



## Comune di CASSINA RIZZARDI

### Provincia di Como

Sede: Via Vittorio Emanuele n. 121 – Cassina Rizzardi

Tel. 031.8829300 Fax 031.8829390

#### ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. n° 7/11045 dell'08/11/2002)

<b>Il/la sottoscritto/a</b>			
nato a	Il	cod.fisc.	
residente in	Via		n.
cap.	prov.	Tel.	e-mail.
<b>in qualità di</b> <input type="checkbox"/> proprietario, <input type="checkbox"/> usufruttuario, <input type="checkbox"/> superficario, <input type="checkbox"/> avente titolo con delega della proprietà in data __ / __ / __, <input type="checkbox"/> altro _____			

<b>Il/la sottoscritto/a</b>			
nato a	Il	cod.fisc.	
Con studio in	Via		n.
cap.	prov.	Tel.	e-mail.
<b>in qualità di PROGETTISTA</b> iscritto all'albo dei/degli _____ prov.di _____ al n° _____			

<b>INTERVENTO</b> in via			n.
zona urbanistica	fg.	Mapp.	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione Ampliamento <input type="checkbox"/> Recupero abitativo sottotetto <input type="checkbox"/> Variante P.R.G. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Sanatoria <input type="checkbox"/> Altro			
GRADO DI SENSIBILITA'			
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO			
IMPATTO PAESISTICO			

La proprietà

il progettista

<i>Spazio riservato all'ufficio</i>	
<b>accettazione</b>	
inviare in Commissione del Paesaggio	<input type="checkbox"/>
NON inviare in commissione del Paesaggio	<input type="checkbox"/>
Riesame del giudizio di Impatto paesistico	<input type="checkbox"/>
VARIANTE (unire la p.e. originaria)	<input type="checkbox"/>
RIESAME (unire la p.e. esaminata)	<input type="checkbox"/>
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 metodo consiste 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.

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

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

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

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

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

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

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica 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 equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
  - conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
  - quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
  - come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
  - quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
  - quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
  - si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?
- Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, 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 per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento			
Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico-strutturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>di interesse naturalistico :</b> elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.</li> <li>- <b>di interesse storico agrario :</b> ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;</li> <li>- <b>di interesse storico-artistico :</b> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..;</li> <li>- <b>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) :</b> ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua - che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;</li> </ul> </li> <li>• <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quartieri o complessi di edifici;</li> <li>- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;</li> <li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.</li> </ul> </li> <li>• <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza con punti di vista panoramici :</b> il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</li> <li>• <b>Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale :</b> il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...);</li> <li>• <b>Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale :</b> il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.</li> <li>• <b>Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza :</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari</li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>

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.

<b>Tabella 1B-modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento</b>		
<b>Modi di valutazione</b>	<b>Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura</b>	<b>Classe di sensibilità</b>
1. morfologico/strutturale		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
2. vedutistico		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
3. Simbolico		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

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

<b>Modi di valutazione</b>	<b>Chiavi di lettura</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1. incidenza morfologica e tipologica	<p><b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO</b> : il progetto comporta modifiche :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dell'altezza e degli allineamenti degli edifici</li><li>- Dell'andamento dei profili</li><li>- Dei profili di sezione urbana</li><li>- Dei prospetti pieni/vuoti : rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi</li><li>- Dell'articolazione dei volumi</li></ul> <p><b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI</b> : il progetto prevede :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.</li><li>- introduzione di manufatti in copertura : abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.</li></ul> <p><b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITA' DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. incidenza linguistica : stile, materiali, colori	<b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li><li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li><li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li></ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.

<b>Tabella 2B-criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto</b>		
<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
Incidenza morfologico/strutturale		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza linguistica : stile, materiale, colori		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 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 2 A:

- 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**

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

Quando l’**impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l’**impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione del Paesaggio che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest’ultimo caso la Commissione del Paesaggio potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando l’**impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza** si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione del Paesaggio può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l’eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

**L’allegato dovrà essere corredato dalla documentazione sotto indicata .**

**L’ufficio tecnico sottoporrà a verifica le valutazioni dell’impatto paesistico** dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell’eventuale invio alla Commissione del 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; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)*

**IL PROGETTISTA** \_\_\_\_\_ (timbro) \_\_\_\_\_

**Documentazione da allegare all'esame dell'impatto paesistico (modulo) in copia unica :**

1. Stralcio di aerofotogrammetrico e mappa in scala 1:2000 esteso all'area oggetto di intervento che rappresenti una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato;
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;
3. ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
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 evidenzii 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 del sottotetto e della copertura 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 dell'edificio in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;
12. particolari costruttivi del tetto in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;