

COMUNE DI SERGNANO  
Provincia di Cremona

COMUNE DI SERGNANO	
09.FEB. 2019	
PROT. ....	000 1221
CAT. ....	V1 CL. 3 FASC. ....

# PIANO DI RECUPERO "Via Indipendenza II"

(ai sensi della Legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni)

## Immobili a destinazione residenziale in Via Indipendenza

### Allegato A – Relazione tecnico-illustrativa Scheda impatto paesistico

#### Proponenti:

SAMARANI MARIA LUCIA, *Samarani Maria Lucia*

MARGHERITI GIUSEPPINA, *Giuseppina Margheriti*

MARGHERITI SAMUELE, *Samuele Margheriti*

VAIRANI SERGIO, *Sergio Vairani*

#### Progettista:

Arch. BASSANO TIRONI, (Ordine Prov. di Bergamo n. 1119)  
con sede a Caravaggio (Bg) Via Bianchi n. 6/c



Sergnano, 09 FEB. 2019



In allegato all'Istanza di **PIANO DI RECUPERO** denominato "**VIA INDIPENDENZA II**" inoltrata da:  
SAMARANI MARIA LUCIA, MARGHERITI GIUSEPPINA, MARGHERITI SAMUELE, VAIRANI SERGIO,  
per il Comparto di fabbricati sito in Sergnano (CR), Via Indipendenza n. 22.

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA SUL COMPARTO**

### **Dati generali**

- Comune di Sergnano, Via Indipendenza n. 22,
- Zona "Nuclei di antica formazione", ai sensi dell'art. 27 della Legge N. 457 del 5.8.1978,  
Ambito "A" quale "**Zona di recupero**" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

### **Riferimenti catastali e confini**

Foglio 12, mappale 442 - sub 2 e mappale 722 – sub 502, Foglio 12, mappale 442 - sub 3 e mappale 722 – sub 503, Foglio 12, mappale 442 - sub 501, Foglio 12, mappale 448 - sub 501, Foglio 12, mappale 448 - sub 502, Foglio 12, mappale 448 - sub 506 e mappale 462 - sub 502, Foglio 12, mappale 448 - sub 502, Foglio 12, mappale 1145 ,Foglio 12, mappale 1144

#### **confini:**

Nord: Foglio 12, mappale 440 – strada privata

Sud: Foglio 12, mappale 457

Est: Foglio 12, mappale 460-461-463

Ovest: Foglio 12, mappale 441-445-751-445

### **Cenni cronologici**

L'attuale comparto, oggetto del Piano di Recupero, si compone di più unità immobiliari con probabile origine rurale, con interventi ristrutturativi effettuati e documentati in tempi diversi a partire dal 1968, anno nel quale la famiglia Samarani, entra in possesso dei fabbricati in oggetto con Atto d'acquisto n. 7416/2608 stipulato dal Notaio Dott. Vito Gianì con sede in Crema in data 25/10/1968.

Come accennato, negli anni seguenti, i fabbricati hanno subito vari interventi ristrutturativi a seguito delle sottoelencate pratiche edilizie:

- **P.E. n. 25/1969** – Risanamento di stalla
- **P.E. n. 4/1982** - Cambio di destinazione d'uso

- P.E. n. 36/1990 – Modifiche di magazzino
- P.E. n. 19/1991 – Sanatoria per modifiche a civile abitazione
- P.E. n. 108/1994 – Cambio di destinazione d'uso e modifiche di facciata
- Piano di Recupero Prot. Gen. n. 5960 in data 08/08/2005 – Riqualificazione con cambio di destinazione d'uso
- P.E. n. 82/2005 del 17/12/2005 – Ristrutturazione di edificio per riuso abitativo (in attuazione al PDR del punto precedente).

### Stato di fatto

Il comparto oggetto del presente Piano di recupero è sito nel Centro Storico del Comune di Sergnano in Via Indipendenza inserito nel tessuto urbano come parte di un sistema di corti rurali che tipologicamente caratterizzano questa parte dell'edificato storico, sebbene ormai in gran parte modificate e frazionate già a partire dagli anni '50/'60 del secolo scorso.

I fabbricati originari lungo i lati nord e est del comparto sono stati completamente sostituiti nel corso degli anni, ma hanno correttamente mantenuto sedime e tipologia della corte originaria nella conformazione degli spazi liberi e nel rapporto tra superficie coperta. L'attuale destinazione è residenziale.

Due sono stati gli interventi più importanti che troviamo oggi a conformare il comparto: l'intervento che negli anni '60/'70 del secolo scorso ha modificato il corpo di fabbrica a nord, e l'intervento che, con il PDR del 2005, ha permesso la ristrutturazione del il corpo di fabbrica ad est della corte.

Nel corpo di fabbrica a nord/ovest, con tre livelli fuori terra, trovano posto tre unità residenziali ed una autorimessa; nell'angolo nord est, al piano terra, è sita un'altra unità residenziale, con autorimessa, che si sviluppa sul solo livello a piano terra. Nel corpo di fabbrica a est, ben ristrutturato nel 2005/2006, si sviluppa una unità residenziale composta da due piani fuoriterra e autorimessa.

Anche gli spazi esterni sono stati sistemati e ricavati posti auto come indicato dal PDR del 2005.

### Proposte di progetto del Piano di Recupero

L'istanza di PDR proposta riguarda in primo luogo la completa riprogettazione del corpo di fabbrica a nord/ovest, con i tre appartamenti su tre piani, da fondere allo stato finale in un'unica unità residenziale, e la ristrutturazione dell'unità abitativa al piano terra di nord/est. Ad approvazione del PDR da parte dell'Amministrazione Comunale i lavori saranno attivati con specifiche pratiche edilizie attuative.

In sede di elaborazione del PDR saranno sviluppate tavole grafiche e tabelle con le destinazioni d'uso attuali a confronto con quelle future e saranno sviluppati calcoli di superfici e volumi.

Le partizioni interne e i materiali di finitura delle facciate saranno da stabilire in fase di dettaglio del progetto architettonico a seguito delle pratiche di attuazione. Tuttavia con le sezioni degli schemi di progetto si presentano in ogni caso alcuni prospetti in anteprima che saranno meglio sviluppati in sede di progetto definitivo.

Nello schema di progetto si fa notare al piano terreno del corpo di nord/ovest, la presenza di un porticato lungo il lato a sud verso il cortile/giardino comune. Il progetto attuativo individuerà sotto detto porticato una piscina terapeutico-riabilitativa. Poiché l'intervento nel suo complesso sarà fortemente connotato dall'aspetto relativo all'efficientamento energetico, per il porticato con la sottostante piscina terapeutico-riabilitativa si prevederà una chiusura temporanea invernale al fine di garantirne un uso efficace e continuo anche nella stagione fredda, mirando al massimo comfort con il minimo dei consumi.

L'intervento, sempre nel rispetto delle Norme Tecniche del PGT che regolano l'edificazione nel contesto degli ambiti storici, sarà in ogni caso improntato, come nel caso della ristrutturazione più recente, ad un uso consono del linguaggio architettonico al fine di rendere l'insieme il più coerente possibile utilizzando di elementi architettonici e formali in armonia con il contesto.

In merito all'utilizzo dei materiali di finitura delle facciate previsti dal progetto, si ricorda che la porzione a est del comparto è già stata ristrutturata in tempi recenti, pertanto la scelta dei materiali e del partito decorativo sarà consono quelli già adottati per la recente ristrutturazione.

- Per la copertura, oltre alla porzione a sud dedicata ai pannelli fotovoltaici, si prevede l'uso di coppi in cemento a canale anticati.
- Per la lattoneria è previsto l'uso del rame.
- Il partito decorativo delle facciate, che meglio verrà rappresentato nelle tavole di progetto delle successive pratiche di attuazione, si compone di marcapiani e lesene bugnate finite ad intonaco colorato.
- I serramenti, di prestazioni adeguate al massimo risparmio energetico, sono previsti in PVC o legno laccato.
- Le griglie e gli oscuranti, a scomparsa all'interno della muratura, saranno anch'essi in PVC o legno.
- Soglie, davanzali e zoccolatura saranno in pietra naturale.

Per meglio illustrare quanto schematicamente soprariportato si allega di seguito una bozza dei due prospetti nord e sud con le specifiche dei materiali previsti e alcune viste prospettiche.

## Modalità di calcolo del Volume

### Volume dello Stato di fatto

Il volume presente nello stato di fatto sul comparto è stato calcolato come prescritto dall'art. 14.6 delle NTA del Piano delle Regole, moltiplicando la Slp, come definita al punto 14.5 delle stesse NTA, per l'altezza di ogni piano aumentato dello spessore del solaio, con esclusione dello spessore del solaio di copertura. (Vedere schemi grafici e tabelle di Tav.1)

### Volume del Progetto

Si stabilisce come prioritario per la linea di progetto che il nuovo fabbricato debba raggiungere una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che comunque raggiunga una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot); pertanto, ai sensi della L.R. 31/2014, modificata dalla L.R. 38/2015 e ai sensi del D.D.O.U. n 174 del 12/01/2017, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno dell'edificio che vengono scomputati dal totale. (Vedere schemi grafici e tabelle di Tav.2)

## Dati plani-volumetrici e raffronti Stato di fatto e Progetto

### Stato di fatto

( per le dimostrazioni geometriche e le tabelle di superfici e volumi vedere Tav. n. 1 )

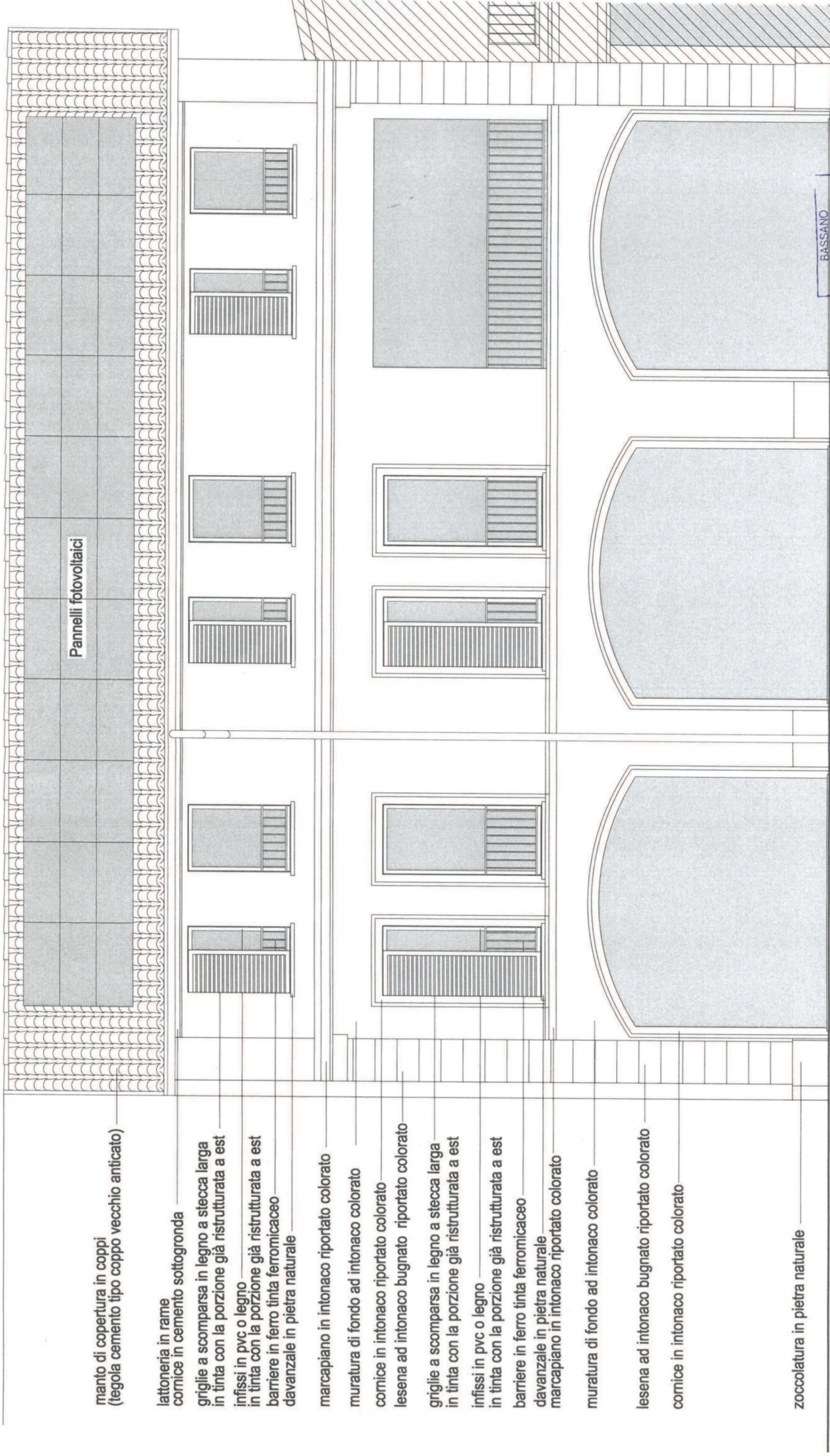
Superficie complessiva del lotto :	mq.	760.10
Superficie complessiva coperta:	mq.	375.99
Superficie complessiva scoperta:	mq.	384.11
Volume complessivo:	mc.	1'943.88
Volume porzioni di progetto nello stato di fatto	mc.	1'219.82

### Progetto

(per le dimostrazioni geometriche e le tabelle di superfici e volumi vedere Tav. n. 2)

Superficie complessiva del lotto :	mq.	760.10
Superficie complessiva coperta:	mq.	375.99
Superficie complessiva scoperta:	mq.	384.11
Volume complessivo:	mc.	1'847.99 < 1'943.88
Volume porzioni di progetto	mc.	1'123.93 < 1'219.82





Pannelli fotovoltaici

manto di copertura in coppi  
(tegola cemento tipo coppo vecchio anticato)

lattereria in rame  
cornice in cemento sottogronda

griglie a scomparsa in legno a stecca larga  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est

infissi in pvc o legno  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
barriere in ferro tinta ferromicaceo  
davanzale in pietra naturale

marcapiano inintonaco riportato colorato

muratura di fondo adintonaco colorato

cornice inintonaco riportato colorato

lesena adintonaco bugnato riportato colorato

griglie a scomparsa in legno a stecca larga  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est

infissi in pvc o legno  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
barriere in ferro tinta ferromicaceo  
davanzale in pietra naturale  
marcapiano inintonaco riportato colorato

muratura di fondo adintonaco colorato

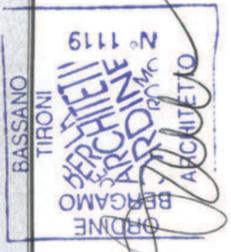
lesena adintonaco bugnato riportato colorato

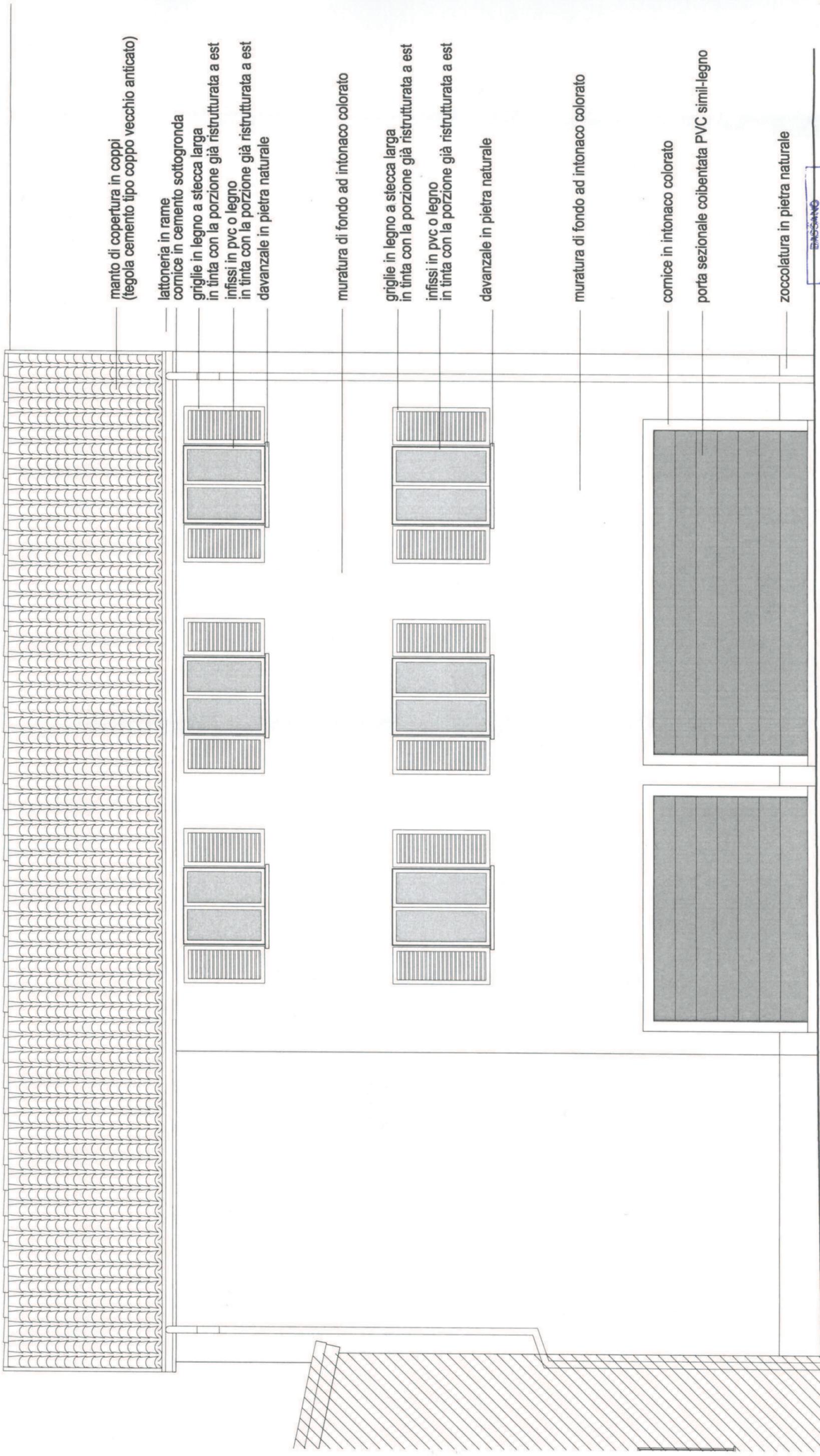
cornice inintonaco riportato colorato

zoccolatura in pietra naturale

Prospetto Sud Progetto

Scala  
1:50





manto di copertura in coppi  
(tegola cemento tipo coppo vecchio antico)

latteria in rame  
cornice in cemento sottogronda

griglie in legno a stecca larga  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
infissi in pvc o legno  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
davanzale in pietra naturale

muratura di fondo ad intonaco colorato

griglie in legno a stecca larga  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
infissi in pvc o legno  
in tinta con la porzione già ristrutturata a est  
davanzale in pietra naturale

muratura di fondo ad intonaco colorato

cornice in intonaco colorato

porta sezionale coibentata PVC simil-legno

zoccolatura in pietra naturale





<b>PROPRIETÀ:</b>	Sig.ri Samarani Maria Lucia, Margheriti Giuseppina, Margheriti Samuele, Vairani Sergio
<b>PROGETTISTA</b>	Arch. Tironi Bassano (Ordine Arch. Bergamo n. 1119) Via Bianchi 6/c Caravaggio (Bg)
<b>UBICAZIONE INTERVENTO:</b>	Via Indipendenza n. 22 Sergnano (Cr) Foglio 12, mappale 442 - sub 2 e mappale 722 - sub 502, Foglio 12, mappale 442 - sub 3 e mappale 722 - sub 503, Foglio 12, mappale 442 - sub 501, Foglio 12, mappale 448 - sub 501, Foglio 12, mappale 448 - sub 502, Foglio 12, mappale 448 - sub 506 e mappale 462 - sub 502, Foglio 12, mappale 448 - sub 502, Foglio 12, mappale 1145 ,Foglio 12, mappale 1144
<b>Vincoli sull'area</b>	Centro Storico

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Allegato a titolo abilitativo per:

- Nuova costruzione
- Ampliamento
- Ristrutturazione edilizia
- Recupero abitativo sottotetto
- Variante
- Infrastruttura telecomunicazioni
- Piano di recupero**

<b>GRADO DI SENSIBILITÀ DEL SITO</b>	<i>1 molto basso</i>
<b>GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO</b>	<i>1 molto basso</i>
<b>IMPATTO PAESISTICO</b>	<i>1 molto basso</i>

Il Progettista



09 FEB. 2019

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il metodo consiste 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.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

### 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 sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

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 del 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, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- 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"> <li>• <b>APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>di interesse naturalistico</b> elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.</li> <li>- <b>di interesse storico agrario</b> filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;</li> <li>- <b>di interesse storico-artistico</b> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche;</li> <li>- <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;</li> </ul> </li> <li>• <b>APPARTENENZA/VICINANZA 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;</li> <li>- edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti;</li> <li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.</li> </ul> </li> <li>• <b>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</b></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"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza con punti di vista panoramici</b> il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</li> <li>• <b>Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale</b> il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ...);</li> <li>• <b>Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.</b> il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.</li> <li>• <b>Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.</li> </ul>	<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"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza/contiguità con 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 connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, 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>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>

TABELLA 1B

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

**N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico - strutturale	Il contesto non evidenzia nessuna caratteristica particolarmente importante che possa incidere dal punto di vista morfologico sulle scelte di progetto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Non vi sono particolari viste che possano essere interferite dalla presenza dell'immobile in oggetto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Non vi sono particolari luoghi che possano essere definiti simbolicamente rilevanti.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Date le caratteristiche del contesto sia dal punto di vista morfologico/strutturale, sia da quello vedutistico che simbolico, si ritiene la sensibilità paesistica molto bassa	<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

**TABELLA 2A**  
**Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza e allineamento degli edifici</li> <li>- andamento dei profili</li> <li>- profili di sezione urbana</li> <li>- 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.</li> <li>- articolazione dei volumi</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali.</li> <li>- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></li> <li>• <b>CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.</b></li> </ul>	<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 checked="" 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"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

TABELLA 2B

Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

**N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO 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.**

Criteria di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto in esame, non modifica in alcun modo i caratteri morfologici del luogo	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto adotta un carattere linguistico comune all'edilizia circostante, il linguaggio architettonico previsto dal progetto non entra in conflitto con le preesistenze e con l'intorno.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Incidenza visiva	Poiché non esistono particolari punti con vedute significative, la presenza dell'immobile in oggetto non è rilevante su questo argomento.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
4. Incidenza simbolica	Poiché non esistono punti con particolare valore simbolico, la presenza dell'immobile in oggetto non è rilevante su questo argomento.	<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	Date le caratteristiche del fabbricato in progetto sia dal punto di vista morfologico/strutturale, sia da quello vedutistico che simbolico, si ritiene l'incidenza paesistica si molto bassa	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

*Il giudizio complessivo 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

## DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

**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	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 il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico".

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.

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco - sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)

### **Elaborati progettuali allegati allo STATO DI FATTO:**

- Planimetria per individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto di Piano Regolatore vigente;
- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori in uso;
- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

### **Elaborati progettuali allegati allo STATO DI PROGETTO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;
- Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

### **Elaborati progettuali allegati allo STATO COMPARATIVO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.