

# COMUNE di MAGREGLIO

## Provincia di Como - Regione Lombardia



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12/2005

### Allegato 3 - PIANO DELLE REGOLE Aprile 2013

#### MODULO ESAME PAESISTICO

Adozione in data \_\_\_\_\_ con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione in data \_\_\_\_\_ con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Sindaco  
Arrigoni Giovanna

Il Segretario Comunale  
Dott. ssa Vignola Maria



**ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale  
D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045

**Proprietario dell'immobile:**

PROPRIETA'/LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC.  
\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ Partita \_\_\_\_\_

Residente a / Sede Legale a \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_  
in Via/Piazza \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

Intervento in Via /Piazza \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
Sezione Censuaria \_\_\_\_\_ fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_  
nell'ambito \_\_\_\_\_ del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente;

Tipo intervento		Tipo pratica	
	Nuova Costruzione		D.I.A.
	Ampliamento		Permesso di Costruire
	Ristrutturazione edilizia		Permesso di Costruire Convenzionato
	Recupero sottotetto		S.C.I.A.
	Variante		Piano Attuativo
	Infrastruttura a rete		Sanatoria
	Altro		

**Il progetto in esame prevede:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Grado di sensibilità del sito:	
Grado di incidenza del progetto:	
<b>Impatto paesistico:</b>	

Il proprietario: \_\_\_\_\_  
(firma)

Il Progettista: \_\_\_\_\_  
(timbro e firma)

Magreglio (CO), \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

### **Modalità di presentazione**

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

### **La classe di sensibilità del sito**

Il PGT Approvato riporta nella tavola 4.1 del PdR: Classi di sensibilità paesistica e le Schede di valutazione della sensibilità paesistica.

### **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.

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	<p><b>APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI:</b>  <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.</p> <p><b>di interesse storico - artistico e/o agrario</b>                      - centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche.. filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...;</p> <p><b>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</b>                      - 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;</p> <p><b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b>                      - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;                      - zone con maglia urbana definita;                      - 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, ecc.);                      - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa ( edifici storici, ecc.)</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
2. Vedutistico	<p><b>Appartenenza a punti di vista panoramica o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale</b>                      il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico o lungo visuali storicamente consolidate;</p> <p><b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b>                      il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico, parco ...);</p> <p><b>Appartenenza /contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b>                      adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità tracciati.</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
3. Simbolico	<p><b>Appartenenza con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.</b>                      - 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 oggetto di celebri citazioni letterarie, pittoriche, ecc.....                      - 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).</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>

**Tabella 1B - Classe di sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento**

(tratta dalla tavola 4.1 del PdR: Classi di sensibilità paesistica e Schede di valutazione di sensibilità paesistica)

Classe di sensibilità:	5 - Molto Alta / Elevata	<input type="checkbox"/>
	4 - Alta	<input type="checkbox"/>
	3 - Media	<input type="checkbox"/>
	2 - Bassa	<input type="checkbox"/>
	1 - Molto bassa	<input type="checkbox"/>
Elementi di sensibilità: Morfologico/ strutturale		
Elementi di sensibilità: Vedutistico		
Elementi di sensibilità: Simbolico		
Elementi di sensibilità: Complessivi		

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica in base alla Tavola 4.1. del PdR Classi di sensibilità paesistica e alle Schede di valutazione di sensibilità paesistica.

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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<p><b>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento:</b>                      Il progetto comporta modifiche:                      - 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 superficie piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi;                      - dell'articolazione dei volumi;</p> <p><b>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:</b>                      Il progetto prevede:                      - tipologie costruttive (manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc.) differenti da quelli prevalenti in zona limitrofa;                      - 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.</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"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<b>Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<b>Ingombro visivo; Occultamento di visuali rilevanti; Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)</b>	<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 luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale</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.

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 apportare 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		<input type="checkbox"/> 1-Molto bassa <input type="checkbox"/> 2-Bassa <input type="checkbox"/> 3-Media <input type="checkbox"/> 4-Alta <input type="checkbox"/> 5-Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> 1-Molto bassa <input type="checkbox"/> 2-Bassa <input type="checkbox"/> 3-Media <input type="checkbox"/> 4-Alta <input type="checkbox"/> 5-Molto Alta
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> 1-Molto bassa <input type="checkbox"/> 2-Bassa <input type="checkbox"/> 3-Media <input type="checkbox"/> 4-Alta <input type="checkbox"/> 5-Molto Alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> 1-Molto bassa <input type="checkbox"/> 2-Bassa <input type="checkbox"/> 3-Media <input type="checkbox"/> 4-Alta <input type="checkbox"/> 5-Molto Alta
Giudizio Complessivo		<input type="checkbox"/> 1-Molto bassa <input type="checkbox"/> 2-Bassa <input type="checkbox"/> 3-Media <input type="checkbox"/> 4-Alta <input type="checkbox"/> 5-Molto Alta

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettive 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 / elevata

**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'esisto 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				
	molto bassa 1	bassa 2	media 3	alta 4	molto alta 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
media 3	3	6	9	12	15
bassa 2	2	4	6	8	10
molto bassa 1	1	2	3	4	5

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si articolano i seguenti parametri:

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;

Tutti i progetti dovranno essere supportati da una relazione paesistica ed elaborati cartografici specifici ( per esempio: estratti di cartografie storiche o tematiche), una documentazione fotografica che meglio illustri caratteristiche del sito ed eventualmente un fotomontaggio. Anche in relazione alle scelte formali e linguistiche adottate può essere talvolta utile fornire documenti di riferimento, che aiutino a comprendere le considerazioni sviluppate in fase di elaborazione progettuale

La relazione paesistica dovrà considerare i contenuti delle prescrizioni per ciascuna componente, oltre agli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.

I progetti che superano la soglia di tolleranza non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche.

Tutti i progetti ricadenti nelle zone con la classe di sensibilità del sito elevata o alta sono soggetti agli interventi di protezione dell'equilibrio naturale applicando i criteri dell'ingegneria naturalistica. Piano delle Regole rimanda alla direttiva “Quaderno opere tipo ingegneria naturalistica” approvata con D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 oltre al punto 3.21 del Documento di Piano.

$\text{Impatto paesistico} = \text{Classe di sensibilità } ( \_ ) \times \text{Grado di incidenza } ( \_ ) = \_ \_$
---

<b>Considerazioni finali ed elementi cautelativi:</b>
---



## **Documentazione da allegare per l'esame di impatto paesistico dei progetti**

La documentazione grafica da allegare alla pratica di impatto paesistico dei progetti (almeno una copia) da depositare:

1. Compilazione del presente modulo da depositare con marca da bollo;
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. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
3. Ricerca storica, cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
4. Estratto di mappa, stralcio del PGT e del rilievo aerofotogrammetrico, comprendente l'area oggetto di intervento estesa ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
5. Documentazione fotografica dell'edificio e del contesto, 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 (allegando una planimetria con i punti di ripresa fotografica);
6. 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, rendering, prospettiva, assonometria), ove richiesto per le particolari caratteristiche dell'edificio;
7. Prospetti estesi al contesto con rappresentazione degli edifici eventualmente adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
8. Planimetria delle coperture estesa al contesto;
9. Profilo di sezione trasversale delle modifiche apportate, estese anche ai terreni vicini, con l'indicazione delle quote altimetriche dell'edificio interessato e di quelli attigui, nonché le larghezze delle sedi stradali (o dei cortili per gli interventi che non hanno affaccio su strada);
10. Piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto): stato di fatto, comparativo, progetto finale;
11. Sezioni: stato di fatto, comparativo, progetto finale;
12. Prospetti completi: stato di fatto, comparativo, progetto finale;
13. Particolare costruttivo significativo con l'indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi.

La documentazione potrà essere, in ogni caso la stessa prevista ed allegata alla domanda di Permesso di Costruire o D.I.A.