

cll.

D

Ed

oggetto

ESAME IMPATTO PAESISTICO

712/16_D/02	Archivio/C/CONSONNI/726_16 Consonni-AreaExCEMSAaSaronnoVA/06.PRAT. ED./010-Agg.P.I.I.Var.P.A._Gen19/EIGr		
data	descrizione	elaborato	verificato
12.06.2017	Consegna P.I.I.	dfp.	mf.
24.07.2017	Riconsegna P.I.I.	dfp.	mf.
29.08.2017	Aggiornamento a seguito indicazioni referenti Comune di Saronno	dfp.	mf.
30.10.2017	Aggiornamento a seguito indicazioni referenti Comune di Saronno	sg.	mf.
14.01.2019	Aggiornamento a seguito indicazioni referenti Comune di Saronno	ed.	mf.



Comune di: Saronno

Provincia di: Varese

Commessa: 726/16

Proprietario e proponente: IMMOBILIARE PARCO SARONNO S.R.L.

fimbro

lavori :

P.I.I. IN VARIANTE

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE
AL P.A. APPROVATO "AREA ex C.E.M.S.A. - Comparto B2"**

Sede legale: Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati
24060 Casazza - Bergamo - Italia, Piazza della Pieve n.1
Sedi operative: BERGAMO MILANO BELGRADO
Sede di riferimento: **24125 - Bergamo - Italia,**
via Daste e Spalenga n.45
T. +39 - 035 300359 F. +39 - 035 4236322
e.mail: info@facchinetti-partners.com
http://www.facchinetti-partners.com



Delibera di Consiglio n. 13 del 28-02-2019

PROPOSTA DI P.I.I. IN VARIANTE AL P.A. APPROVATO "AREA ex C.E.M.S.A. – COMPARTO B2" AMBITO VIA VARESE, VIA FERRARI, AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I.

Soggetto proprietario e proponente

IMMOBILIARE PARCO SARONNO s.r.l.

"AREA ex C.E.M.S.A. – COMPARTO B2" AMBITO VIA VARESE, VIA FERRARI in Comune di Saronno (Va)

Grado di sensibilità del sito	2
Grado di incidenza del progetto	2
Impatto paesistico	4

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione | <input checked="" type="checkbox"/> P.I.I. in variante al P.A. approvato |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia | |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento | |
| <input type="checkbox"/> Variante | |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

**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. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Gennaio 2019

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL nr. 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.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale	Non sono presenti particolari elementi d'interesse naturalistico, storico-artistico e/o agrario, non si evidenziano relazioni tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica.	<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	Non si rilevano specifici e significativi elementi dal punto di vista vedutistico, fatto salvo che il progetto lascia libero il cono ottico lungo l'area a parco per continuità con il contesto limitrofo. Lo stato di fatto è per altro caratterizzato dalla presenza di altri insediamenti edilizi analoghi o rispetto a quelli in progetto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Non si rilevano elementi di rappresentatività simbolica nella cultura locale.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Il grado di sensibilità paesistica è definito da quanto indicato nel P.G.T. – DdP 05 come "basso". Il giudizio complessivo è quindi da indicare in classe 2.	<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

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

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	Il progetto riqualifica l'area, già compromessa da fenomeni di periferizzazione e di obsolescenza; l'intorno denota una successione di interventi sconnessi privi di relazione e non coerenti tra loro.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il linguaggio progettuale non vuole propriamente uniformarsi a quello prevalente nel contesto. Certamente l'approccio costruttivo sarà analogo ma il nuovo intervento cercherà in ogni caso di introdurre dei fattori innovativi anche a livello architettonico che saranno anche e soprattutto pensati in funzione della sostenibilità dell'intervento edilizio.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	I nuovi volumi vanno ad inserirsi in un'area fortemente antropizzata e circondata da edifici di ingombro analogo rispetto a quelli in progetto. Più in generale si ricercherà in ogni caso un'elevata qualità urbana.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Non si rileva alcuna interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	<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 con valore "basso" il grado complessivo di incidenza del progetto in relazione alla tipologia di intervento che trasforma l'ambito già precedentemente edificato con una profonda e sostanziale riqualificazione.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" 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

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

Grado di sensibilità del sito 2

Grado di incidenza del progetto 2

Impatto paesistico 4

L'intervento proposto si ritiene ammissibile essendo il giudizio complessivo sull'impatto paesistico INFERIORE alla soglia di rilevanza fissata pari a 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

Saronno, 14 Gennaio 2019

Il proprietario e proponente

IMMOBILIARE IL PARCO SARONNO s.r.l.

(Bertolino Paolo)

Il progettista

Facchinetti & Partners – Architetti Associati
Massimo Facchinetti - Carlo Bono - Alessandra Boccalari

(Dott. Arch. Massimo Facchinetti)