

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA' EXIMIA S.r.l.		C.F./P.IVA 03830450122	
Sede a VARESE	cap 21100	via DANDOLO	n° 5
(in caso di Enti o Società)			
titolare/legale rappresentante della Soc.. arch. ALBERTO RIGHINO			
INTERVENTO in via DEI PINI – DEI PLATANI			n° SNC
	fg.	mapp.	
☒ Nuova costruzione ☐ Ristrutturazione ☐ Sanatoria ☐ Altro		☐ Ampliamento ☐ Recupero abitativo del sottotetto ☐ Variante (PG)	

Grado di sensibilità	5
Grado incidenza del progetto	3
Impatto Paesistico	15

La proprietà

Il progettista

.....

.....

Spazio riservato all'ufficio

ACCETTAZIONE

Inviare in Commissione Paesaggio
 NON inviare in Commissione Paesaggio
 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 Paesaggio
 NON inviare in Commissione Paesaggio

☐
☐

Data

Firma

.....

.....

Modalità di presentazione

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.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ strutturale	• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi –anche minori– che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua– che costituiscono la connessione tra situazioni naturalisticoambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE - quartieri 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 maglia urbana definita; - l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc...)	☒ ☒ ☒ ☐	☐ ☐ ☐ ☒
2. Vedutistico	• Appartenenza a 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 prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/configuità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.	☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐
3. Simbolico	• Appartenenza/configuità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale - luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc... - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)	☒	☐

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 esplicitate 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 appartiene al centro abitato a sud del paese e percettivamente è legata maggiormente a quel contesto, ma essendo nelle immediate vicinanze del parco agricolo sud di Milano e della cascina Viquarterio costituisce un elemento di congiunzione con queste testimonianze di spicco dei trascorsi agricoli del luogo.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☒ Alta ☐ Molto Alta
2. Vedutistico	L'area è posta nelle immediate vicinanze di un percorso di interesse storico e paesaggistico (PTM ART. 59) e comunque lungo la direttrice di scorrimento rappresentata dalla S.P. 28. Viceversa lungo il fronte su via dei Pini la visibilità dell'area è fortemente attenuata dalla presenza del controviale e dalle alberature esistenti sia lungo la via dei pini che a confine con le attrezzature pubbliche lungo il confine nord/est	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☒ Alta ☐ Molto Alta
3. Simbolico	La vicinanza al parco agricolo ed alla cascina Viquarterio rimanda alle radici agricole del luogo che rivestono una grande importanza soprattutto in questa area del tessuto urbano di Pieve che in anni recenti è stata segnata in maniera molto significativa dallo sviluppo edilizio. Sembra pertanto particolarmente importante preservare l'identità del luogo attraverso la valorizzazione del suo passato agricolo.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☒ Molto Alta
Giudizio Complessivo	Come indicato anche negli elaborati del PGT l'area presenta una sensibilità paesaggistica elevata, determinata in particolar modo dalla vicinanza al parco agricolo sud di Milano ed alla cascina Viquarterio, nonché a percorsi di grande passaggio (s.p. 28) e di testimonianza storica. Sul fronte di via dei Pini lo scenario cambia drasticamente. La funzione di completamento del tessuto urbano consolidato suggerisce uno sviluppo immobiliare che possa cercare una mediazione tra questi due estremi.	☐ 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.	<i>L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di 6000 mq circa di superficie incidendo sui pieni e vuoti, sull'articolazione complessiva dei volumi e dei profili esistenti. Il progetto prevede di utilizzare il volume più piccolo della farmacia per garantire una buona articolazione dei volumi. Gli edifici più grandi sono arretrati rispetto al filo strada ed il ruolo di mitigazione è affidato alle opere a verde.</i>	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☒ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	<i>Il contesto denota una grande varietà tipologica e costruttiva nelle immediate vicinanze dell'area, tale da non dare riferimenti precisi da rispettare. Le tipologie costruttive adottate se non possono essere sicuramente definite tradizionali denotano soluzioni tipiche ampiamente consolidate nel territorio, se considerato ad una scala più ampia e per immobili della stessa funzione.</i>	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza visiva.	<i>Sul fronte del parco certamente le due MSV comportano incidenza visiva, ma sono state appositamente disposte lungo il fronte nord/est dove esiste (e sarà mantenuta) una barriera verde che interporrà la vista lungo la S.P. 28. L'area in cessione fuori dal comparto allontana ulteriormente i fabbricati dalla via dei Platani attenuando l'impatto visivo delle strutture. I volumi in progetto seppur non trascurabili sono piuttosto allineati con la situazione dell'introno caratterizzati da edifici di grandi cubature.</i>	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza simbolica.	<i>Pur essendo prossimo ad elementi significativi l'intervento non ne compromette la percezione. L'unico elemento di interferenza potrebbe essere rappresentato dal fianco della MSV food rispetto alla S.P. 28 ed al parco agricolo, ma su questo fronte, in accoglimento alla soluzione proposta dalla pianificazione, si provvederà a realizzare un filare di alberi ad alto fusto. Si aggiunga che la nuova mobilità in progetto potrebbe migliorare l'accessibilità e la fruizione degli elementi simbolici stessi.</i>	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	<i>L'intervento presenta certamente superfici consistenti, ma a livello progettuale si è cercato di distribuire i volumi in modo da ridurre quanto più possibile l'impatto verso gli aspetti più sensibili e significativi del contesto cercando di creare un elemento di raccordo tra realtà opposte quali l'edificato di via dei Pini a est e i terreni agricoli e le cascine ad ovest.</i>	☐ 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					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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;

