



**COMUNE DI COGLIATE**  
Provincia di Monza e Della Brianza  
**Area Territorio**  
**Servizio Edilizia Privata Urbanistica**

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato in forma sperimentale agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione.

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 nov. 2002 n. 7/II045)

Riferimento pratica edilizia int. ....

Intervento di:

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro (specificare) Piano Attuativo

Tipologia pratica edilizia:

- D.I.A.
- Permesso di Costruire
- Sanatoria

Da realizzarsi in via Del Galletto – via De Amicis . Civico n. ....

Classificato dal Piano Di Governo Del Territorio Vigente in zona B/SU - D

Grado di sensibilità del sito .....1.....

Grado di incidenza del progetto .....3.....

Impatto paesistico .....3.....

La proprietà

Il progettista

.....

.....

### Spazio riservato all'ufficio

#### Accettazione:

- Inviare alla Commissione per il paesaggio
- NON inviare alla Commissione per il paesaggio
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (unire pratica originaria)
- RIESAME (unire pratica già esaminata)

Data .....

Firma .....

#### Riesame del giudizio di impatto paesistico:

Grado di sensibilità del sito .....

Grado di incidenza del progetto .....

Impatto paesistico .....

- Inviare alla Commissione per il paesaggio
- NON inviare alla Commissione per il paesaggio

Data .....

Firma .....

## **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

## **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico – strutturale;
- vedutistico;
- simbolico;

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

## **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)**

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica.



La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

**Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

<b>Modi di Valutazione</b>	<b>Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura</b>	<b>Classe di sensibilità</b>
<b>1. Morfologico strutturale</b>	L'ambito ove si colloca l'intervento è inserito nella periferia nord del paese in un ambito che originariamente risultava distante da insediamenti residenziali e pubblici ma, che con il passare del tempo si è ritrovato parte integrante di un tessuto urbano che stride con l'attuale destinazione del comparto, ritrovandosi incastrato tra le residenze ed il plesso scolastico edificato negli anni '70; in generale l'intorno non riveste particolari caratteristiche morfologiche naturalistiche	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Vedutistico</b>	la progressiva edificazione dell'area ha delineato l'assetto attuale dell'inurbamento, lasciando libere le sole aree a nord dell'intero complesso industriale, ancora dedicate all'agricoltura. Non vi sono nell'intorno visuali storicamente consolidate ad eccezione delle distese agricole a nord che non sono interessate dall'edificazione, per il resto l'intorno è frutto di un'edificazione di non antica radice	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Simbolico</b>	Il comparto industriale si è venuto a trovare a diretto contatto con il plesso scolastico edificato negli anni '70 e con la parte posteriore del cimitero, la riqualificazione del comparto B/SU che verrà riconvertito a destinazione residenziale ben si inserirà nel contesto della zona, parimenti la nuova superficie produttiva che si verrà a creare nell'ambito D, sarà celata dall'intorno dalla fascia di mitigazione ambientale alberata che percorrerà i lati nord, est ed ovest del lotto	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

**N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.**

**Valori di giudizio complessivo** da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

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

<b>Giudizio complessivo</b>	Il comparto, con l'attuale destinazione, non si amalgama con la trasformazione dell'intorno avvenuta negli anni e, sebbene il sito non rivesta caratteristiche morfologiche di storica tradizione, fatta eccezione per il cimitero e il plesso scolastico che comunque non interagiscono con il sito stesso, nel progetto di trasformazione dell'area si opera un ricongiungimento al normale scorrere dell'intorno anche se l'intervento non è di minimale importanza	<input checked="" type="checkbox"/> <b>1</b> <input type="checkbox"/> <b>2</b> <input type="checkbox"/> <b>3</b> <input type="checkbox"/> <b>4</b> <input type="checkbox"/> <b>5</b>
-----------------------------	--	--



valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei “Si” e dei “No” della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all’edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per “giudizio complessivo” che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

<b>Criteri di Valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	Il progetto di riqualificazione, inevitabilmente incide sull’essenza morfologica e tipologia dell’esistente in quanto, le attuali edificazioni presenti nulla hanno a che fare con quanto ora è attestato nell’intorno, il nuovo ridisegno del tessuto urbano di quello spicchio di realtà cittadina completa quanto negli anni è avvenuto nell’intorno (piani attuativi nelle aree a ovest di via De Amicis), ridimensionando il grado di incidenza che lo stesso ha sul luogo	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Il nuovo progetto porta una sensibile variazione a quanto attestato nell’intorno, la particolare conformazione dell’ambito di intervento ben si presta a soluzioni che nella loro diversità fungono da collante tra la zona residenziale esistente e la zona produttiva a nord, in quanto la distribuzione planimetrica del comparto interrompe il rigido schema ora presente e crea un susseguirsi di volumi e piani che ben caratterizzano l’insieme	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	l’intorno è caratterizzato da costruzioni di media altezza, il nuovo intervento prevede una skyline modificata che produce un elemento di non rottura tra il residenziale esistente ed il produttivo presente a nord. La localizzazione inoltre non pregiudica la visuale panoramica che si apprezza ora dalla via De Amicis in quanto il comparto risulta totalmente all’interno dell’edificato	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Il comparto confina con il plesso scolastico ed il cimitero ma, le aree di mitigazione ambientale riservate sia ad est che a nord dello stesso non pregiudicano l’essenza dei siti, che per altro sono interessati solamente nell’area posteriore, priva di ogni tipo di collegamento con il progetto	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

**N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall’esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.**

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

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

<b>Giudizio complessivo</b>	Come è inevitabile, ogni progetto urbanistico produce un'incidenza ed un'alterazione dell'esistente, in questo caso ancora maggiore in quanto un assetto definito dal punto di vista dell'edificato, viene ad essere profondamente modificato con un ridisegno del profilo urbano che comunque apre a nuovi utilizzi dell'area, amalgamandosi con l'ambiente anche con la sua presente visibilità	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	---	---

**Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente tabella 1B : 1

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente tabella 2B : 3

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.

**Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti** (da compilare a cura del progettista)

<b>sensibilità del sito x incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti</b>					
	1	x	3	=	4
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

**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

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

**Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it).**

**Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)**

- 1) Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 6) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 7) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.

**N.B. La documentazione di cui ai punti 1 – 2 – e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (  $\geq 5$  )**