maggior rilievo del contesto poiché rappresenta forse l'unico e, sicuramente, il più veloce collegamento tra il Comune di Opera e il Comune di Milano.

In conclusione, dunque, nessuna previsione del PTCP vigente interessa direttamente l'area interessata dalla proposta attuativa.



### 3.2.2. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

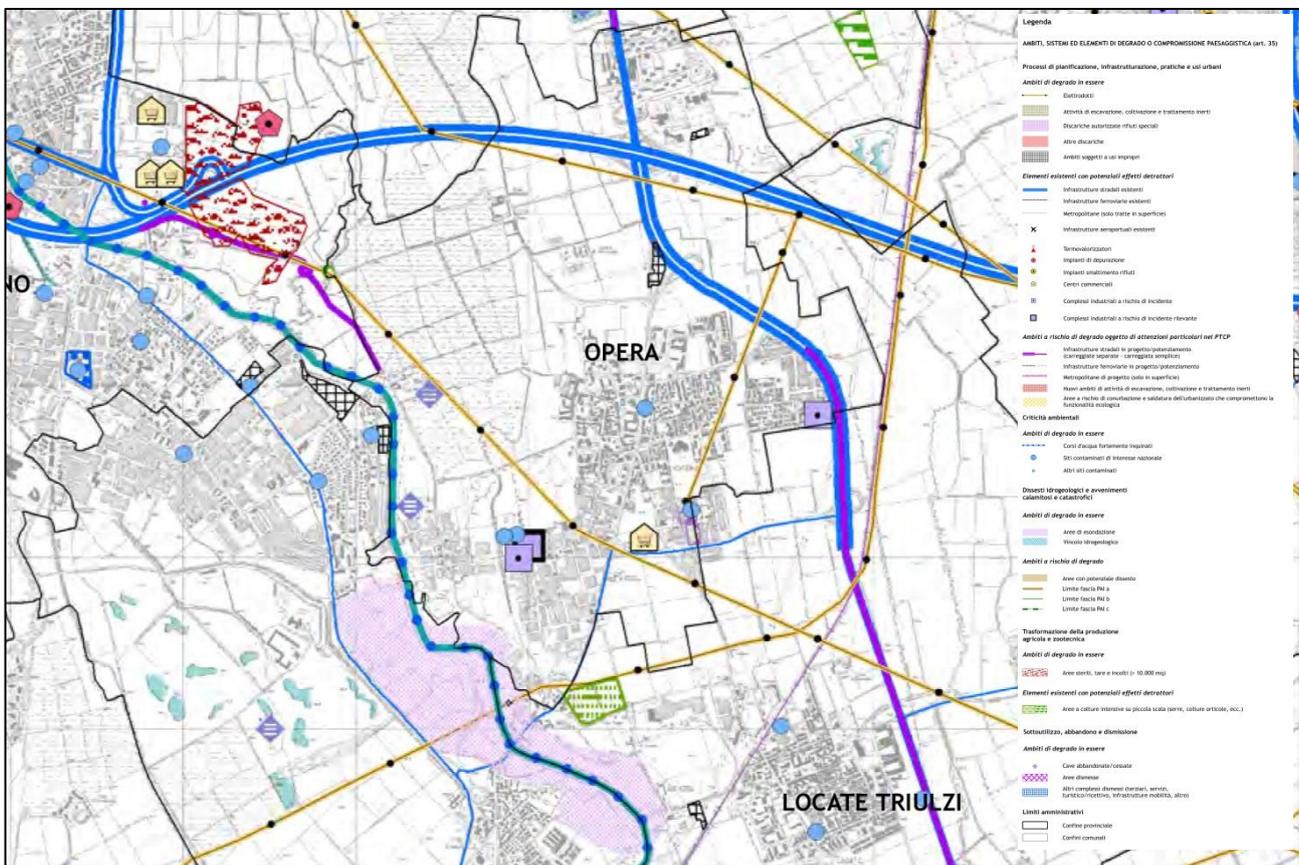
Ai fini della tutela del paesaggio il PTCP vigente non riscontra alcuna presenza di elementi di pregio per l'area interessata e, dunque, quest'ultimo, non rappresenta sotto questo punto di vista una minaccia al sistema paesaggistico.



### 3.2.3. Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica

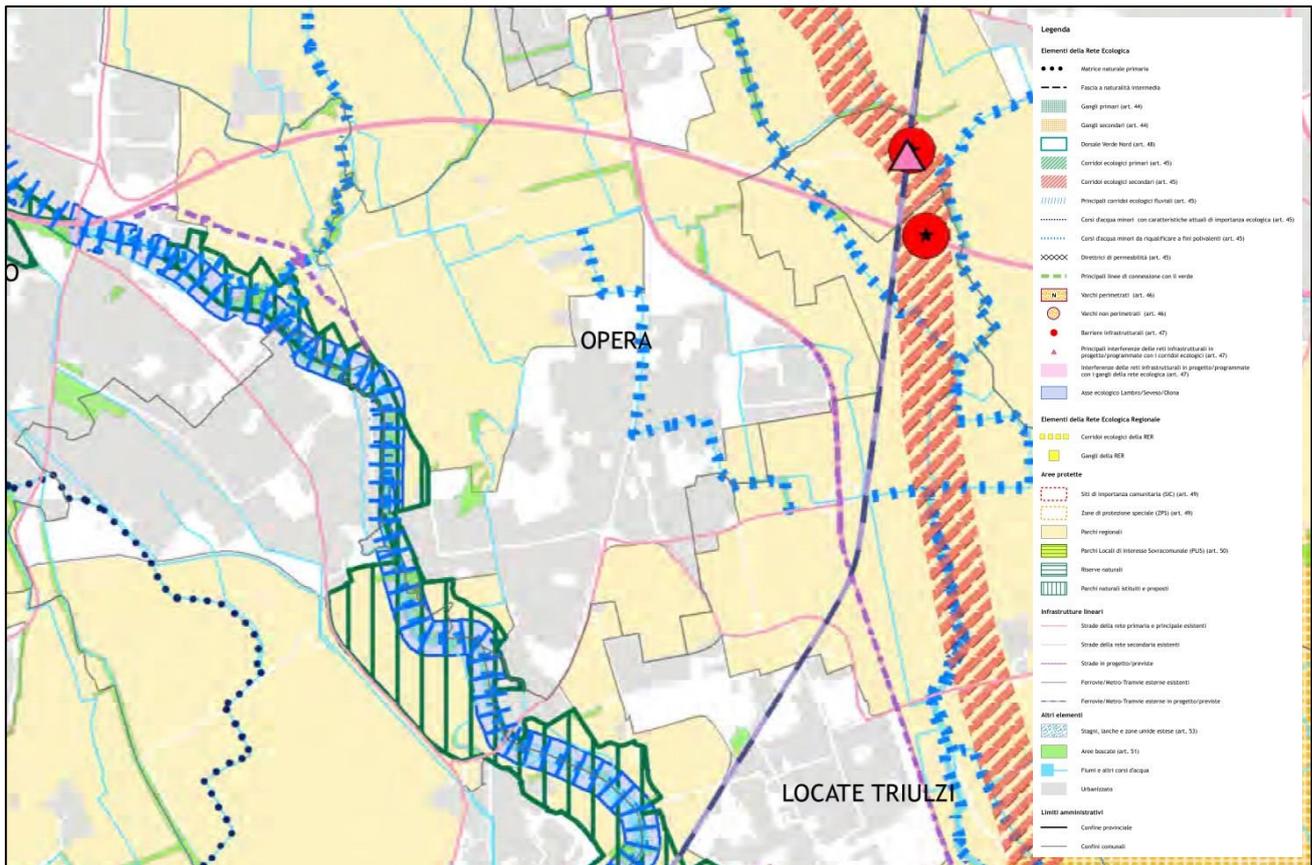
Anche da questo punto di vista scarsi sono gli elementi di degrado o compromissione paesaggistica che interessano l'area oggetto di studio. L'unico elemento da segnalare è la presenza di un *ambito di degrado in essere*, dovuto a *processi di pianificazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani*, corrispondente alla presenza dell'elettrodotto che passa sull'area stessa.

Inoltre, da riportare come *elemento esistente con potenziali effetti detrattori* è la Strada Provinciale 412 della Val Tidone che, laddove è previsto il potenziamento dalle previsioni del PTCP vigente (attualmente in corso di realizzazione) viene classificata dalla Tavola 3 del piano stesso come un *ambito a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari nel PTCP*.



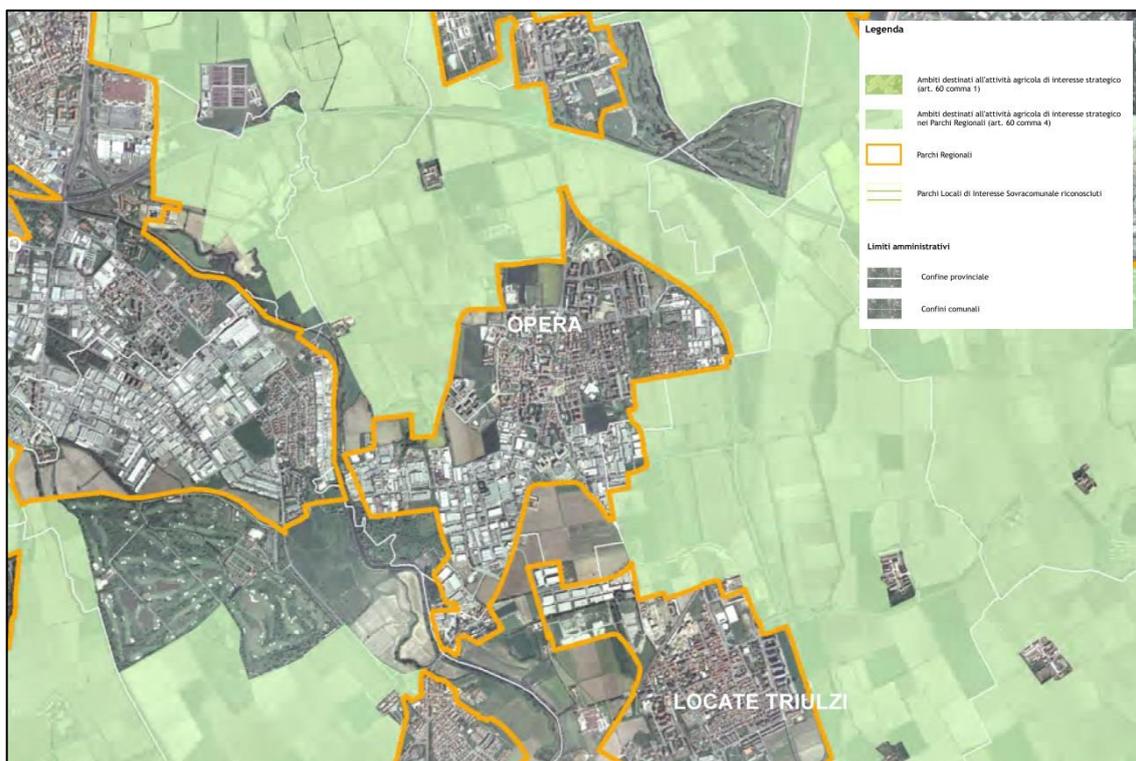
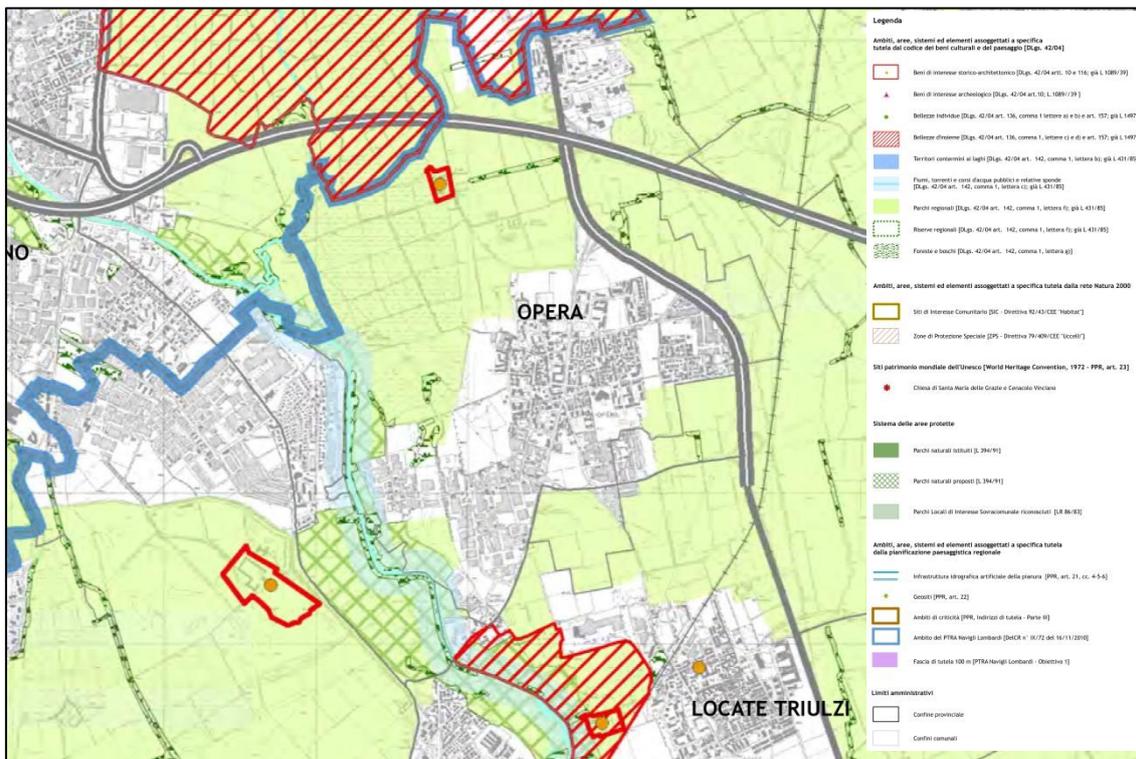
### 3.2.4. Rete ecologica

Per quanto riguarda il tema della rete ecologica, nel Comune di Opera si rileva la presenza solamente del parco regionale Parco Agricolo Sud Milano che sostanzialmente circonda il centro abitato del comune ma all'interno del centro urbano non risulta la presenza di elementi rilevanti per quanto riguarda la rete ecologica, ad eccezione della presenza di un corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti, normato dall'Art. 45 delle Norme di piano.



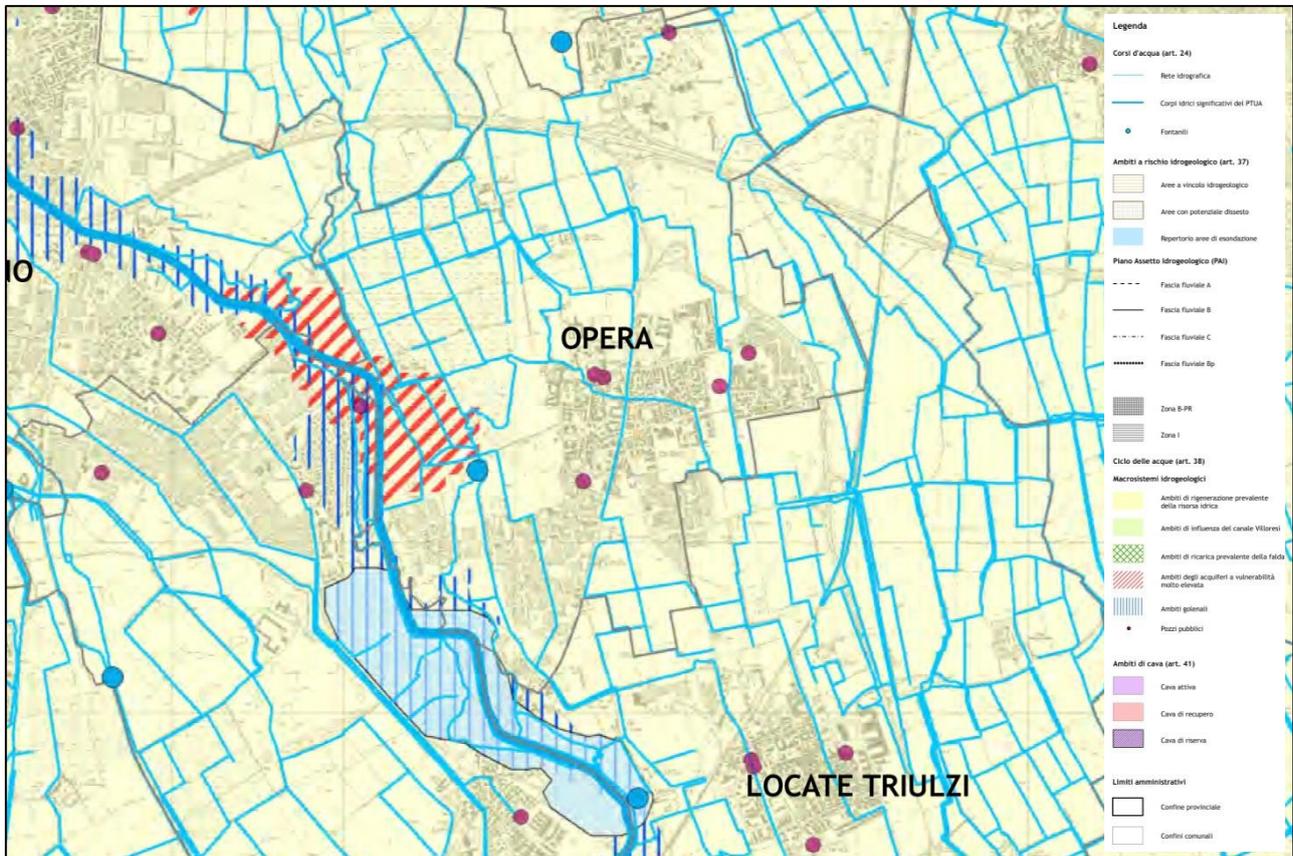
### 3.2.5. Ricognizione delle aree assoggettate a tutela e ambiti agricoli strategici

Anche in questo caso, si riporta quanto detto in precedenza. Non ricadono all'interno dell'area particolari vincoli o tutele, se non la presenza del Parco Agricolo Sud Milano adiacente all'area stessa che è riconosciuto dal PTCP vigente sia come un vincolo che come un *ambito agricolo strategico*.



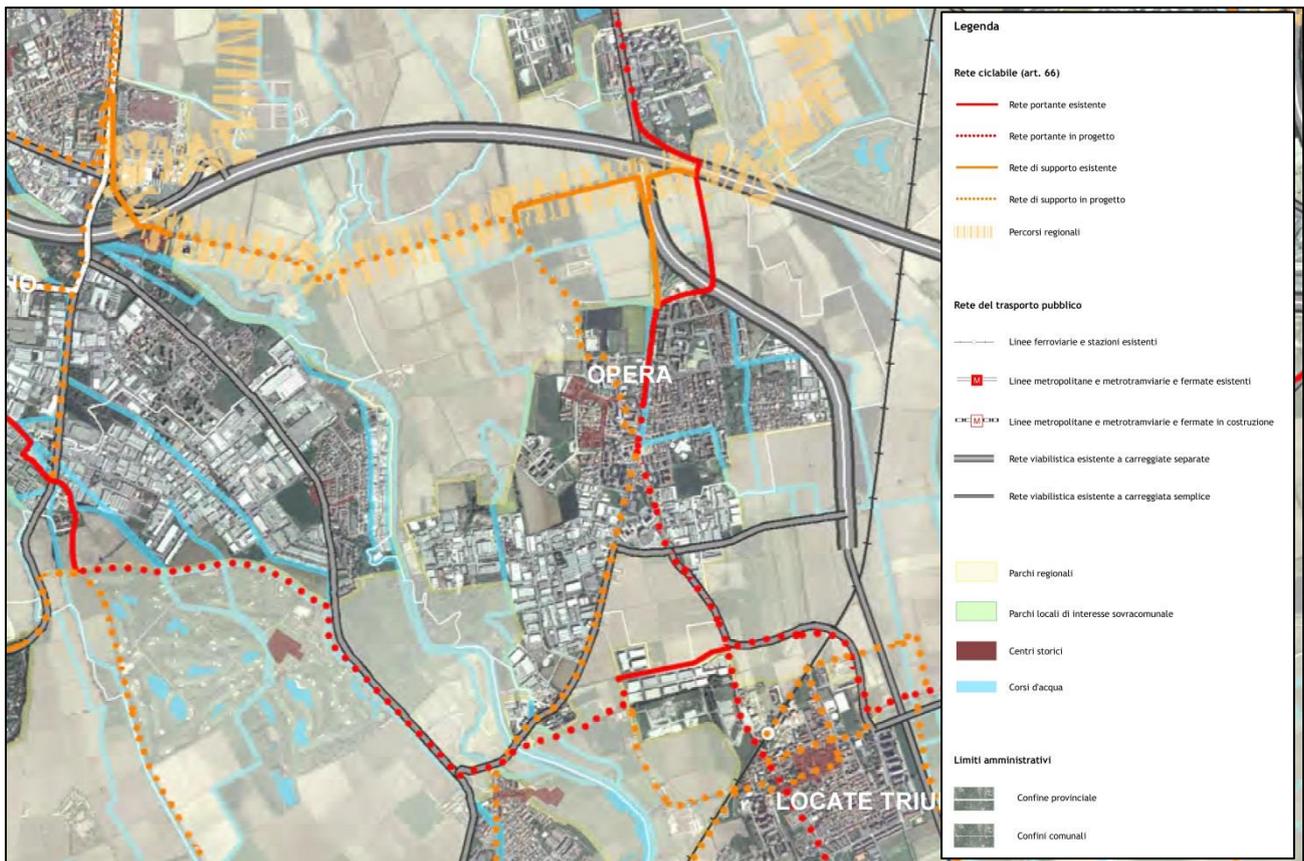
### 3.2.6. Difesa del suolo

L'unico elemento che riguarda la difesa del suolo da evidenziare è l'appartenenza di tutto il territorio comunale all'Ambito di rigenerazione prevalente della risorsa idrica normato ai sensi dell'Art. 38 – Ciclo delle acque.



### 3.2.7. Mobilità ciclabile

Dal punto di vista della mobilità ciclabile nell'area non si riscontra alcuna indicazione fornita dal PTCP vigente sebbene all'interno del territorio comunale esistano dei percorsi ciclabili sia della rete portante che di quella di supporto e sono, altresì, previste delle piste ciclabili di progetto.



### 3.3. Piano Territoriale di Coordinamento – Parco Agricolo Sud Milano

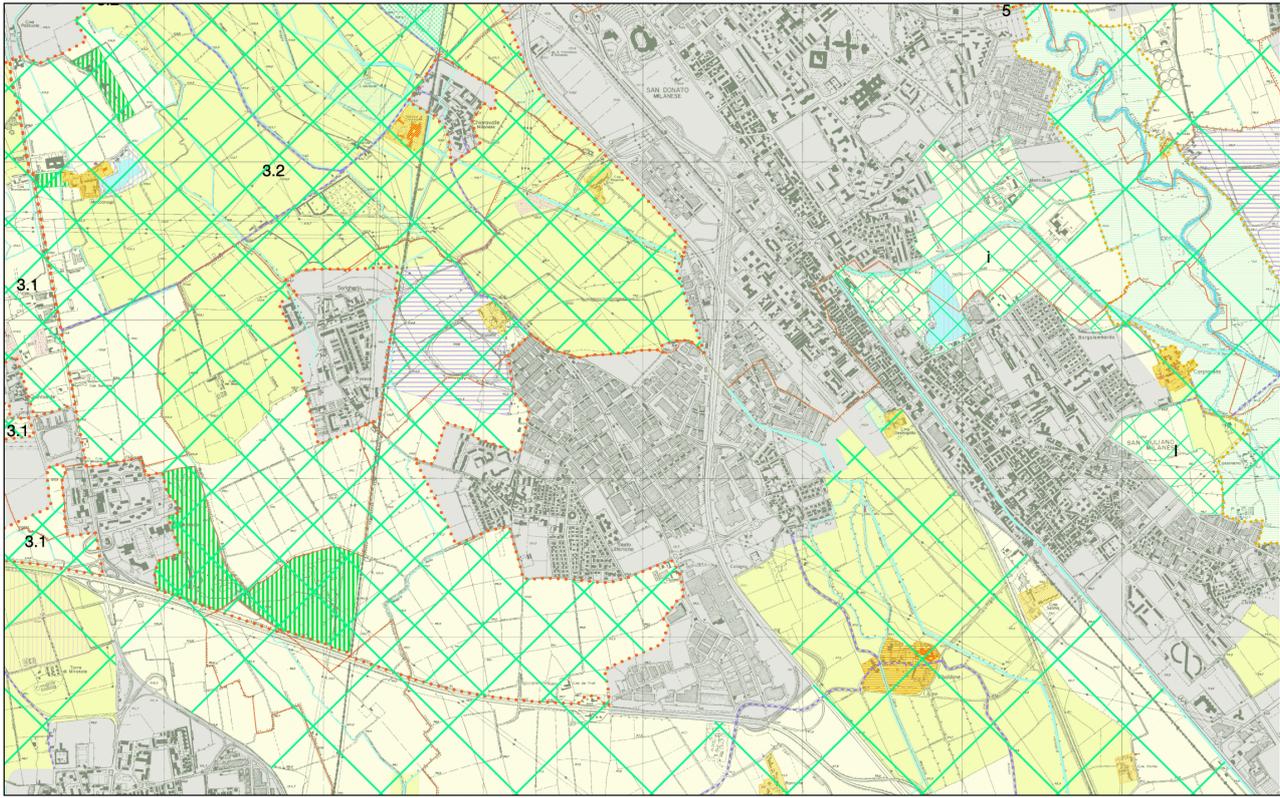
Alcune aree del territorio del Comune di Opera sono comprese all'interno del parco regionale di cintura metropolitana "Parco Agricolo Sud Milano", istituito con L.r. n.24 del 23 aprile 1990, il cui Ente gestore è la Città Metropolitana di Milano. Il territorio sottoposto a tutela confina con la maggiore conurbazione metropolitana della Lombardia ed ha una vocazione in prevalenza agro-silvo-pastorale, pertanto gli obiettivi alla base della sua istituzione sono:

- la tutela e il recupero paesistico ed ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, nonché la connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano;
- l'equilibrio ecologico dell'area metropolitana;
- la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento delle attività agro-silvo-colturali in coerenza con la destinazione dell'area;
- la fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

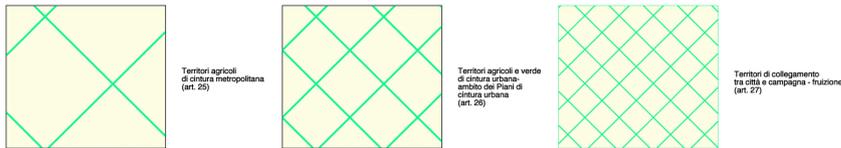
L'ambito interessato dalla proposta di Piano Attuativo non è incluso nel perimetro del parco, bensì ne è solamente adiacente.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con D.G.R. n.7/818 del 03 agosto 2000, individua il territorio di Opera come comparto di fruizione del Parco, comparto "h" e definisce come orientamenti ed indirizzi *la parziale trasformazione del comparto relativamente alle aree agricole di minore interesse e consistenza aziendale, al fine della realizzazione di interventi per la fruizione ricreativa e sportiva.*

Nella cartografia del parco, l'ambito AT4 non è interessata né da alcuna indicazione, né da alcun vincolo.



Partizione generale del territorio del parco



Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche



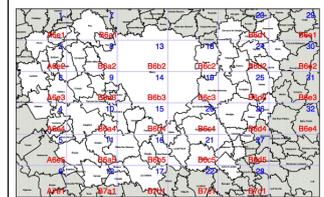
Ambiti della fruizione



Elementi puntuali di tutela



Quadro d'unione

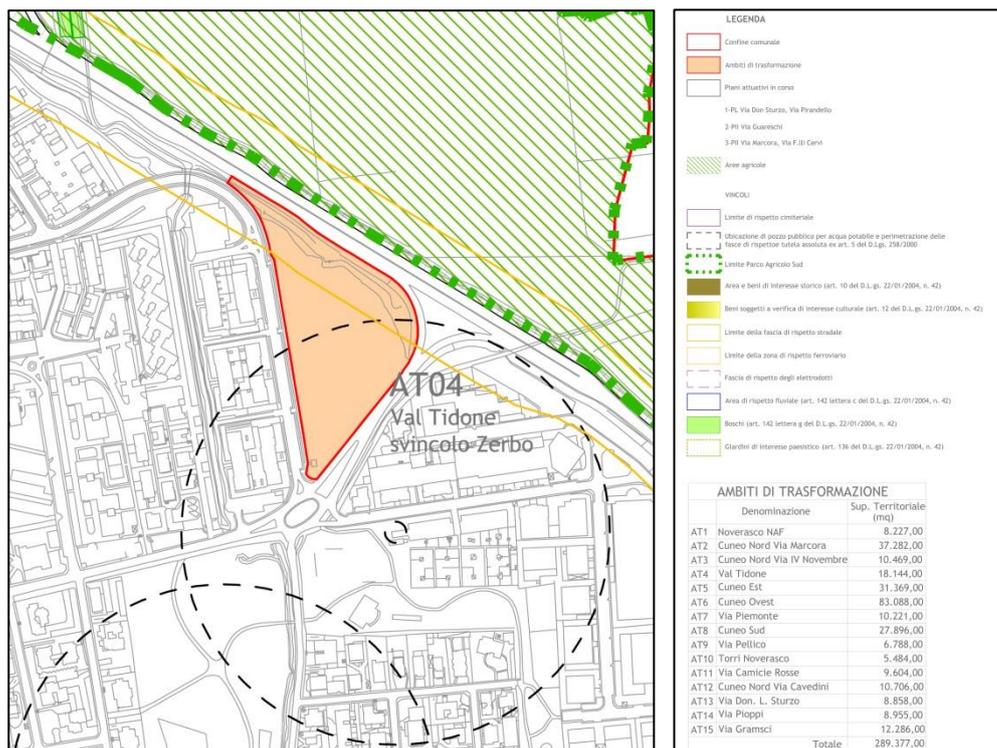
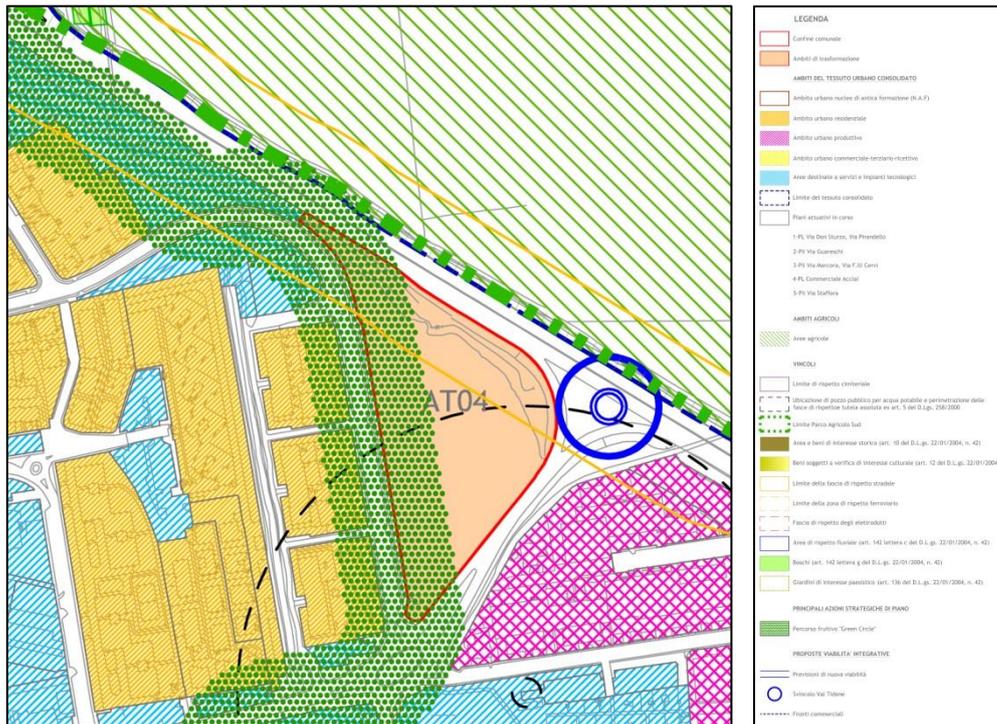


### 3.4. Analisi del PGT vigente

Dopo l'analisi delle previsioni del PTR, del PTCP di Milano e del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, si propone una rassegna critica per quanto concerne il PGT vigente.

In questo modo sarà possibile restituire un quadro di riferimento esaustivo alle diverse scale di analisi, tale da poter effettuare alcune considerazioni sull'area, avendo piena coscienza dei contenuti presenti nei diversi documenti analizzati.

Il PGT vigente classifica l'area oggetto di PII come **AT04 – Ambito di trasformazione**.



In tale area sono ammesse le seguenti funzioni:

- **Vocazione funzionale (uso principale):** Usi commerciali (media struttura).
- **Usi compatibili, accessori o complementari:** Funzioni compatibili con commerciale da NTA del PdR.
- **Usi esclusi:** Usi residenziali, Usi produttivi, Usi agricoli, Usi Ricettivi.

*Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati a 1/4 della Slp realizzata. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.*

Essendo un Ambito di trasformazione, esso è normato, oltre che dalle norme generali contenute nelle Norme di Attuazione, dalle *Disposizioni per ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa* e dalla relativa scheda d'ambito che si riporta di seguito.

#### **AT4 – VAL TIDONE – Ambito di trasformazione commerciale**



**STATO  
ATTUALE**

##### **LOCALIZZAZIONE**

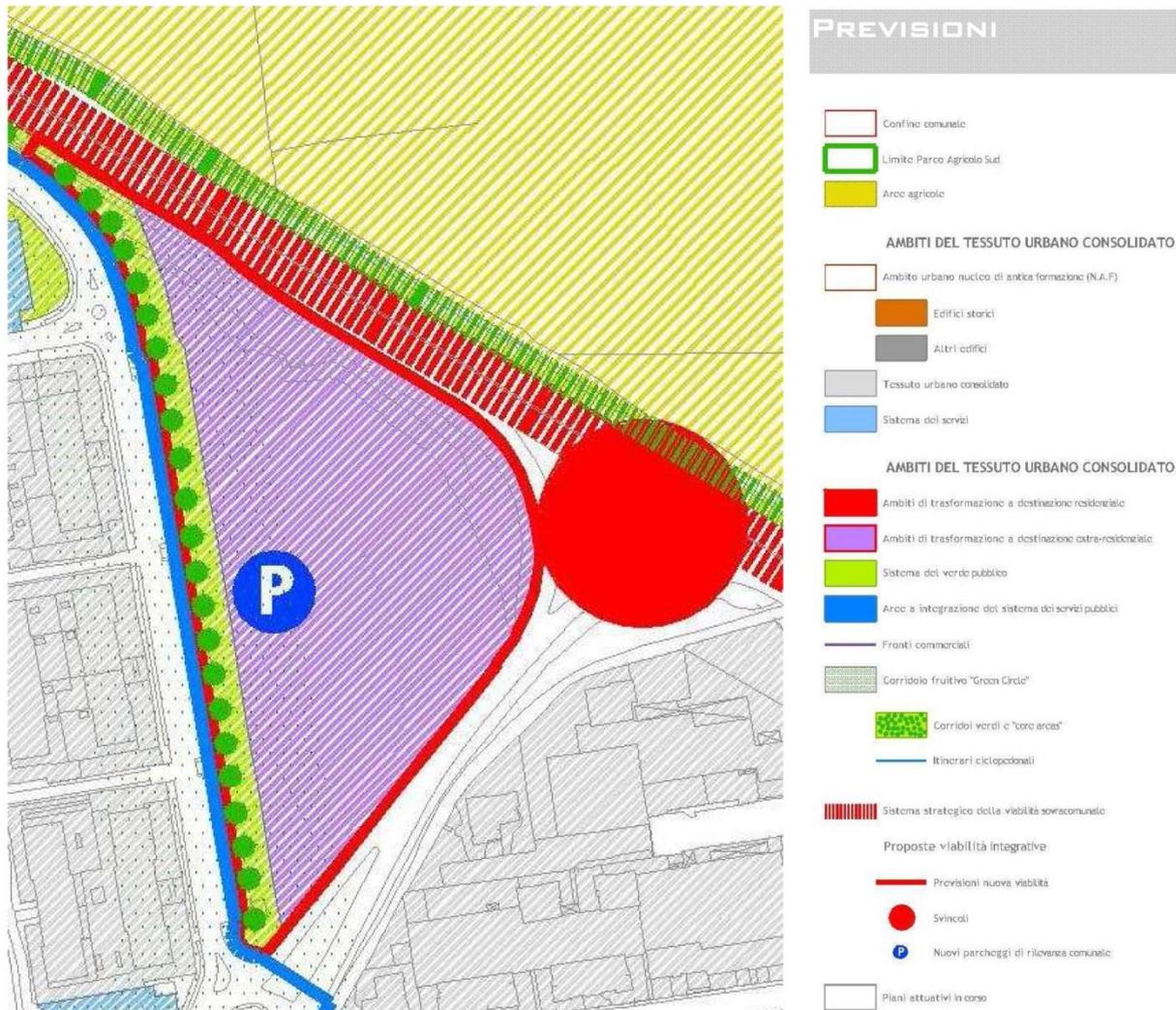
Opera – via Ernesto Teodoro Moneta

##### **DATI**

Superficie territoriale (ST) 18.144 mq.

##### **DESCRIZIONE**

Area libera ed inutilizzata incuneata tra l'edificato residenziale e lo svincolo della strada Valtidone.



#### a. Obiettivi generali di progetto

- Ridestinazione funzionale di un'area dalle grandi potenzialità per quanto riguarda l'accessibilità trovandosi allo sbocco urbano dello svincolo "Zerbo" della strada Valtidone.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

#### b. Obiettivi pubblici di progetto

- Implementazione della "Green Circle".
- Creazione di una ulteriore area verde a completamento del sistema "Bosco in città" e di nuovi parcheggi.

#### c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale (uso principale): Usi commerciali (media struttura).
- Usi compatibili, accessori o complementari: Funzioni compatibili con commerciale da NTA del PdR.
- Usi esclusi: Usi residenziali, Usi produttivi, Usi agricoli, Usi Ricettivi.

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati a 1/4 della Slp realizzata. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.

#### d. Parametri edificatori

L'attuazione degli interventi è ammessa mediante piano urbanistico attuativo. E' consentita la nuova costruzione nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma. La capacità edificatoria è così definita:

Slp max	3.000 mq.
SLP negoziabile	Non previsto
Onere aggiuntivo aree agricole	Maggiorazione 5%

**e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.

#### 4. LA VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ DEL SITO

L'area oggetto di Piano Attuativo dalla superficie territoriale catastale pari circa a 18.144 mq, è situata nella zona nord-est rispetto al centro abitato di Opera: attualmente, l'area non ha ancora attuato le previsioni che il PGT detta per quest'ambito e si configura quale vuoto urbano rispetto all'abitato poiché è interclusa e marginale rispetto alle aree già edificate. L'ambito oggetto di studio riveste un ruolo strategico all'interno del tessuto urbano, in quanto è rimasta negli anni ineditata, mentre attorno si collocavano, con logiche diverse, numerosi comparti residenziali e a servizi e alcune zone produttive nelle immediate adiacenze. Per tali ragioni la destinazione urbanistica commerciale risulta essere la più appropriata per un contesto dove a sud sono localizzate funzioni produttive e a parco pubblico mentre a nord e ad ovest dell'area si localizzano le funzioni prettamente residenziali e a servizi alla persona. La vicinanza con la Strada Provinciale 412, inoltre è molto importante, in quanto l'area si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo della provinciale stessa e quindi risulta funzionale anche a quanti sono solamente di passaggio e non residenti nel Comune di Opera.

Altro punto di forza, ripreso dalla stessa proposta di Piano attuativo, dell'area oggetto di studio è la previsione di piano di realizzazione del *percorso fruibile "Green Circle"* a supporto della rete ecologica locale e come parte dell'anello verde che andrebbe a circondare il centro urbano del comune.

Considerata la localizzazione dell'area decentrata rispetto al tessuto urbano consolidato, anzi posta al margine di quest'ultimo, risulteranno significativi il linguaggio architettonico e le scelte urbanistiche legati al progetto, al fine di andare a definire un margine che limiti l'espansione della città verso ovest.

Le analisi sulla sensibilità del sito verranno condotte a due differenti scale: alla scala sovralocale sarà preso in considerazione il PTR lombardo ed il PTCP della Provincia di

Milano, i quali recepiscono i vincoli di diversa natura presenti sul territorio e dettano previsioni con ricadute a livello locale e sovralocale stesso, mentre per quanto concerne il livello locale sarà analizzato il territorio comunale nelle differenti componenti e partendo dall'analisi dello strumento urbanistico vigente.

#### **4.1. Modo di valutazione morfologico-strutturale (scala locale/sovralocale)**

L'analisi relativa alla sensibilità del sito attraverso il modo di valutazione morfologico strutturale prende in considerazione la determinazione della sensibilità del luogo in quanto appartenente a uno o più "sistemi" che caratterizzano l'organizzazione del territorio oggetto di analisi. Si dovrà, pertanto, valutare se il sito appartiene ad un ambito la cui qualità paesistica è prioritariamente definita dalla leggibilità e riconoscibilità di uno o più sistemi facilmente individuabili e caratterizzanti quel paesaggio.

Il sistema di appartenenza può essere di carattere strutturale, cioè connesso all'organizzazione fisica del territorio e/o di carattere linguistico-culturale, cioè riferibile ai caratteri formali (stilistici, tecnologici e materici) dei diversi manufatti.

Vengono definite dalla delibera di giunta regionale n. VII/11045 del 8.11.2002 due chiavi di lettura: sovralocale, in cui si privilegiano le relazioni del sito con gli elementi significativi del sistema caratterizzato da un contesto più ampio di quello di rapporto immediato e locale, in cui si considera l'appartenenza del sito ad elementi propri dei sistemi qualificanti quel luogo specifico.

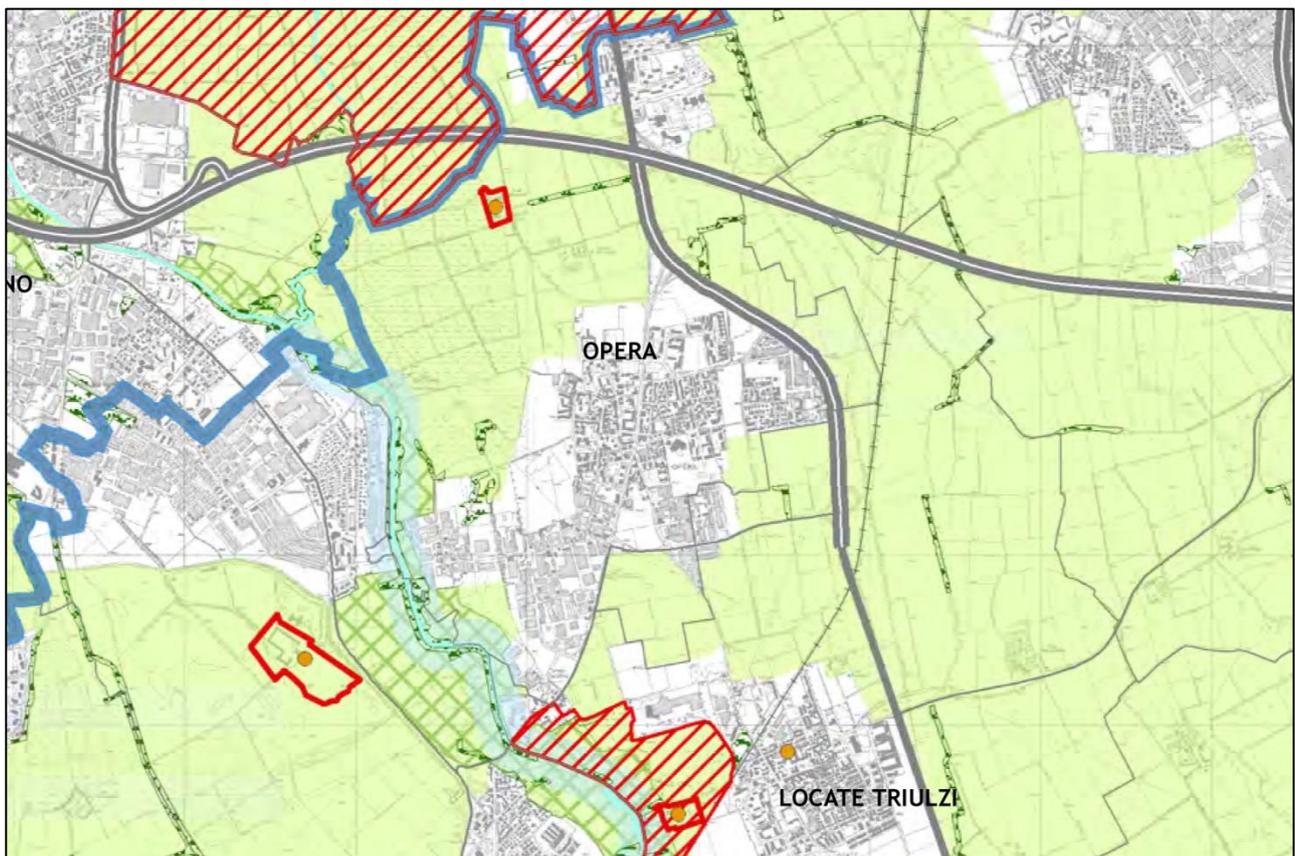
Per entrambe le chiavi di lettura vengono poi precisati dei parametri di riferimento dalla normativa, in particolare:

- a livello sovralocale:
  - strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali;
  - aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi e fontanili;
  - componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnati da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario;

- elementi fondamentali della struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti quali ville, abbazie, castelli e fortificazioni;
  - testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico-geografico: soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive, il trattamento degli spazi pubblici.
- a livello locale:
- segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale;
  - elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale del sistema verde locale;
  - componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;
  - elementi di interesse storico-artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche;
  - elementi di relazione fondamentali a livello: percorsi che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari (verdi o d'acqua) che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;
  - vicinanza o appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine.

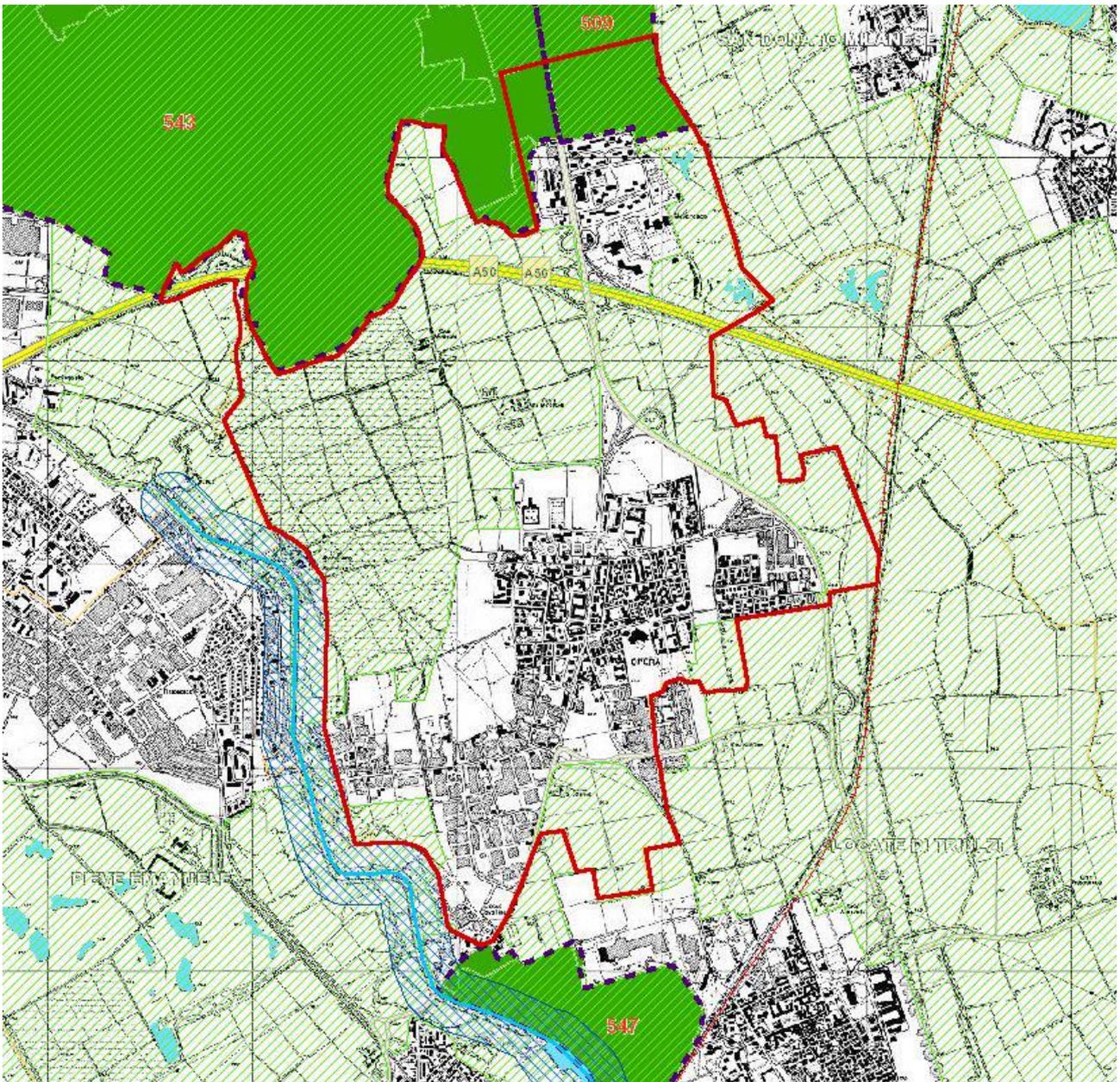
#### 4.1.1. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di interesse naturalistico

Il modo di valutazione morfologico-strutturale prende in considerazione gli elementi di interesse naturalistico quali alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. L'analisi condotta a livello sovralocale evidenzia la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, marginale all'area di studio e, quindi, che non subirà alcun impatto negativo dalla trasformazione dell'area. Le analisi condotte a livello locale, invece, hanno evidenziato la presenza della Roggia, oggi connotata da incuria tanto da rendere difficile l'effettiva individuazione anche a seguito di sopralluoghi.



#### 4.1.2. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di interesse storico-artistico e/o agrario

Il modo di valutazione morfologico strutturale considera la presenza di elementi di interesse storico-artistico e/o agrario: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali. A livello sovralocale da segnalare la presenza del Parco agricolo Sud Milano che interessa il territorio comunale di Opera.



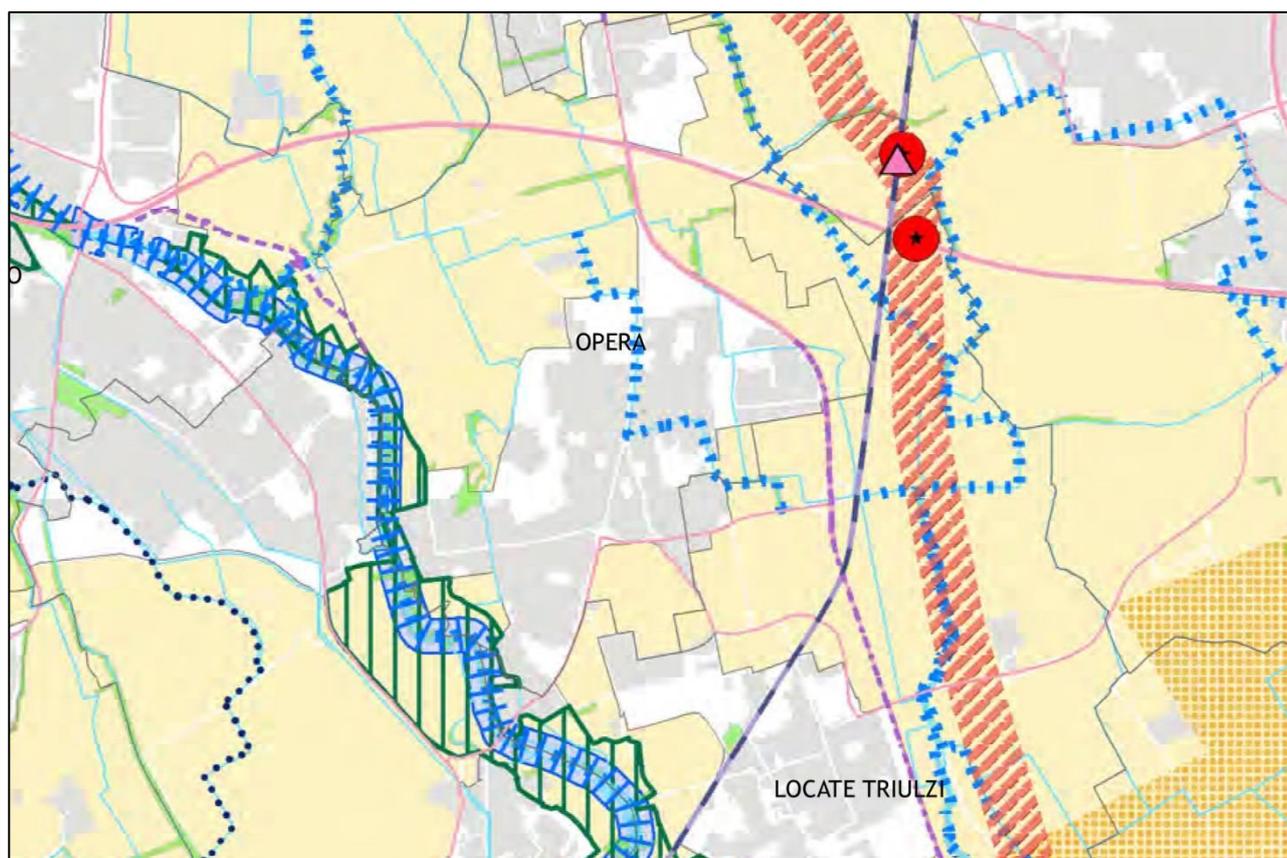
A livello locale sono presenti elementi di interesse storico-artistico limitati alle cascate all'interno dei confini comunali e alcuni edifici del centro. Gli elementi di interesse agrario sono presi in considerazione esclusivamente dalla parte soggetta alle normative del Parco agricolo Sud Milano, che circonda interamente l'area costruita del paese. Mentre gli elementi

di interesse storico-artistico sono tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 10 del D.L.gs. 22/01/2004, n.42), che si trovano in aree già urbanizzate e non nell'area interessata dal nostro lotto.

#### **4.1.3. Appartenenza/continuità a sistemi paesistici di relazione tra sistemi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica**

Per quanto concerne il modo di valutazione morfologico-strutturale, si considerano le relazioni fra elementi storico-culturali e fra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica. Citiamo alcuni elementi che si possono considerare in detta analisi: percorsi anche minori che collegano edifici storici di rilevanza pubblica o anche privati, parchi urbani, elementi lineari (verdi o d'acqua), che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.

È stata analizzata la tavola relativa alla rete ecologica del PTCP: su Opera non è previsto nessun passaggio della rete ecologica provinciale, considerando anche l'alto grado di "cementificazione" del territorio comunale.



#### **4.1.4. Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine**

Un ultimo punto analizzato per la valutazione morfologico-strutturale riguarda l'appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine. In questo caso si potrà tener conto di quartiere o complessi di edifici con caratteristiche unitarie, edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti, edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via, zone con una maglia urbana definita, l'area o l'edificio oggetto di intervento si collocano in prossimità ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso, il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una significativa composizione architettonica. A livello locale è stata effettuata una lettura del tessuto urbano: come più volte evidenziato, l'area oggetto di PII si colloca all'interno di comparti produttivi, caratterizzati da una certa omogeneità nella struttura e nelle relazioni con lo spazio aperto e la dotazione di servizi. A livello locale è stata effettuata una lettura del tessuto urbano: l'area oggetto alla trasformazione si colloca tra due differenti tipologie di edifici residenziali, ma anche produttivi. Infatti nella parte a Est dell'area troviamo edifici in linea con funzione residenziale su più piano, mentre dalla parte opposta si possono vedere ville singole di 1-2 piani con annesse nella parte retrostante edifici produttivi.

#### **4.1.5. Risultanza emerse dall'approccio morfologico strutturale**

In conclusione si può affermare che l'ambito oggetto di trasformazione, attualmente con destinazione urbanistica non presenta tipici del tessuto urbano intercluso, in quanto unico vuoto urbano rimasto, dopo che nel corso degli anni si sono insediate funzioni prevalentemente residenziali nel contorno. L'area, quindi, non presenta rilevanti elementi connotanti dal punto di vista morfologico-strutturale, come risulta dalle analisi condotte a scala sovralocale/locale.

#### **4.2. Modo di valutazione vedutistico (scala locale/sovralocale)**

L'analisi relativa alla sensibilità del sito viene affrontata anche attraverso il modo di valutazione vedutistico, partendo dal presupposto che il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva e, pertanto, non ovunque si può parlare di valori panoramici o di relazioni visive rilevanti.

Il modo di valutazione relativo alla matrice vedutistica viene definito da chiavi di lettura sovralocale e locale che si riferiscono principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo. Il punto di vista sovralocale considera le relazioni visive che il sito oggetto di intervento intrattiene con un intorno più ampio rispetto al proprio immediato contesto.

I parametri di riferimento definiti dalla delibera sono i seguenti:

- siti collocati in posizioni emergenti e, quindi, visibili da un ampio ambito territoriale;
- il sito si trova contiguo a percorsi panoramici di elevata notorietà, di spiccato valore e/o comunque in una posizione strategica rispetto alla fruizione di un determinato panorama – rischio di occlusione;
- appartenenza del sito ad una veduta significativa per integrità paesistica e/o notorietà – rischio di intrusione;
- percepibilità del sito da percorsi ad elevata percorrenza

Riducendo il campo visivo si evince che i criteri di valutazione in chiave di lettura desunti dalla normativa sono:

- il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico;
- il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico);
- il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra i punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e piazza della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa);
- adiacenza a tracciati (stradali, ferroviari) ad elevata percorrenza.

#### **4.2.1. I diversi approcci del modo di valutazione vedutistico**

Dal punto di vista vedutistico il sito oggetto di intervento offre un duplice livello di lettura sia sotto il profilo sovralocale che locale: da un lato la stretta vicinanza al tracciato viario della SP412 ad alta percorribilità espone qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica a giudizio paesistico; dall'altro l'ambito che ospita l'intervento proposto non viene connotato da elementi di pregio e/o tutela dal punto di vista paesistico.

L'analisi del progetto dal punto di vista vedutistico si basa su tre differenti approcci:

- il primo riguarda *l'appartenenza ai punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico-artistico e monumentale* (il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto panoramico, prospettico o lungo visuali storicamente consolidate);

- il secondo attiene l'*appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale* (il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale);
- il terzo concerne l'*appartenenza/continuità con percorsi ad elevate percorrenza* (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari).

Si evidenzia, in primo luogo, che il sito è collocato in una posizione non particolarmente strategica dal punto di vista paesistico, in quanto non interferisce con alcun belvedere e punto panoramico.

Analizzando la chiave di lettura sovralocale, grazie all'osservazione della cartografia degli strumenti sovralocali, si evince che il sito oggetto di esame, nonché la realtà urbana di Opera, non risultano percorsi da viabilità storica/panoramica, né si osserva la presenza di punti/aree di belvedere.

Restringendo il campo di analisi e facendo riferimento ai parametri espressi dalla normativa in chiave di lettura locale, si riscontra un profilo vedutistico di scarsa significatività rispetto ai parametri citati dalla normativa: il sito, infatti, non interferisce con alcun belvedere e non è localizzato in adiacenza a nessun percorso panoramico.

#### **4.3. Modo di valutazione simbolico (scala locale/sovralocale)**

Per quanto concerne il modo di valutazione simbolico viene evidenziato che lo stesso 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 leggendarî, o in quanto oggetto di celebrazioni letterarie, pittoriche o di culto popolare”*.

Pertanto, analogamente agli altri modi di valutazione anche in questo caso si affronta la valutazione in chiave sovralocale, legata essenzialmente alla riconoscibilità che il sito ricopre nella collettività in quanto annoverato in letteratura e/o conosciuto per la peculiarità dei luoghi, e locale, coinvolgendo perlopiù la memoria collettiva dei residenti, legata all'identità del territorio.

Se il sito oggetto di intervento non viene annoverato tra quelli che hanno acquisito nel tempo il tipo di connotazione inerente la chiave di lettura sovralocale, anche dal punto di vista della memoria storica della collettività di Opera l'area non acquisiscono alcuna rilevanza simbolica.

Per il modo di valutazione simbolico si considera l'appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale: in questo caso si può tener conto dei luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, luoghi oggetto di celebri citazioni letterarie e pittoriche, luoghi connessi a riti religiosi sia ad eventi o ad usi civili, funzioni pubbliche e private per la cultura temporanea.

Non è stata evidenziata una particolare sensibilità del sito per l'area interessata, sia in chiave locale che sovralocale poiché facente parte del tessuto urbanizzato intercluso tra aree urbanizzate e, quindi, con valori dal punto di vista ambientale e paesistico già compromessi.

4.4. Sintesi sui modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesaggistica del sito oggetto di studio. Il giudizio complessivo

Modi di valutazione	Livello sovralocale	Livello locale	Classi di sensibilità assegnata
<b>1. Morfologico-strutturale</b>	Il contesto analizzato non presenta strutture morfologiche rilevanti per la definizione di contesti paesistici e non presenta nessuna testimonianza della cultura formale e materiale tipica di un determinato ambito storico-geografico	Nessuna presenza di segni tipici della morfologia del territorio, di componenti tipiche del paesaggio agrario, di interesse storico-artistico, nessuna vicinanza o appartenenza a luoghi contraddistinti da un elevato livello di coerenza linguistica; Presenza della Roggia, potenziale elemento di qualificazione dell'area, oggi in stato di degrado avanzato.	<b>BASSA</b>
<b>2. Vedutistico</b>	Caratterizzato da nessuna percepibilità da ampio ambito territoriale, nessuna interferenza con percorsi panoramici e/o di valenza paesistica, nessuna inclusione in particolari vedute panoramiche.	Nessuna interferenza con punti di vista panoramici, con percorsi panoramici di fruizione paesistica-ambientale, con viste particolari del paesaggio; visibilità dell'ambito dalla Strada Provinciale SP412 della Val Tidone che lambisce l'area.	<b>BASSA</b>
<b>3. Simbolico</b>	Nessuna appartenenza a luoghi celebrativi e/o di richiamo turistico.	Potenziale identificazione in luoghi di richiamo della memoria collettiva della popolazione residente.	<b>BASSA</b>
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>Sensibilità paesistica bassa</b>	<b>Sensibilità paesistica bassa</b>	
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>2</b>		

## 5. LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DEL PROGETTO

L'analisi prosegue con la valutazione d'incidenza del progetto: l'obiettivo preposto è quello di valutare gli effetti e i cambiamenti che il progetto proposto indurrà sull'area, analizzandolo a due differenti scale (locale/sovralocale).

Nell'analisi di incidenza paesistica verranno valutati gli aspetti relativi a:

- *incidenza morfologica e tipologica* - variazioni morfologiche tali da compromettere la riconoscibilità di sistemi territoriali che caratterizzano il luogo;
- *incidenza linguistica* – considerazioni relative alla qualità compositiva basata sui concetti di assonanza e dissonanza, valutazione nei progetti complessi oltre che la coerenza esterna anche quella interna al progetto (identità linguistica del nuovo insediamento e del nuovo assetto);
- *incidenza visiva* – assunzione di uno o più punti di osservazione significativi in modo da verificare il permanere della continuità di relazioni visive significative, da privilegiare nell'assunzione dei punti di osservazione quelli da spazi pubblici che consentono di apprezzare il nuovo manufatto nel contesto;
- *incidenza ambientale* – vengono valutate quelle caratteristiche che possono compromettere la piena fruizione paesistica del luogo;
- *incidenza simbolica* – rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività ha assegnato a quel luogo.

### 5.1. Incidenza morfologica e tipologica (riconoscibilità sistemi territoriali – scala locale/sovralocale)

I parametri di riferimento per la valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica sono strettamente connessi alla riconoscibilità dei luoghi ed alla coerenza interna del progetto, in particolare in relazione alla struttura morfologica e tipologica dell'intervento di trasformazione proposto in rapporto al contesto di riferimento.

#### 5.1.1. Alterazione dei caratteri morfologici del luogo

I criteri di valutazione relativi all'incidenza tipologica e morfologica, riferiti al rapporto tra contesto e progetto, prevede la valutazione dell'alterazione dei caratteri morfologici del luogo.

Il progetto comporta modifiche rispetto all'altezza e agli allineamenti degli edifici in quanto interviene su un'area ad oggi inedita, modificando lo skyline di riferimento, nonché l'articolazione dei volumi.

### **5.1.2. Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali**

Secondo elemento di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica riguarda l'adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali. Il progetto prevede tipologie differenti al circondario, il progetto però cerca di riprendere le caratteristiche principali del contesto in modo da integrarlo nel migliore dei modi. Inoltre la progettazione del nuovo edificio commerciale cerca di utilizzare tecnologie architettoniche con chiari riferimenti al contesto di riferimento, cercando di elevarne la qualità architettonica ed edilizia, utilizzando materiali ecocompatibili.

### **5.2. Incidenza linguistica: stili, materiali, colori**

I parametri di incidenza linguistica, definiti dalla normativa di riferimento, si basano principalmente sui concetti di assonanza e dissonanza rispetto al rapporto tra progetto e contesto: identità linguistica del nuovo insediamento e del nuovo assetto.

Il progetto fa riferimento ad un linguaggio architettonico più nuovo e di maggior qualità rispetto al linguaggio esistente su Via Moneta. Inoltre si verrà a creare una fascia verde che continuerà la "green circle" presente nella parte a sud dell'area, questa fascia verde ha anche la funzione di schermare il nuovo edificio in modo da non impattare troppo rispetto al tessuto già costruito. Inoltre la fascia nuova "green circle" servirà a sostituire quel verde sottratto all'area.

### **5.3. Incidenza visiva**

Dal punto di vista dell'incidenza visiva, i parametri di valutazione sono relativi all'ingombro visivo, all'occultamento di visuali rilevanti e prospetto su spazi pubblici.

L'area attualmente si presenta come uno spazio visivamente vuoto per cui in relazione al progetto si può affermare che il nuovo manufatto risulta visibile, vista anche al sua collocazione a margine della SP412 della Val Tidone e di Via Zerbo, due importanti arterie stradali del Comune di Opera.

#### **5.4. Incidenza ambientale**

Ai sensi della D.G.R.7/11045 si attese che i parametri ed i criteri che definiscono l'incidenza del progetto in seno alla matrice ambientale consentono di valutare quali caratteristiche del progetto risultano limitative rispetto alla fruizione paesistica del luogo di appartenenza: vengono citati per esempio gli impatti acustici ed olfattivi, l'inquinamento atmosferico quali aspetti compromettenti la fruizione del territorio.

In merito alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento si può asserire che allo stato di fatto la stessa si presenta limitata rispetto alla fruizione paesistica, in ragione della proprietà privata dell'area e della boscaglia che la caratterizza, rendendo impossibile l'accesso dall'esterno.

Relativamente alla natura dell'intervento oggetto della presente relazione è opportuno evidenziare che trattasi di una nuova edificazione che va a rafforzare e completare un mix funzionale strategico per l'intero contesto nel quale il progetto si inserisce.

Dal punto di vista prettamente ambientale, così come definito dalla normativa di riferimento, si attesta che l'intervento proposto si configura come un fattore incentivante la fruizione del sistema territoriale di appartenenza: il progetto elaborato, nel quale è inserito un attento progetto del sistema del verde a supporto della previsione di PGT della "green circle", promuove la realizzazione di un parco urbano, fruibile e accessibile.

#### **5.5. Incidenza simbolica**

I criteri e i parametri che riguardano e valutano il grado di incidenza simbolica concernono il rapporto tra il progetto e il valore simbolico e di immagine che la collettività ha assegnato al luogo sede dell'intervento proposto.

A detto proposito viene evidenziata, così come determinato all'interno della sezione dedicata alla classe di sensibilità del sito, un valore simbolico legato perlopiù alla chiave di lettura locale, ovvero si può osservare come l'area rappresenta per i residenti della comunità di Opera un vuoto urbano verde, non fruibile, di scarso valore ambientale/paesistico.

Dalle analisi condotte, non viene evidenziato alcun valore simbolico particolare connesso all'area.

## 5.6. Sintesi sui criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto: il giudizio complessivo

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>Livello sovralocale</b>	<b>Livello locale</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>1.Incidenza morfologica e tipologica</b>	Non si riscontrano contrasti progettuali rispetto: agli andamenti naturali del terreno, alla presenza di sistemi naturalistici e alla rottura di particolari regole compositive urbane	Non si riscontrano contrasti progettuali	Bassa
<b>2.Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	L'intervento si integra con coerenza rispetto ai modi linguistici del contesto	Non si riscontrano contrasti progettuali	Bassa
<b>3.Incidenza visiva</b>	L'area si presenta come uno spazio visivamente vuoto per cui siamo in presenza di un'alterazione dello skyline, con l'inserimento di alcuni volumi. Al tempo stesso, però, il progetto pone molta attenzione al sistema del verde	Interferenza visiva minima	Bassa
<b>4. Incidenza ambientale</b>	Il progetto proposto aumenta la fruizione dell'area, anche dal punto di vista paesistico e la riqualificazione ambientale e la progettazione di parte della "Green Circle".		Bassa
<b>5. Incidenza simbolica</b>	Non ricoprendo alcun valore simbolico, il contesto territoriale e il progetto risultano in conformità.		Bassa

<b>Giudizio sintetico</b>	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa	
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>2</b>		

## **6. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO – VALUTAZIONI E CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA GENERALE DI PIANO ATTUATIVO**

Qualsiasi intervento di trasformazione urbana comporta una modifica del contesto territoriale nel quale il progetto si colloca: la valutazione di impatto paesistico è fondamentale in quanto cerca di stabilire la reale compatibilità del progetto con i sistemi territoriali connotanti il contesto di appartenenza, caratterizzati spesso da aspetti e peculiarità da preservare, tutelare e da integrare, sin dalla fase iniziale di impostazione del progetto di trasformazione urbana.

Nella redazione del Piano Attuativo AT4 – Val Tidone è stato, in prima fase, analizzato il contesto territoriale nel quale l'intervento andrà ad inserirsi: è stato un passaggio fondamentale perché ha permesso di cogliere quali sono le potenzialità e le criticità presenti in questa parte di Opera, valorizzandole appieno nella redazione del Piano attuativo e cercando di fornire una risposta alle domande di servizi e di qualità insediativa provenienti dall'area.

L'analisi dell'impatto paesistico del progetto è proseguito con la determinazione della classe di sensibilità del sito: il comparto nel quale si colloca il progetto non risulta vincolato da alcun strumento urbanistico e di programmazione urbanistica, né a livello locale, né a livello sovralocale, in quanto l'area oggetto di P.A. risulta interclusa fra aree già urbanizzate e il sistema viario e, inoltre, risulta essere già gravata da una previsione di piano.

La valutazione di incidenza del progetto è stata costruita nell'ottica di verificare quali ricadute a livello ambientale, simbolico, vedutistico, morfologico-strutturale e nel linguaggio architettonico potesse avere il progetto proposto. Nella redazione del P.A. si è tenuto in considerazione l'ambito territoriale di riferimento, soprattutto per quanto riguarda l'orientamento e la disposizione dei volumi all'interno del comparto. Inoltre, si è cercato di adottare strategie migliorative rispetto al contesto, sia per quanto riguarda l'impianto urbanistico, sia per il linguaggio architettonico prescelto per la realizzazione degli interventi edilizi.

Attualmente l'area oggetto di trasformazione si connota per la presenza di un'ampia zona a verde di scarsa qualità ambientale. Il progetto, per mantenere questa vocazione dell'area, privilegia l'occupazione della parte ad est dell'ambito della superficie disponibile da parte di un sistema del verde fruibile ed accessibile, nel quale sarà privilegiata la piantumazione di essenza arboree autoctone.

L'analisi condotta non ha evidenziato un'elevata sensibilità del sito, soprattutto in chiave locale, ma ha messo in rilievo alcune potenzialità legate alla presenza di un patrimonio verde molto consistente marginale all'area, con i quali il progetto di trasformazione dell'area si rapporta al fine di interagire positivamente con gli equilibri dei sistemi territoriali e ambientali esistenti.

Si osserva, quindi, che a fronte di una classe di sensibilità del sito giudicata come bassa, il grado di incidenza del progetto oggetto della presente relazione risulta di fatto basso, in quanto compatibile con il contesto territoriale ed edilizio presente.

Quindi, ai sensi della normativa di riferimento, attribuendo alla classe di sensibilità del sito il punteggio 2 e all'incidenza paesistica del progetto il punteggio 2 si attesta che il giudizio finale è sintetizzabile nel punteggio 4, ovvero di **impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza**.

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	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

- 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.

I risultati emersi dall'analisi del Piano Attuativo AT4 – Val Tidone definiscono un impatto paesistico non particolarmente significativo, in rapporto alle caratteristiche dell'ambito di riferimento e alle peculiarità progettuali.

Il progetto prevede consumo di suolo permeabile, ma al tempo stesso si configura come saturazione di un vuoto urbano con funzioni strategiche, attrattive e qualificanti l'intera area.

La trasformazione prevede la creazione di una nuova struttura commerciale; lo sviluppo architettonico non compromette alcun sistema vedutistico, dal momento che l'area è attualmente inserita in un contesto urbano molto consolidato.

Gli interventi previsti da questa trasformazione territoriale danno la possibilità di rendere fruibile un'area a verde, riqualificandola sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico: la progettazione del tratto di "Green Circle" ad est dell'area di intervento rappresenta un'ineludibile opportunità di innalzamento della qualità insediativa del contesto.