

Progettista:



Dott. Arch. Fiorenza Brugugnoli
Via del Roccio 23 bis,
Busto Arsizio (VA)
Tel: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]
P.Iva: 01282990124

COMUNE DI CISLAGO
provincia di Varese

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO AMBITO B/SU1 4A
Via Cesare Battisti n°1357

Titolo:

Relazione di impatto paesistico.

Committente:

Girola s.r.l.
Via Zara n° 137,
Cislago (VA)
P.Iva: 01975300128

Data:

Settembre 2017

Aggiornamenti:

Aprile 2018

Allegato:

D

RELAZIONE IMPATTO PAESISTICO AMBITO BSU 1- 4A
COMUNE DI CISLAGO



**PIANO DI RECUPERO BSU1- 4° PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**

Relazione di impatto paesistico

Scheda esame paesistico

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto di Piano attuativo riguarda edifici esistenti sulla Via C. Battisti a carattere per lo più produttivo con parte già a destinazione commerciale di non recente costruzione di proprietà della Società GIROLA S.r.l. con sede in Cislago_, via Zara 137_ (Partita Iva e Codice Fiscale 01975300128) con presidente CDA il Sig. RENATO GIROLA domiciliato per la carica presso la sede della società Girola S.r.l. in Cislago, Via Zara 137-

Gli edifici sono costituiti da un corpo centrale occupato dalla rivendita di materiali edili della Società Girola, da un corpo staccato destinato alla vendita di generi alimentari, di una porzione di edificio sempre destinato all'attività di rivendita materiali edili di un edificio isolato prospettante direttamente sulla Via C. Battisti costituito da cabina Enel e da edificio su due piani ormai fatiscente e pertanto destinato alla demolizione.

2. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo si rende necessario in quanto strumento di pianificazione e di regolamentazione di operazioni puntuali da eseguirsi in tempi successivi.

L'intervento prevede la demolizione del corpo esterno in cui trova collocazione la cabina Enel attuale, come adempimento ad una richiesta di riqualificazione dell'asse su Via Cesare Battisti espressa dall'A.C. e condivisa dalla proprietà. L'edificio è infatti oggetto di degrado e vandalismi, ed interrompe in modo invasivo la visuale sugli edifici retrostanti che presentano una migliore qualità edilizia.

La cabina Enel verrà ricostruita in posizione meno impattante come richiesto dall'Ente competente.

Una parte dell'edificio principale al piano terra non verrà ricostruita per permettere l'accesso all'area privata retrostante su cui si trovano alcuni parcheggi pertinenziali che sono destinati, ad orario regolamentato, anche a zona di carico e scarico.

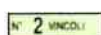
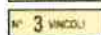




Si ipotizza così di ridurre il flusso di mezzi di servizio dall'accesso pubblico su Via Battisti, indirizzandoli ad utilizzare le vie di distribuzione retrostanti con primo accesso dalla Via Raffaello già a servizio del comparto BSU. In questo modo si renderà la fruizione delle aree a parcheggio pubblico più sicure e con flussi più agevoli.

Lo schema generale ambito BSU 1 prevede l'eliminazione delle attività produttive improprie, per giungere ad una riqualificazione dell'ambito attraverso l'inserimento attività terziarie-commerciali e a servizi in genere oltre al mantenimento ed alla riqualificazione delle attività produttive esistenti. In linea con quanto previsto dal vigente PGT.

3. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DELL'INTERVENTO







GRADO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO COMUNALE PRIMA DELLE AZIONI DI PIANO

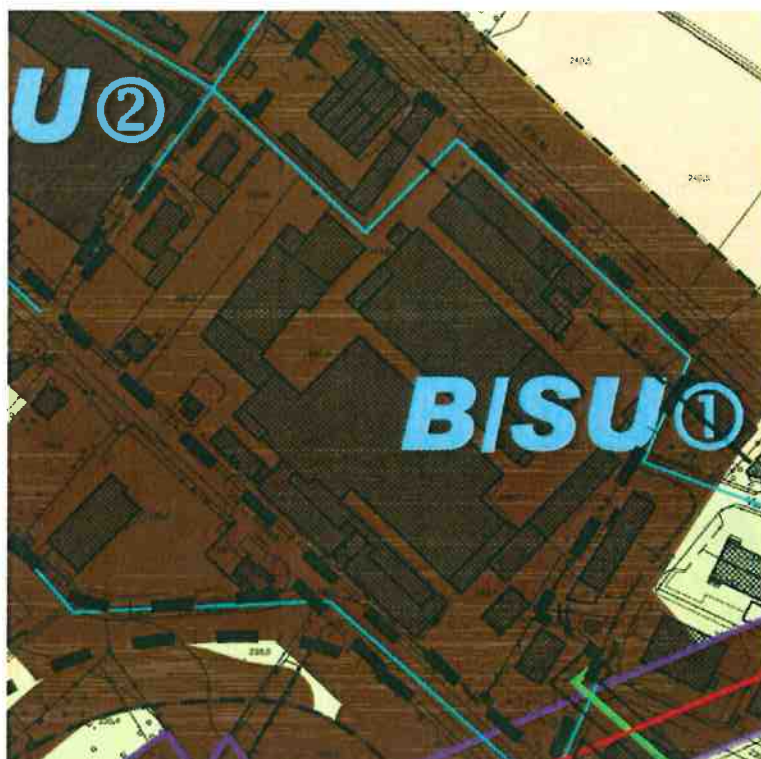
CLASSI DI SOSTENIBILITA' PAESISTICA

	N° 2 VINCOLI	MOLTO ELEVATA
	N° 3 VINCOLI	ELEVATA
	N° 4 VINCOLI	MEDIA
	N° 5 VINCOLI	BASSA
	N° 6 VINCOLI	MOLTO BASSA in presenza di 6 o più vincoli o altre particolari esclusioni (area F3, area F4, corridoi di aree destinate)
	N° 7 VINCOLI	NULLA in presenza di architetture vincolate di rilevanza (ART 13 parte C, case di 150 m ² o più, ecc.)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 30 dello N.T.A.

	C0; C0;
	A0; C0-C0-C0; B1SU0; D0/3-D0; Fis-Fse-F0-F0; V2
	A0; C0-C0-C0; D0; B1SU0; CS0; V0
	A0; CS0-CS0; D0/1-D0/2; F0; V0
	C0; CS0-CS0; D0/1-D0/2-D0/3-D0/4-D0; B1SU0-B1SU0-B1SU0-B1SU0; Fis; V0-V0-VP0
	V0-V0-VP0



GRADO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO COMUNALE DOPO LE AZIONI DI PIANO

CLASSI DI SOSTENIBILITA' PAESISTICA

N° 2 VINCOLI	MOLTO ELEVATA
N° 3 VINCOLI	ELEVATA
N° 4 VINCOLI	MEDIA
N° 5 VINCOLI	BASSA
6 VINCOLI	MOLTO BASSA in presenza di 6 o più vincoli o aree (con particolari restrizioni) (zone F3, aree F4 porzioni di aree dismesse)
7 VINCOLI	NULLA in presenza di anche un solo vincolo di ineditabilità (ric: in parte, Classe di tutebbila geologica n°4, ecc.)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 30 delle N.T.A.

1	C②-C③-C④; B/SU②-B/SU③-B/SU④-B/SU⑤; CS②; Fis-F③-F④-F⑤
2	A②; C②-C③-C④; CS②; D②; F②-F③
3	A③; D②/1-D③; B/SU③; CS③; D③/1
4	A④; CS④; D④/1
5	CS⑤; D②/2-D③/3-D④/4-D⑤; B/SU⑤; Fis; V①-V②-V③
6	V①-V②-V③

Raggiunge l'obiettivo di miglioramento della qualità ambientale attraverso la riqualificazione impiantistica e conseguente risparmio energetico.

5. INCIDENZA MORFOLOGICA-LINGUISTICA

L'intervento prevede

- a. demolizione senza ricostruzione di edificio fatiscente esistente sul limite di proprietà a confine con la Via C. Battisti.
- b. Demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato principale
- c. Ricostruzione di parte dello stesso in linea con l'esistente sia per quanto attiene alla forma che per i materiali di finitura

La ricostruzione di parte dei fabbricati si pone in continuità con l'esistente e l'intorno non creando contrasti tipologico-linguistici

6. INCIDENZA VISIVA E SIMBOLICA

L'intervento prevede

- a. mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti

Non si creano contrasti di sagoma e volumi con l'esistente e l'intorno. Non esistono nell'intorno luoghi di interesse storico-culturale

ELENCO TAVOLE

Tav.0 Estratto schema generale concordato; inquadramento urbanistico; individuazione grado di sostenibilità e sensibilità paesistica; Individuazione dei servizi.

Tav.1 Definizione e calcolo aree di proprietà; estratto mappa catastale e planimetria con divisione in subalterni; documentazione fotografica.

Tav.2 Destinazione d'uso; stato di fatto e di progetto; Sovrapposizione stato di fatto e progetto.

Tav.3 Individuazione e calcolo degli standard; individuazione aree in cambio di destinazione d'uso e calcolo oneri. Individuazione superficie di vendita.

Tav.4 Stato di fatto: prospetti e sezione.

Tav.5 Planimetria di progetto: aree esterne in cessione primaria e a standard, e aree esterne pertinenziali. Cronoprogramma.

Tav.6 Individuazione superficie drenante esistente; individuazione e calcolo superficie drenante in progetto.

Tav.7 Schema acque nere e bianche esistente e in progetto; schema reti tecnologiche e in progetto;

Tav.8 Particolare costruttivo parcheggio ad uso pubblico.

Tav.9 Calcolo aree a standard e parcheggi pertinenziali. Calcolo superficie coperta.

Tav.10 Estratto atto asservimento n°163606/22948 del 19.12.1997 e ripartizioni aree asservite.

Tav.11 Viste prospettiche.

Tav.12 Calcoli analitici SLP esistente.

All.A Relazione tecnico descrittiva.

All.B Schema di convenzione.

All.C Computo metrico estimativo.

All.D Relazione di impatto paesistico.

All.E Documentazione di proprietà e autocertificazione

All.F Studio sulla mobilità e analisi del traffico (allegato A).

Relazione sugli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani di mobilità e accessibilità trasportistica (allegato B).

All.G Richiesta autorizzazione commerciale.

All.H Relazione impatto acustico.

All.I Relazione geologica.

LA PROGETTISTA

Cislago li data di protocollo

COMUNE DI CISLAGO
Provincia di Varese

(Provincia di Varese)
Piazza E. Toti n. 1 – Tel. 02/9667101 (r.a.)
Fax 02/96671055
www.comunedicislago.it
urbanistica-edilizia@comunedicislago.it
UFFICIO TECNICO
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

ESAME DELL'IMPATTO
PAESISTICO DEI PROGETTI

(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)

Opere da eseguirsi nell'immobile ubicato in Via **Cesare Battisti** n.1357

Identificato al N.C.E.U. al fg. **1 – foglio logico 8** mapp. **3593 sub.501, 515, 615, 596, 29 e 9**

Consistenti in: **edifici esistenti**

Zona Omogenea: **B/SU1 4A** Destinazione Funzionale: **terziario/commerciale**

L'intervento sopra descritto è di:

Nuova Costruzione	D.I.A.
Ristrutturazione edilizia	Permesso di Costruire
Ampliamento	Sanatoria
Variante	
X Altro	

Grado di sensibilità del sito **4**

Grado di incidenza del progetto **1**

Impatto paesistico **4**

La Proprietà

Il Progettista

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 da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

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 di quel 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, 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.

[illegible]

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.

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 checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico		<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	Incidenza sulla base delle previsioni di PGT in merito alla classe di sensibilità paesistica.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

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: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input type="checkbox"/> - dei 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. <input checked="" type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input type="checkbox"/> • 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 di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input type="checkbox"/> - 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. <input type="checkbox"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X X
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 	<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.

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 checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica		<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	L'incidenza del progetto è bassa.	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <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 2 A:

- 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 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

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	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 X

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 l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza, il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza 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.

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- 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.

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; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

