

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANA

LOCALITA'	COMUNE DI PORLEZZA
PROPRIETA'/ COMMITTENTE	DEA INVESTIMENTI SRL Sig. Diego De Ascentis
ALTRE PROPRIETA INTERESSATE	Sig.ra Taricco Anna Maria Sig.ra Conforti Carla
PROGETTO	PIANO ATTUATIVO N. 2
OGGETTO	<i>H) ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO</i>

ARCH. PAOLO GENOVESE

INTEGRAZIONI Marzo – Aprile 2022

I PROGETTISTI

ING. ANGELO RAVA

ADOZIONE: D.G.C. n.....del.....

PUBBLICAZIONE dal.....al.....

OSSERVAZIONI dal.....al.....

APPROVAZIONE: D.G.C. n.....del.....

NOTE:

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A.2”

Protocollo n.	Comune di PORLEZZA	<input type="checkbox"/> Commissione Edilizia del
Data	Provincia di COMO	<input type="checkbox"/> No Parere Commissione Edilizia
ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002 e s.m.i.		
Vincoli legislativi a cui è sottoposto il bene		
Decreto Legislativo n. 42/2004, Art. 142		
<input type="checkbox"/>	Lettera b) territori contermini al lago compresi nella fascia di 300m	
<input type="checkbox"/>	Lettera c) corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150m	
<input type="checkbox"/>	Lettera d) le montagne per la parte eccedente 1.600m s.l.m.	
<input type="checkbox"/>	Altro	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nessun vincolo	
Autorizzazione paesistica (Decreto Legislativo n. 42/2004, Art. 146)		
<input type="checkbox"/>	Sottoposto ad autorizzazione paesistica	
<input checked="" type="checkbox"/>	Non sottoposto ad autorizzazione paesistica	
▪ Vista la richiesta presentata da		
Cognome	Nome	
De Ascentis	Diego	
In qualità di	Legale rappresentante della DeA Investimenti Srl – Soggetto attuatore obblighi convenzionali	
Degli immobili ubicati a	PORLEZZA	Provincia COMO
Contraddistinti nelle mappe della sezione censuaria di	Porlezza-Tavordo	
Ai mappali	Ricompresi nel perimetro del P.A. 2 del vigente P.G.T.	Foglio
▪ Per l'esecuzione dell'intervento di: Piano Attuativo del Comparto P.A. 2 – Progetto urbanistico		
Parere Responsabile Area Edilizia Privata ed Urbanistica		
FAVOREVOLE	_____ DATA _____	FIRMA _____
DA RIESAMINARE	_____ DATA _____	FIRMA _____

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalle *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.

1. 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.

2. 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;

TABELLA 1A – Modi e chiavi di lettura e 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"> ▪ Appartenenza / Contiguità a sistemi paesistici: <ul style="list-style-type: none"> – 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; – 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; – 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. 	X	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza / Vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine <ul style="list-style-type: none"> – 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, fabbricati industriali storici, ecc...); – il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...) 	<input type="checkbox"/>	X
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; 	<input type="checkbox"/>	X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico – ambientale il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico – ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); 	X	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	X	<input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale <ul style="list-style-type: none"> – 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); – funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...) 	<input type="checkbox"/>	X
		<input type="checkbox"/>	X
		<input type="checkbox"/>	X
		<input type="checkbox"/>	X

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 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.

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A.2”

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	<p>Il comparto è costituito da aree di frangia marginali in continuità con il Tessuto consolidato tra Via Calbiga e Via Ferrovia, quindi con un intorno sostanzialmente urbanizzato, aperto verso vaste aree verdi a destinazione agricola, individuate nel PGT come di interesse strategico.</p> <p>Il sito non presenta particolari pregi sotto il profilo storico-artistico, ed è caratterizzato dalla presenza di un grande edificio a destinazione rurale risalente agli anni sessanta.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
2. Vedutistico	L'area è percepibile dalla Via Calbiga, dalla quale si diramano una parte degli accessi carrabili e pedonali esistenti e previsti.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
3. Simbolico	<p>Il luogo non riveste un particolare significato sul piano simbolico.</p> <p>Il progetto urbanistico prevede una pista ciclo-pedonale perimetralmente all'area edificabile.</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta

Giudizio Complessivo	<p>Considerati i due livelli, (locale e sovralocale) in relazione alle tre modalità di lettura operati, il sito presenta una media sensibilità paesistica.</p> <p>N.B. : Tutto il contesto più ampio è però classificato dal P.G.T. vigente nella classe IV di sensibilità paesistica, ovvero di sensibilità alta.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1 2 3 4 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 (tabella 1B), alle chiavi di lettura (tabella 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	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell’edificio oggetto di intervento il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> – degli ingombri volumetrici paesistici; X – delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell’andamento dei profili <input type="checkbox"/> – dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; <input type="checkbox"/> – dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; <input type="checkbox"/> – dell’articolazione dei volumi; <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> X X X X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell’intorno per le medesime destinazioni funzionali il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> – tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; <input type="checkbox"/> – 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. <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> X X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; 		X
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingombro visivo 	<input type="checkbox"/>	X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Occultamento di visuali rilevanti 	<input type="checkbox"/>	X
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	X	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale 	<input type="checkbox"/>	X

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.

COMUNE DI PORLEZZA
 Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
 Allegato 8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A.2”

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	
1. Incidenza morfologica e tipologica.	Gli edifici previsti si pongono in continuità rispetto all'intorno già edificato, completando la caratterizzazione urbana del primo tratto di Via Calbiga, fino all'incrocio con Via Alla Prov.le, in frazione Tavordo. Il grande edificio rurale esistente verrà demolito e ricostruito con una minima traslazione del sedime (Lotto 1) e verrà sostanzialmente replicato nel Lotto 2.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	Le tipologie costruttive saranno espressione di una certa modernità coniugata con la tradizione e saranno contestualizzate per materiali, finiture, colori, rapporti pieni-vuoti, modularità delle aperture, sagoma complessiva ecc.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
3. Incidenza visiva.	Gli edifici in progetto saranno arretrati rispetto alla strada comunale e non costituiranno ingombro visivo, rapportandosi all'edificato al contorno senza occultare visuali rilevanti o particolari viste panoramiche.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
4. Incidenza simbolica.	Il progetto non costituisce interferenza con luoghi simbolici.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
Giudizio Complessivo	Considerati ed analizzati gli effetti del progetto alla scala locale e sovralocale e l'importanza dei criteri e parametri di valutazione, può essere formulato un giudizio complessivo che lo colloca sinteticamente in un basso livello di incidenza ed impatto.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1 2 3 4 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 compilate nella tabella 2.

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO URBANISTICO

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 paesistica del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico del progetto = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità	Grado di incidenza del progetto				
	Molto basso 1	Basso 2	Medio 3	Alto 4	Molto alto 5
Molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
Alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
Media 3	3	6	9	12	15
Bassa 2	2	4	6	8	10
Molto bassa 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’Area Edilizia Privata ed Urbanistica sottoporrà a verifica le valutazioni di impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima di un eventuale invio alla Commissione Edilizia o Commissione del Paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza

Il progetto è accettato sotto il profilo paesistico.

Impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza

Gli elaborati progettuali debbono 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 P.T.P.R., fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione paesaggio che potrà esprimere un giudizio, neutro o negativo. In questo caso la Commissione potrà chiedere modifiche progettuali.

Impatto paesistico superiore alla soglia di tolleranza

Il progetto deve essere sottoposto al giudizio della Commissione edilizia o Commissione del Paesaggio, positivo o negativo.

In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l’eventuale D.I.A. presentata sarà inefficace.

Arch. Paolo Genovese

Porlezza, Marzo/Aprile 2022

COMUNE DI PORLEZZA
 Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
 Allegato 8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente