



CITTA di MAGENTA

20013 – Piazza Formenti, 3 - P.IVA 01082490150
fax 02.9735.319
tel. 02.9735.321-203-323-326-426-409-327
mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it
PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.netit

ALLEGATO "A"

RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA
(ai sensi del D.P.C.M. 12.12.05)

Riferimenti normativi:

- art. 146, comma 3 del D.Lgs 42/04 (individuazione della documentazione necessaria per la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi)
- art. 80 L.R. 12/05 (competenze paesaggistiche)
- DPCM 12.12.05 (contenuti della relazione paesaggistica)
- DGR n. VIII/2121 del 15.03.06 (criteri e procedure per l'esercizio della sub-delega)
- Allegato A di tale DGR (contenuti della relazione paesaggistica e della documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione paesaggistica)
- Accordo del 05.08.06 tra la Regione e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici (per uniformare i contenuti della relazione e documentazione paesaggistica)

Premesse:

- 1 - la relazione paesaggistica contiene i riferimenti essenziali per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi da eseguire nelle zone vincolate, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo nonché ai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale, dei criteri paesaggistici delle singole zone del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino, del Piano Paesistico Comunale sperimentale;
- 2 - la relazione ha specifica autonomia di indagine ed è corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto dell'intervento;
- 3 - la relazione, mediante la documentazione progettuale allegata, dà conto dello stato di fatto dei luoghi con particolare riferimento al contesto paesaggistico e alla morfologia dell'ambito interessato nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento illustrando l'effetto paesaggistico conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto.

Contenuti e verifiche della relazione:

Tipo ed uso dell'intervento: **PIANO DI RECUPERO: AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA DI EDIFICIO SCOLASTICO ALL'INTERNO DEL CORTILE DI PROPRIETA'**

Località: **MAGENTA (MI) – VIA CRIVELLI, 25/A**

Richiedente: **BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE S.R.L.**
in qualità di **PROPRIETARIA**

1. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESISTICI

1.1 – TIPOLOGIA GIURIDICA DEI VINCOLI:

l'area di intervento è soggetta al vincolo paesaggistico di cui alle seguenti tipologie:

☐ art. 136 lettera d) del D. Lgs 42/04, bellezze d'insieme, a seguito del D.M. 27/04/59 (COLLINA DI LISANZA) e del D.M. 03/10/61 (FASCIA COSTIERA DEL LAGO MAGGIORE E DEL FIUME TICINO);

☒ art. 142.1 del D. Lgs. n. 42/04 lettera F

b) porzione di territorio contermina al lago Maggiore per una profondità di 300 m.;

c) fiume Ticino, torrente Lenza ed altri corsi d'acqua con relative sponde per una profondità di 150 m.;



CITTA di MAGENTA

20013 – Piazza Formenti, 3 - P.IVA 01082490150

fax 02.9735.319

tel. 02.9735.321-203-323-326-426-409-327

mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it

PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net

f) intero territorio comunale in quanto appartenente al P.T.C. del Parco Lombardo della valle del Ticino;

g) aree boscate caratteristiche delle zone periferiche del Comune di Magenta anche già assoggettate a vincolo idrogeologico e boschivo;

m) zone di interesse archeologico già con declaratoria di vincolo della Soprintendenza;

1.2 – RIFERIMENTI AGLI STRUMENTI PAESAGGISTICI:

- Sovracomunali: P.T.C. Parco Ticino:

Zona IC-INIZIATIVA COMUNALE

- Comunali: Piano Paesistico:

SISTEMA URBANO: AREE "A" E "B" – SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA

- Componente paesistica del PGT vigente (tipologia edilizia, tipologia edificio, scheda edificio):

Il fabbricato esistente presenta una tipologia edilizia in linea su strada e edificio isolato all'interno del cortile di proprietà.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale, con finiture ad intonaco per le pareti perimetrali, manto di copertura in tegole portoghesi e serramenti in alluminio con partizioni regolari all'interno e vetrine sulla facciata verso strada.

Sebbene collocato nel perimetro del Centro Storico, l'edificio ha una data di costruzione relativamente recente (1980 circa) e il disegno di facciata con le rientranze per le vetrine e le logge ne discosta la morfologia dalla tradizionale tipica dei fronti dei Centri Storici.

2. – DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO:

2.1 – contesto paesaggistico

(es.: naturale, boschivo, agricolo coltivo, agricolo industrializzato, tradizionale, urbano, periurbano, insediativo diffuso, sparso, misto, ecc.) con la relativa descrizione specifica

Il contesto paesaggistico è di tipo URBANO, con un intorno densamente edificato.

Allo stato attuale il lotto di proprietà è collocato lungo la via Crivelli, dalla quale si accede all'area interna e all'edificio tramite un ingresso carraio e uno pedonale posti a sud.

Il lotto è quasi interamente occupato dal corpo di fabbrica, che si sviluppa verso est, che è pertanto circondato dal cortile di proprietà interamente pavimentato in battuto di cemento.

2.2 – morfologia dell'ambito

(es.: costiero, di pianura, collinare, ecc.) e relativa descrizione specifica

AMBITO di PIANURA: l'area è parte della Valle del Ticino della Pianura Padana, con andamento del terreno prevalentemente pianeggiante, senza elementi di particolare valore paesaggistico in quanto le costruzioni e le strade occupano ormai tutto l'immediato intorno: le aree libere da interventi antropici sono le parti lasciate a giardino all'interno delle proprietà, ma senza una destinazione di valore paesaggistico o agricolo.

2.3 – riferimenti agli elementi costitutivi del paesaggio contenuti negli strumenti paesaggistici sopra citati e relativa descrizione specifica

Elemento caratterizzante l'area è il Centro Storico e con esso la via Crivelli, che rappresenta uno dei tracciati storici del nucleo costruito. La parte che si affaccia sulla via pubblica è adiacente, verso nord, a un fabbricato di proprietà di terzi che presenta alcune caratteristiche tipiche degli edifici in linea dei centri storici, con finestre allineate, balconi al piano primo e rivestimenti in mattoni per decoro delle facciate. Il fabbricato di proprietà è però avulso da tale morfologia, da cui si discosta anche nel disegno degli arretramenti di facciata. Verso sud, separato da un passaggio interno privato, si trova un



CITTA di MAGENTA

20013 – Piazza Formenti, 3 - P.IVA 01082490150

fax 02.9735.319

tel. 02.9735.321-203-323-326-409-327

mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it

PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net

altro fabbricato in linea, con una facciata molto elaborata e dotata di ampie decorazioni in rilievo, che però svela anch'esso dei rimaneggiamenti recenti per la presenza di aperture nel sottotetto.

All'interno del lotto, dove sarà realizzato l'ampliamento, non sono presenti elementi di rilievo da un punto di vista paesaggistico: l'area è completamente pavimentata e recintata con muratura intonacata. Oltre i confini, a nord e ad est si trovano dei giardini privati, mentre a sud si trovano gli ingressi ad altri lotti privati con costruzioni a villetta residenziale.

2.4 – rappresentazione dello stato di fatto con descrizione, documentazione fotografica e relativi elaborati grafici di rilievo:

Le tavole 02 e 03 riportano lo stato di fatto e le referenziazioni dei colori di facciata, mentre la tavola 01 riporta le sezioni ambientali con l'inserimento del fabbricato nel suo contesto.

3 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

3.1 – descrizione del linguaggio architettonico adottato

Il linguaggio architettonico adottato riprende quello dell'esistente: si prevede infatti l'ampliamento del fabbricato in corrispondenza della terrazza esistente, andando a chiudere lo spazio occupato da questa al piano terra e primo. In corrispondenza della copertura sarà invece realizzato un accesso verso il sottotetto con una scala metallica posta all'esterno: questo consentirà di collegare i vari livelli e formare una seconda uscita utilizzabile anche come uscita di sicurezza.

All'interno saranno così realizzati nuovi spazi per la didattica ai piani terra e primo, mentre al piano sottotetto saranno recuperati spazi accessori per la collocazione dei materiali e attrezzature varie.

Il linguaggio architettonico adottato sarà il medesimo del fabbricato esistente, con struttura in muratura con finitura ad intonaco e copertura a falde con manto in tegole e gronda in cls.

La scala esterna avrà invece una struttura metallica, per restare il più possibile "leggera" e di minore impatto dal punto di vista dell'ingombro esterno.

3.2 – tipologia dell'intervento

NUOVA COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE

3.3 – elementi costruttivi e materiali/colori di finitura

La costruzione in ampliamento avrà tipologia costruttiva tradizionale, pertanto:

- Le murature saranno intonacate e tinteggiate colore giallo, come esistente;
- Il manto di copertura sarà in tegole portoghesi con gronde in cls intonacate e tinteggiate colore bianco, allineate a quelle esistenti;
- I serramenti saranno in alluminio colore bronzo con dimensioni simili a quelli esistenti;
- La scala esterna sarà con struttura metallica verniciata colore nero.

Per quanto concerne l'area esterna, questa sarà mantenuta in battuto di cemento con l'aggiunta di una aiuola a prato collocata sul lato est del lotto.

3.4 – verifica dell'inserimento ambientale integrata con render, foto-simulazioni, ecc.

VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

3.5 – sintesi dell'impatto del progetto rispetto alla preesistenza e al contesto (negativo, neutro, positivo)

L'impatto generale del progetto si dovrà considerare "negativo", se ci si limita al fatto che si prevede l'occupazione di parte di uno spazio aperto; invece, da un punto di vista più ampio che considera il fatto che lo spazio dell'ampliamento è già occupato dallo sbalzo della terrazza e a questo si aggiunge la scelta di mitigare parte dell'intervento con l'inserimento di elementi arborei all'interno del lotto dove tutt'ora non esiste vegetazione alcuna, si può concludere che l'impatto è di tipo "positivo".



CITTA' di MAGENTA

20013 – Piazza Formenti, 3 – P.IVA 01082490150
fax 02.9735.319

tel. 02.9735.321-203-323-326-426-409-327

mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it

PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net

3.6 – eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposte

Quali elementi di mitigazione si propongono n. 3 elementi arborei che saranno posizionati lungo il confine est del lotto, della specie “Ciliegio”, scelte tra le specie autoctone del Parco Ticino.

Data 05/07/2021	
Firma del/i richiedente/i	Firma e timbro dei Progettisti



CITTA di MAGENTA

20013 - Piazza Formenti, 3 - P.IVA 01082490150
fax 02.9735.319
tel. 02.9735.321-203-323-326-426-409-327
mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it
PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net.it

ALLEGATO "B"

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA "PROCEDURA ORDINARIA"

(Barrare la documentazione che viene allegata all'istanza)

☒ RELAZIONE PAESAGGISTICA

Deve essere indicato:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni realizzate;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti;

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare l'accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento realizzato, consentendo di accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

ELABORATI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

- ☒ Inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale o di Parco se vigenti, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento PROPOSTO
- ☒ Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- ☒ Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio gli elaborati saranno corredati da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
- ☒ Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intende intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pittura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi.
- ☒ Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

ELABORATI DI PROGETTO

- ☒ Planimetria con l'inserimento ambientale di progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto.
- ☒ Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale.
- ☒ Indicazione dei materiali utilizzati, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessario, degli eventuali particolari;
- ☒ Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela.



CITTA di MAGENTA

20013 - Piazza Formenti, 3 - P.IVA 01082490150
fax 02.9735.319
tel. 02.9735.321-203-323-326-426-409-327
mail: urbanistica.ecologia@comunedimagenta.it
PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.netit

- ☐ Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
- ☒ Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.
- ☐ Altro

Si ricorda che, in relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o delle opere realizzate, gli enti titolari della competenza paesaggistica possono motivatamente richiedere eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi.

Va precisato che gli enti sono tenuti a rendere disponibili e consultabili gli studi effettuati in loro possesso al fine di non rendere ulteriormente gravosa, per i richiedenti e progettisti, la redazione del rilievo e della documentazione di accompagnamento dello stesso.

Le domande di autorizzazione paesaggistica carenti della relazione paesaggistica e della documentazione di rilievo, non potendo essere compiutamente valutate, dovranno essere integrate con la documentazione mancante.

Data 05/07/2021	
Firma del/i richiedente/i	Firma e timbro del Progettista 