

PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis
Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese (MI)

COMMITTENTE IMMOBILIARE CHIARA s.r.l.
Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI)

DESCRIZIONE ESAME IMPATTO PAESISTICO
(ai sensi del D.G.R. 8 novembre 2002 - n.7/11045)

A117

ALLEGATO

E

PA
PIANO
ATTUATIVO

SCALA -
DATA GIUGNO 2023
COD A51_PA.dwg

IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA ESECUTRICE:

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(modello approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/1045)

Località: **COMUNE DI NOVATE MILANESE**

Opere da eseguirsi nell'area ubicata in **Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese** Identificata al N.C.E.U. al **Fg. 17 Mapp. 439-442-405**

Consistenti in: **Nuova Costruzione di Complesso Residenziale (ville)**

Proprietà: **IMMOBILIARE CHIARA srl, Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI)**

Zona Omogenea: **Ambito AT.R1.03bis (Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione)**

L'intervento sopra descritto è di:

- Nuova Costruzione
- Recupero sottotetto
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante a Permesso di Costruire
- Altro: _____

Presentato con:

- D.I.A.
- Permesso di Costruire
- SCIA
- Piano Attuativo

Grado di sensibilità del sito: **CLASSE 2 – Sensibilità BASSA (secondo Tav. PdR T01 P.G.T. vigente)**

Grado di incidenza del progetto: **3**

Impatto paesistico: **6**



Il Progettista

Spazio riservato all'Ufficio

Grado di sensibilità del sito: _____

Grado di incidenza del progetto: _____

Impatto paesistico: _____

- Inviare in Commissione Paesaggio
- Non inviare in Commissione Paesaggio
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico consiste in sintesi nel considerare innanzi tutto la sensibilità del sito d'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 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"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - 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 agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali. - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche. - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) 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; • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...) • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. <ul style="list-style-type: none"> - 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 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). 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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	<p>L'isolato oggetto di intervento è caratterizzato da una scarsa continuità architettonica (edifici residenziali di epoche diverse e con caratteristiche variegate) e si confronta con tessuti limitrofi di differente tipologia e struttura.</p> <p>Il nuovo intervento dialoga e si interfaccia con altri edifici costruiti su lotti limitrofi con altezze pari o anche superiori a quelle di progetto e comunque si inserisce in un tessuto senza una precisa identificazione morfologico-strutturale-urbanistica.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	<p>L'area d'intervento risulta fortemente condizionata dalla prossimità al tratto cittadino dell'Autostrada A4 Torino-Trieste che attraversa la città di Novate Milanese e che corre parallela allo sviluppo del lotto d'intervento. Le barriere antirumore dell'autostrada sono attualmente molto visibili, evidenziando quindi la presenza dell'autostrada stessa; tuttavia, il progetto di una collina alberata che sarà realizzata a cura della Società Autostrada su indicazioni dell'UT del Comune, dovrebbe mitigare l'impatto della presenza dell'autostrada sul contesto circostante.</p> <p>Si fa presente che attualmente l'area di intervento si presenta come libera senza alcun tipo di edificazione: qualunque intervento modificherà inevitabilmente la percezione degli spazi e dell'equilibrio tra pieni/vuoti attualmente in essere.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Il sito non è parte di luoghi con particolari valori simbolico-culturali.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Grado di Sensibilità Paesistica del sito come indicato da P.G.T. (Tav. PdR T01 P.G.T. vigente), che rispecchia quanto evidenziato anche in fase di analisi del contesto come sopra descritto.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" 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

Tabella 2A - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza: SÌ NO	
1. Incidenza Morfologica e Tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO D'INTERVENTO: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - 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. - dell'articolazione dei volumi • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - 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. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI • CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza Visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze) 	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza Simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 nuovi volumi incidono in maniera piuttosto rilevante rispetto al contesto in quanto vanno a "riempire" un'area attualmente libera senza alcun tipo di edificazione, andando quindi a modificare l'alternanza dei pieni/vuoti e i profili di sezione urbana, sebbene in assoluta compatibilità morfologica e tipologica con altri edifici presenti nel quartiere, caratterizzato in prevalenza da piccoli edifici (ville o piccoli condomini) analoghi per dimensione e altezze a quanto previsto dal progetto di edificazione del nuovo complesso immobiliare.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori	I nuovi edifici adottano un linguaggio stilistico moderno, in particolare per quanto riguarda la scelta della copertura piana e sono caratterizzati da un gioco di volumi e di pieni/vuoti molto articolato che permette di ovviare al classico effetto di "ripetitività dei fronti" tipico della tipologia di edificazione di "ville a schiera".. Materiali e colori sono assolutamente compatibili con il contesto, che prevede facciate intonacate e pulizia dei volumi.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza Visiva	Il nuovo complesso residenziale, pur affacciandosi su spazio pubblico non influisce su vedute di particolare pregio. Al contrario, i nuovi edifici schermeranno gli spazi pubblici (sia quelli esistenti che quelli previsti dal Piano Attuativo) dalla vista dell'Autostrada A4 Torino-Trieste che corre parallelamente al lotto d'intervento.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza Simbolica	L'intervento non ha alcuna incidenza simbolica sul contesto.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Si valuta un grado di incidenza del progetto sul contesto circostante di livello alto (=4)	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" 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 2A:

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

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

MALDINI DANIELA il 22/12/2023 12:31:24, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:19

SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:26, ROSSI ALESSANDRO il 26/06/2023 11:28:15

MICULI FREDERIK il 22/06/2023 14:46:44 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

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

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	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 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.