

Pratica edilizia n. ....  
(riservato all'U.T. comunale)

All'Ufficio Edilizia Privata  
del Comune di  
CARONNO VARESINO

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato agli interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici da effettuarsi  
in ambiti non vincolati dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

(ai sensi dell'art. 35 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale -PTR-  
con le linee guida di cui alla D.G.R. 8 nov. 2002 n. 7/11045)

Intervento di:

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro (specificare) .....

Tipologia pratica edilizia:

- Permesso di Costruire
- D.I.A.
- S.C.I.A.
- C.I.L. / C.I.L.A.
- Sanatoria
- Altro (specificare) .....

Da realizzarsi in via ..... n. .... Mappali .....

Zona omogenea di P.G.T. .... Destinazione funzionale .....

Grado di sensibilità del sito .....

Grado di incidenza del progetto .....

Impatto paesistico .....

Firma del **Titolare** / Committente

Timbro e firma del **Progettista**

.....

.....

### Spazio riservato all'ufficio

#### Accettazione:

- Inviare alla Commissione edilizia / per il paesaggio
- NON inviare alla Commissione edilizia / per il paesaggio
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (unire pratica originaria)

#### Riesame del giudizio di impatto paesistico (se non condivisa l'autovalutazione):

Grado di sensibilità del sito .....

Grado di incidenza del progetto .....

Impatto paesistico .....

- Inviare alla Commissione edilizia / per il paesaggio
- NON inviare alla Commissione edilizia / per il paesaggio

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 35 e seguenti) del Piano Paesaggistico del PTR (approvato il 19.01.2010) e dalla "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" pubblicate sul 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.

Occorre inoltre fare riferimento alle seguenti disposizioni contenute nel Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR) del Piano di Governo del Territorio (PGT):

### **2.11. Norme di valenza paesistica**

Nella "Carta di sintesi della valenza e della sensibilità paesistica" sono stati individuati, su tutto il territorio comunale, in funzione delle caratteristiche paesistico-ambientali gli ambiti a differente sensibilità e valenza paesistica.

Per ciascuno di essi, ferme restando le modalità di intervento previste dai rispettivi articoli del PdR, vengono qui di seguito esplicitati i criteri minimi da assumere come guida per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

I criteri minimi da assumere su tutto il territorio comunale sono:

- l'impiego per gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio esistente, di materiali e finiture preferibilmente di uso locale;
- l'aspetto esterno degli edifici, i particolari costruttivi, la conformazione delle coperture, il colore delle tinteggiature e dei rivestimenti murali devono ispirarsi al contesto ed ai migliori esempi dell'architettura locale comunque, non porsi in contrasto con questi;
- gli elementi decorativi di valore tradizionale ed ambientale quali affreschi, manufatti in ferro battuto, pietra o legno, portali soglie, gronde, iscrizioni, manufatti minuti tradizionale, etc. devono essere conservati, in loco, e restaurati;
- la particolare attenzione nell'arredo degli spazi liberi e del verde, sia pubblici che privati;
- la salvaguardia del verde inteso in senso lato la sua manutenzione ed il nuovo impianto.

#### Prescrizioni per coni ottici

Nell'area compresa all'interno del "cono ottico", indicato nella tavola "PdR 03 - Carta della sensibilità paesistica", le eventuali costruzioni ammesse con particolare riguardo agli edifici funzionali alle attività produttive agricole dovranno avere una sagoma che non interferisca con la "visuale privilegiata" percepita dal punto (o tratto di percorso) a monte del cono ottico; la verifica dovrà essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività

In particolare nelle aree comprese nei coni ottici:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- è vietata l'apertura di nuove cave;
- è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale;
- è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;
- la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita solo a seguito di comprovate necessità e del benessere della Commissione Paesaggio.

Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

## CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (Tab. 1)

Nel Comune di Caronno Varesino la sensibilità paesaggistica di un sito è determinata dalla Classe di sensibilità paesistica attribuita dal PGT.

Per attribuire la Classe di sensibilità paesistica di un sito occorre quindi verificare come risulta classificata l'area oggetto di intervento nell'elaborato grafico del PGT denominato "PdR03 Carta della sensibilità paesistica".

### Tabella 1 – VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.

**Classi di sensibilità paesistica** (v. Tav. PdR03 del PGT):

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (assente sul territorio comunale di Caronno Varesino)

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

<b>Ubicazione del sito oggetto di intervento</b> (via, ..... mappale .....)	<b>Classe di sensibilità paesistica attribuita dal PGT (Tav. Pdr03)</b>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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 maggiormente concorrono alla 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 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).

Questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

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 2B – CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO**

<b>Criteri di Valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> 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 2A.**

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

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> <b>1</b> <input type="checkbox"/> <b>2</b> <input type="checkbox"/> <b>3</b> <input type="checkbox"/> <b>4</b> <input type="checkbox"/> <b>5</b>
-----------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sensibilità del sito** determinata nella precedente tabella 1 :


**Incidenza del progetto** determinata in calce alla precedente tabella 2B :

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 compilare a cura del progettista)

Sensibilità del sito x Incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti					
	<input type="text"/>	x	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	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	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

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

**Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato), in relazione alla tipologia e alla complessità del progetto**

- 1) 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;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) 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);
- 4) 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, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 5) 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;
- 6) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 7) 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);
- 8) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 9) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 12) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 13) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo).