

Promotori:

- Albadue s.r.l. (rappresentata da Villa Giuseppe)

## **Comune di Giussano**

Provincia di Monza e Brianza

# **PIANO DI LOTTIZZAZIONE residenziale d'iniziativa privata "P.A. comparto A (ex P.A. 3/2) via Paganella"**

sul terreno ubicato nel Comune di Giussano frazione di Robbiano,  
catasto foglio 12 mappale 58

delibera consiliare d'adozione n°  
delibera d'approvazione finale n°

del  
del

Il Sindaco

Il Segretario

Progettisti:

- Bartoli Design - studio associato di architettura e design  
(responsabili del progetto Arch. Carlo Bartoli e Arch. Paolo Bartoli)

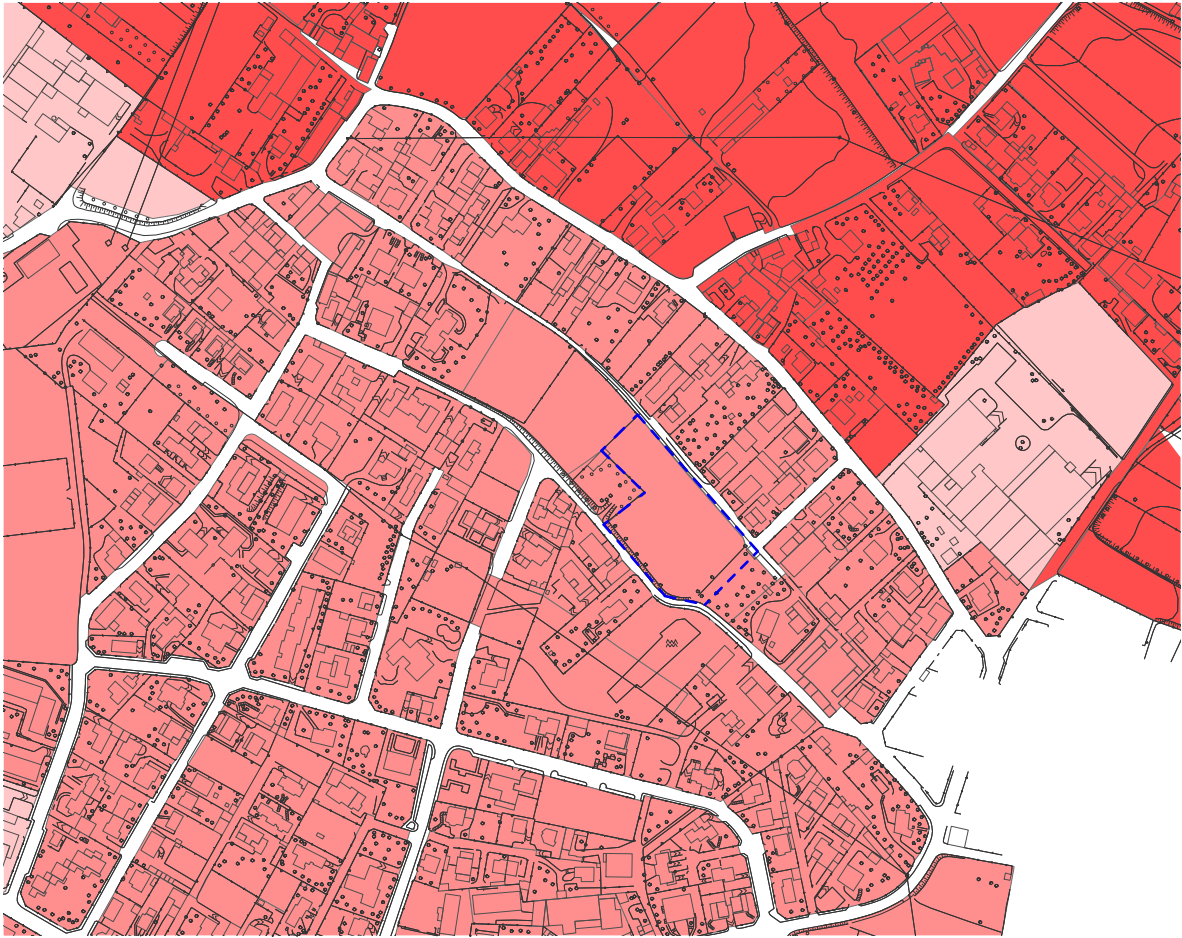
- Ing. Ezio Cattaneo

---

## **Impatto paesistico**

# **1416\_11**


09.05.2013



**Variante generale del PGT vigente - Piano delle Regole  
estratto Tavola 8 - valutazione della sensibilità paesaggistica  
scala 1:5.000**

legenda:



 PA3/2 Paganella

# ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato in forma sperimentale agli interventi edilizi maggiori  
(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)

VIA \_\_\_\_\_

Zona di decentramento n. \_\_\_\_\_ Zona omogenea \_\_\_\_\_ Destinazione funzionale \_\_\_\_\_

Intervento di

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto                     | <input type="checkbox"/> D.I.A.                |
| <input type="checkbox"/> Nuova costruzione                       | <input type="checkbox"/> Permesso di costruire |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia               | <input type="checkbox"/> Sanatoria             |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento                             |  |
| <input type="checkbox"/> Variante                                |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro PIANO DI LOTTIZZAZIONE |  |

Grado di sensibilità del sito BASSA

Grado di incidenza del progetto \_\_\_\_\_

Impatto paesistico 4

La Proprietà \_\_\_\_\_

Il Progettista \_\_\_\_\_

## Spazio riservato all'Ufficio

Accettazione

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Inviare in Commissione Edilizia               | <input type="checkbox"/> |
| NON inviare in Commissione Edilizia           | <input type="checkbox"/> |
| Riesaminare il giudizio di impatto paesistico | <input type="checkbox"/> |
| VARIANTE (unire la pratica originaria)        | <input type="checkbox"/> |
| RIESAME (unire la pratica già esaminata)      | <input type="checkbox"/> |

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Riesame del giudizio di  
Impatto paesistico

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Grado di sensibilità del sito _____   |                          |
| Grado di incidenza del progetto _____ |                          |
| Impatto paesistico _____              |                          |
| Inviare in Commissione Edilizia       | <input type="checkbox"/> |
| NON inviare in Commissione Edilizia   | <input type="checkbox"/> |

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

**Tabella 1A - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento**

(vedi estratto Tav. 8 PdR Variante PGT, allegata)

Modi di Valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<p><b>1. Morfologico/Strutturale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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 naturalistico – ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.</li> </ul> </li> <li>● <b>APPARTENENZA 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 con caratteristiche unitarie (es. zone Rx...);</li> <li>- edifici su strada aventi altezza si gronda non superiore alla larghezza della via;</li> <li>- zone con maglia urbana definita;</li> <li>- 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...);</li> <li>- il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p><b>2. Vedutistico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale</b> Il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate;</li> <li>● <b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b> Il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola);</li> <li>● <b>Appartenenza/congruità con percorsi ad elevata percorrenza</b> Adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p><b>3. Simbolico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Appartenenza/congruità a 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 oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc.</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>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

	- finzioni 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		<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
Giudizio complessivo		<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.

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

Criteri di valutazione	Chiavi di lettura	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:</b> Il progetto comporta modifiche:<ul style="list-style-type: none"><li>- degli ingombri volumetrici paesistici;</li><li>- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;</li><li>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;</li><li>- dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;</li><li>- dell'articolazione dei volumi;</li></ul></li><li>● <b>ADOZIONE DI TIPOLIGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> Il progetto prevede:<ul style="list-style-type: none"><li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona;</li><li>- 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;</li></ul></li></ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input 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"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INGOMBRO VISIVO</li> <li>• OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</li> <li>• PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

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 e 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 - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento**

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	MORFOLOGIA E TIPOLOGIA COERENTE ED AFFINE AL CONTESTO	<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	LUNGUAGGIO ARCHITETTONICO COERENTE CON IL CONTESTO ED IL LUOGO	<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		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> <b>Bassa</b> <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
----------------------------	--	--

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> <b>2</b> <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 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 compilati nella tabella 2A.

### 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 compilare a cura del progettista)

<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x 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

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.



Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia, sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accettarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione Edilizia, 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 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.**