

COMMITTENTE**ATTIVITA' EDILIZIE PAVESI S.r.l.**Via dei Fontanili, n. 1
20141 - Milano**TITOLO****COMUNE DI Lodi****PROPOSTA DI PII RELATIVA ALL'AMBITO EX CONSORZIO AGRARIO DEL
COMUNE DI LODI****PROGETTAZIONE GENERALE E ARCHITETTONICA**

cat. AR

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

Collaboratori:

Arch. Monica Salimbene
Giacomo Delpiano**CONSULENZA VIABILISTICA**

cat. CV

Arch. Vincenzo Curti

Via Giosuè Carducci 38 - 20123 Milano
T. +39 02.7600.5178/02.7602.4557; F.+39 02.7396.0337;
E. studio@vincenzocurti.it**CONSULENZA GEOLOGICA E AMBIENTALE**

cat. CGA

Ing. Massimo Moi

TEA consulting - via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
T. +39 02 21711067; F. +39 02 21596353; E. moi@territorioambiente.com**CONSULENZA VALUTAZIONE AMBIENTALE**

cat. CVA

Arch. Luigino Pirola

Studio Architettura Paesaggio - via Piave, 1 24040 - Bonate Sopra (BG)
T. +39 035.992674;
E. info@studioarchitetturapaesaggio.it**CONSULENZA ACUSTICA**

cat. CA

Arch. Carlo Luigi Gerosa

Via Biancamano 14, 20900 - Monza
T. +39 039 2725024; F. +39 039 9116023; E. carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it**Revisioni**

N. Data Aggiornamento

N.	Data	Aggiornamento

OGGETTO

Valutazione di impatto paesistico

Scala

Data

12/05/2020

Fase

U

U: urbanistico
M: municipale
D: definitivo
E: esecutivo

Cat.

AR

N°

5.5

Rev.

-

Sommario

0.0 Premessa.....	2
1.0 Valutazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza paesistica del progetto	2
1.1 Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto.....	7

0.0 Premessa

La presente relazione è stata redatta seguendo le direttive della D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002 contenente le Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, prevista dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.). Tale analisi si propone, in linea con le direttive regionali, di delineare le implicazioni paesistiche del progetto e del rapporto progetto/contesto, nell'ottica di una progettazione attenta ai diversi fattori di incidenza dei nuovi manufatti nel contesto territoriale di riferimento.

1.0 Valutazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza paesistica del progetto

La proposta di Programma Integrato di Intervento per l'ambito Ex Consorzio Agrario prevede un intervento di rigenerazione urbana attraverso un ridisegno funzionale dell'area dismessa localizzata nel Comune di Lodi, tra le vie Gandini, Visconti, Anelli Abate e la stazione ferroviaria, destinata ad ospitare funzioni di tipo commerciale con un nuovo inserimento e funzioni di tipo terziario con un intervento di restauro e risanamento conservativo di un edificio di interesse storico-testimoniale.

Lo schema di PII prevede due ambiti di intervento separati da una nuova viabilità di collegamento in direzione nord – sud che mette in connessione Via Gandini a nord, con la stazione ferroviaria e la stazione autobus a sud.

Il comparto ad est della nuova viabilità di collegamento è l'area su cui insiste la superficie fondiaria del PII e viene a sua volta suddiviso in due unità funzionali. L'unità 1 è destinata alla realizzazione di un intervento di tipo commerciale, attraverso la creazione di una media struttura di vendita (superficie di vendita max 2.500 mq), e di un recupero della quinta architettonica degli ex Magazzini Generali su via Anelli, come testimonianza delle preesistenze che insistono sull'area. L'unità 2, ubicata nella parte settentrionale dell'area, è destinata ad un intervento di restauro e risanamento conservativo di un edificio terziario, l'ex dopolavoro del Consorzio Agrario, anch'esso testimonianza dell'insediamento preesistente.

Ad ovest è invece prevista la creazione di nuove aree pubbliche attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico, un parcheggio autobus, una nuova oasi felina attrezzata e interventi di rinaturalizzazione con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive.

Dal punto di vista dimensionale l'ambito si sviluppa all'interno di una Superficie Territoriale complessiva di 28.062 mq. All'interno di tale superficie è ricompresa un'area di proprietà pubblica di superficie pari a 955 mq attualmente identificata come "Area Cani". La Superficie Territoriale esclusivamente di tipo privato ammonta pertanto ad un complessivo di 27.107 mq. La proposta di PII propone una SLP complessiva di progetto pari a 7.999 mq, un complessivo di aree a standard pari a 12.687 mq., 11.192 mq di aree in cessione, con conseguente monetizzazione dell'area in cessione non reperita pari a 2.839 mq e una superficie

complessiva di 10.697 mq di aree a parcheggio pertinenziale.

Dal punto di vista morfologico, strutturale e tipologico, l'area sulla quale si inserisce l'intervento è interna al tessuto consolidato e non presenta strutture morfologiche di particolare rilevanza: non sono presenti crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali; la connotazione del territorio presente è costituita da un terreno pianeggiante urbanizzato e in dismissione. L'intervento pertanto non incide sul consumo di suolo, non interferisce con aree di particolare valore naturale e ambientale. All'interno del comparto di intervento si rileva la presenza di un vincolo paesaggistico "bellezza d'insieme" ai sensi del D.lgs. 42/04, analizzato nell'elaborato 1.1., il quale non ha validità in quanto il progetto presentato è conforme a quanto previsto dal vincolo.

Nell'area è presente una colonia felina, di cui è previsto il mantenimento e il miglioramento, attraverso la realizzazione di una moderna "oasi felina", realizzata e dimensionata in modo conforme alla normativa regionale di riferimento.

Guardando ai manufatti architettonici, l'area sulla quale è previsto l'intervento è catalogata dal sistema SirBeC di Regione Lombardia e denominata "Complesso del Consorzio Agrario Lodigiano". Il provvedimento di tutela indicato nella specifica scheda SirBeC è il D.lgs. 490/99 art. 5. La scheda descrive il Consorzio come un complesso costituito da un corpo di fabbrica che si affaccia su via Battanelli e via Anelli, definito come corpo A, e il silos, definito corpo B, a cinque piani fuori terra.

Si rimanda al documento 1.1 *Relazione d'inquadramento urbanistica e territoriale* per la visione della valutazione effettuata sul Complesso del Consorzio Agrario Lodigiano.

In quanto il complesso si trova in uno stato di degrado e abbandono, nel progetto di rigenerazione urbana del Consorzio si è deciso di mantenere la facciata del corpo di fabbrica che si affaccia sulla via Anelli (il corpo A) e di prevedere la demolizione del silo pluripiano in calcestruzzo armato (definito come corpo B). Tali decisioni sono state prese sulla base di attente valutazioni dei fattori strutturali, storico-testimoniali e del valore architettonico degli edifici, oltre che a seguito di un confronto diretto con la Soprintendenza: nessuna qualità particolare è rilevabile nel silos pluripiano, mentre una certa eleganza di disegno è presente nella facciata del corpo di fabbrica che si affaccia su via Anelli. La qualità architettonica non costituisce pertanto motivazione principale dell'inserimento dei due edifici nel SIRBeC, quanto il loro significato testimoniale e simbolico, di cui verrà fatto specifico approfondimento in seguito.

Il Programma Integrato di Intervento prevede altresì il recupero dell'edificio dell'ex dopolavoro – poi circolo anziani. La sua integrità e le sue valenze architettoniche, ovvero la sua semplicità e leggerezza compositiva, oltre che il richiamo allo stile razionalista dei primi decenni del secolo scorso, hanno portato alla previsione di un intervento di restauro conservativo dell'edificio.

Rispetto al nuovo intervento, l'edificio che andrà a inserirsi non andrà ad incidere negativamente sui profili urbanistici, prospettivi e rapporti pieni-vuoti, in quanto andrà ad allinearsi alla cortina preesistente sul lato sud-

est, mentre sul lato ovest, con la realizzazione delle aree a verde e a parcheggio, verrà reso fruibile uno spazio urbano ad oggi non accessibile, uno spazio aperto e di respiro tra il nuovo edificio e il tessuto circostante, apportando alla situazione attuale una miglioria dal punto dell'ordine spaziale e della salubrità.

Dal punto di vista della valutazione vedutistica si può sostenere che l'intervento non costituirà elementi di ingombro visivo, in quanto non interferisce con percorsi panoramici di spiccato valore, visuali storicamente consolidate, elementi significativi per integrità paesistica e/o per notorietà o specifici punti panoramici. È localizzato in un'area adiacente ad un tracciato ferroviario a media percorrenza e la visuale da questo tracciato è stata preservata nel masterplan di progetto. L'edificio si propone in coerenza con il linguaggio urbanistico e architettonico dell'intorno: andrà ad allinearsi su via Anelli, ripristinando la cortina edilizia preesistente in modo da non apportare alterazioni dei profili urbanistici e recuperando, sul fronte strada, un ampio spazio pedonale di pubblica fruizione. Inoltre, il mantenimento della quinta architettonica su via Anelli (edificio SIRBeC) andrà a chiudere gli spazi di servizio (carico e scarico e movimentazione dei mezzi pesanti e delle merci) della nuova struttura commerciale. Dal punto di vista cromatico, non risulta in contrasto con l'edificio sul fronte opposto di via Anelli in quanto entrambi appartenenti alla scala cromatica dei rossi (mattone – rosa).

Dal punto di vista dell'incidenza simbolica, è importante riallacciarsi a quanto specificato in precedenza relativamente al Complesso del Consorzio Agrario Lodigiano. Il complesso si trova in uno stato di marcato abbandono che si riflette sulle zone pubbliche direttamente adiacenti, ubicate in pieno centro cittadino. La ridefinizione del ruolo urbano di questa grande porzione di città e il mantenimento della testimonianza storica di ciò che il Consorzio ha significato per Lodi, si rilette nella scelta progettuale di mantenere la facciata del corpo di fabbrica che si affaccia sulla via Anelli e il restauro e risanamento conservativo dell'edifici dell'ex dopolavoro – poi circolo anziani; tali recuperi contribuiranno a mantenere il valore di “testimonianza” dell'insediamento produttivo di Lodi. Dall'altro lato, la mancanza di qualità architettonica e l'impossibilità di prevederne un riutilizzo “attivo”, ha portato alla previsione della demolizione dell'imponente silos pluripiano in calcestruzzo armato. In questo modo, il progetto, pur perseguendo l'obiettivo di una ridefinizione generale del ruolo dell'area del Consorzio Agrario, potrà mantenere due delle testimonianze più significative per la collettività: l'angolo tra la via Anelli e la piazza della Stazione di Lodi e l'edificio del dopolavoro.

L'intervento ristabilisce una organizzazione spaziale e funzionale del sito che mancava da tempo. L'edificio che verrà realizzato risulta pertanto coerente sia con la preesistente dinamicità e tipologia del sito, tornando ad essere un luogo di lavoro e di servizio alla collettività, sia con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale lodigiana, la quale mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica di parti e porzioni consistenti di città. Questa porzione di città possiede notevoli potenzialità per una sua piena e positiva rigenerazione; tali potenzialità vengono attivate con la realizzazione di un sistema attivo e vivace, nel quale possono convivere positivamente residenze, uffici di alto livello, servizi locali e sovralocali.

> **Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa**

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: <ul style="list-style-type: none"> – interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) – interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) – interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) • Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico) 	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> – di interesse geo-morfologico – di interesse naturalistico – di interesse storico agrario – di interesse storico-artistico – di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) • Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Percepibilità da un ampio ambito territoriale • Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale • Inclusione in una veduta panoramica 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche • Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

> **Tabella 1 - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi Sintesi da compilarsi a cura del progettista**

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico-strutturale	● Sensibilità paesistica molto bassa	● Sensibilità paesistica molto bassa
2. Vedutistico	● Sensibilità paesistica molto bassa	● Sensibilità paesistica bassa
3. Simbolico	● Sensibilità paesistica bassa	● Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	□ Sensibilità paesistica molto bassa	□ Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio complessivo	□ Sensibilità paesistica molto bassa	

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica alta
5 = Sensibilità paesistica molto alta

Sensibilità paesistica del luogo = 1 (sensibilità paesistica molto bassa))

> **Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto. Articolazione esplicativa**

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> – alle forme naturali del suolo – alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico – alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale 	<ul style="list-style-type: none"> • conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo • adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali • conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale 	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Contrasto cromatico • Alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> • ingombro visivo • occultamento di visuali rilevanti • prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo 	<ul style="list-style-type: none"> • capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

> **Tabella 2** - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto
Sintesi da compilarsi a cura del progettista

<i>Criterio di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale</i>
1. Incidenza morfologica e tipologica	● Sensibilità paesistica molto bassa	● Sensibilità paesistica molto bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	● Sensibilità paesistica bassa	● Sensibilità paesistica molto bassa
3. Incidenza visiva	● Sensibilità paesistica molto bassa	● Sensibilità paesistica bassa
4. Incidenza ambientale	● Sensibilità paesistica molto bassa	
5. Incidenza simbolica	● Sensibilità paesistica bassa	● Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	<input type="checkbox"/> Sensibilità paesistica bassa	<input type="checkbox"/> Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/> Sensibilità paesistica molto bassa	

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

Incidenza paesistica del progetto = 1 (incidenza paesistica molto bassa)

1.1 Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Classe sensibilità paesistica del luogo (determinata dalla tabella 1) = **1**

Grado di incidenza del progetto (determinata dalla tabella 2) = **1**

> *Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti*
Sintesi da compilarsi a cura del progettista

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	<u>1</u>	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Impatto paesistico del progetto = 1 x 1 = 1

L'intervento analizzato ha ottenuto un punteggio complessivo pari a 1; pertanto il progetto è da considerarsi ad **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza** e, *per definizione normativa*, è *automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico* (punto 5 del D.G.R.).