

mario cassinelli architetto

COMMITTENTE :

ORCHIDEA srl COOP LOMBARDIA

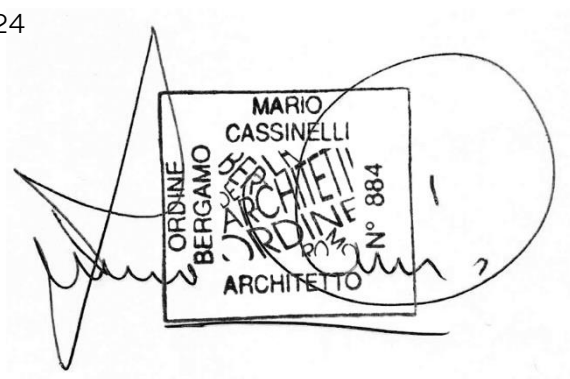
PIANO ATTUATIVO Tsm
DI INIZIATIVA PRIVATA PER LO SVILUPPO DI
NUOVI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE
DEL CARBURANTE E RELATIVI SERVIZI
DI VIA SCARLATTI A CESATE, 20031 (MI)

ALLEGATO A.00 ESAME IMPATTO PAESISTICO

agg. LUGLIO 2024

il progettista

Mario Cassinelli Architetto



studio di architettura
via claudia grismondi, 11/a - 24124 bergamo (italia)
via Lucrezia Romana, 165 - 00043 roma ciampino (italia)
tel. (+39) 035 060 4629 fax (+39) 035 345 069
e-mail mario@architettocassinelli.it
www.architettocassinelli.it
c.f. cssmra62s04a794y p.iva 01875640169

MARCA DA
BOLLO

COMUNE DI CESATE
UFFICIO TECNICO
Sportello unico dell'edilizia

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 25 e seguenti, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DGR 8 novembre 2002 n. 7/II045)

PROPRIETA' SCARPELLINI BRUNO		C.F. SCR BRN 50S11 A246 Q	
residente a PEDRENGO	cap 24066	via GIOSUE' CARDUCCI	n° 27
(in caso di Enti o Società)			
titolare/legale rappresentante della Soc. ORCHIDEA SRL			
con sede a	cap	via	n°
INTERVENTO in via A. SCARLATTI			n° S.N.
Sezione Censuaria CESATE		fg. 8	mapp. DIVERSI COME DA ELENCO ALLEGATO
☒ Nuova costruzione ☐ Ristrutturazione ☐ Sanatoria ☐ Altro			
☐ Ampliamento ☐ Recupero abitativo del sottotetto ☐ Variante (PG)			

Grado di sensibilità	2
Grado incidenza del progetto	2
Impatto Paesistico	4

La proprietà

Il progettista

.....

.....

Spazio riservato all'ufficio

ACCETTAZIONE

Inviare in Commissione Edilizia
NON inviare in Commissione Edilizia
Riesame del giudizio di Impatto Paesistico
VARIANTE (unire la pratica originaria)
RIESAME (unire la pratica esaminata)

☐
☐
☐
☐
☐

Data

Firma

.....

.....

RIESAME DEL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

Grado di sensibilità
Grado incidenza del progetto
Impatto Paesistico

Inviare in Commissione Edilizia
NON inviare in Commissione Edilizia

☐
☐

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.

1. 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.

2. 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;

TABELLA 1A – Modi e chiavi di lettura e valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

[illegible]

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 “Sì” e dei “No” della tabella 1A, 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.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico /strutturale	l'area si colloca all'interno di un sistema segnato da interventi edilizi diversificati, senza soluzione di continuità morfologica o strutturale. Si passa infatti dall'impianto industriale a quello artigianale, commerciale, piuttosto che al sistema delle villette o delle palazzine residenziali.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
2. Vedutistico	Nonostante non ci sia coerenza del luogo sotto il profilo morfologico riconoscibile, l'area di intervento si trova adiacente ad una via ad alto scorrimento.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
3. Simbolico	l'area si trova all'esterno del centro storico, molto distante quindi da fabbricati e luoghi di particolare rilevanza rappresentativa nella cultura locale.	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta

Giudizio Complessivo	il giudizio complessivo rispecchia quanto espresso dal Piano Paesistico Comunale, che esprime un grado di sensibilità paesistico complessivo basso per questa area (Tav. Dp4 di PgT).	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5
-----------------------------	---	---

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

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

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.	☒ ☒ ☐ ☒ ☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☒ ☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	• Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato;	☐	☒
3. Incidenza visiva	• Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☒
4. Incidenza simbolica	• Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale	☐	☒

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la 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.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	In relazione all'incidenza morfologica e dell'alterazione dei caratteri del panorama urbano esistente possiamo rilevare una conformità del progetto presentato allo stato di fatto del tessuto urbano attuale. Il costruirsi dei fabbricati senza alterare violentemente la percezione degli spazi gli consente di risultare complementare se non addirittura migliorativo della situazione attuale. Non sono previsti in progetto eccessive movimentazioni e trasformazione nei profili e sezioni del terreno se non nel rispetto della viabilità esistente. Per quanto riguarda invece la tipologia inserita, si può dire che il richiamo ai fabbricati adiacenti è discretamente marcato, sia nell'uso di soluzioni costruttive sia nell'uso di particolari manufatti.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	I colori ed i materiali scelti per il progetto presentato, risultano in armonia con quelli dei corpi di fabbrica preesistenti, nonostante la loro contemporaneità nei modi di utilizzo, non costituendo ostacolo o diversificazione nel tessuto urbano globale.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza visiva.	L'incidenza visiva del progetto risulta media, anche in ragione delle non ridotte dimensioni dell'intervento e delle soluzioni stilistiche /cromatiche adottate. Sono presenti tre fronti prospicienti la viabilità pubblica, che risultano adeguatamente distanziati dalla stessa, e opportunamente schermati come si evince dalle simulazioni degli elaborati grafici allegati.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza simbolica.	Non è stata rilevata alcuna incidenza simbolica	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	L'intervento, in funzione delle modeste volumetrie coinvolte, non risulta essere eccessivamente impattante sotto il profilo paesaggistico : non vengono alterati il terreno circostante e vengono rispettati i parametri urbanistici di Piano Attuativo, viene migliorato e riqualificato il sistema del verde privato/pubblico esistente.	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

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 2A:

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

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.

TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

(da determinare 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	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	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;

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

Il Servizio Edilizia sottoporà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti, allo scopo di accertarne la congruità, alla Commissione Edilizia, 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 www.regione.lombardia.it.

Documentazione da allegare alla pratica per l'esame di impatto paesistico dei progetti.

La documentazione grafica da allegare alla pratica di impatto paesistico dei progetti (almeno una copia), da depositare in relazione all'intervento proposto:

1. Compilazione del presente modulo, da depositare con marca da bollo;
2. 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;

3. Ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
4. Estratto di mappa, o di stralcio di tavola di PRG (o fotogrammetrico), in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento estesa ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
5. Documentazione fotografica dell'edificio e del contesto, 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 (allegando una planimetria con i punti di ripresa fotografica);
6. 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, rendering, prospettiva, assonometria);
7. 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;
8. Planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
9. Profilo di sezione trasversale in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate (giallo e rosso), estese anche ai terreni vicini, indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, oltre a quelli attigui, indicando inoltre le larghezze stradali (o dei cortili per interventi che non hanno affaccio su strada);
10. Piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
11. Sezioni in scala 1:100, stato di fatto, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
12. Prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
13. Particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;

IMPORTANTE:

- La documentazione potrà, in ogni caso, essere la stessa prevista ed allegata alla domanda di Permesso di Costruire o D.I.A.