

COMUNE DI CISLAGO

provincia di Varese

15/11/2023

Committente:

Consorzio Via Peschiera
P. IVA 03656870122
C.F. 03656870122
Via Don Minzoni 39
21053 Castellanza (VA) IT

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO AMBITO C2 via Peschiera

Ai sensi delle L.R. art.14 n°12/2005
L.R. 31/2014 art.5 comma 6

Titolo:

Relazione impatto paesistico Viste rendering

Il progettista:



Dott.Arch. Fiorenza Brugugnoli

Data:

Aprile 2022

Scala:

Tavola:

Aggiornamenti:

Novembre 2023

B

Relazione IMPATTO PAESISTICO del Piano Attuativo C2 di via Peschiera-

Cislago (VA)





Ubicazione dei luoghi d'intervento.

L'area oggetto dell'intervento edilizio in questione - AT C2 - risulta essere ubicata nella porzione sud-ovest del centro abitato di Cislago, in via Peschiera, ed essere attraversata dalla strada consorziale detta "delle vigne", essere sita poco più a nord del Santuario di S. Maria della Neve.

PIF – Piano Indirizzo forestale

il piano di indirizzo è stato adottato definitivamente con delibera nel 25.01.2011.

Il medesimo PIF è stato aggiornato nel Settembre 2022 con il "riconoscimento del nuovo bosco" su una porzione dell'A.T. – C2 e poi rettificato nei confini nel Febbraio 2023.

Il "nuovo" bosco è stato classificato come Robinieto misto con una superficie di 6.176,11 mq

Regione Lombardia PPR, Provincia di Varese PTPP.

Sia il PPR che il PTPP non indicano nulla in particolare, si segnala: il contesto agricolo di pianura asciutta, la presenza del bosco, la vicinanza al tessuto urbano, ad una distanza di ca. 150 m la presenza di chiesetta di rilievo locale S. Maria della Neve, in direzione sudest. Le ortofoto non indicano la recente costruzione di un antenna telefonica a contatto con il perimetro del PA.

Descrizione dello stato di fatto, il bosco e i campi coltivati.

Nell'area si distinguono dei terreni coltivati a seminativo e ancora a orto e un'area alberata recentemente classificata bosco. Nella porzione coltivata sono stati individuati alcuni alberi di limitato interesse botanico e/o paesaggistico-

Descrizione dell'intervento in progetto.

Nel progetto di Piano di Lottizzazione vengono individuate tre aree distinte destinate all'edificazione: Area A su cui verrà edificata la volumetria di Mc. 16.898,14 dai privati proprietari delle aree.

Area B recante una volumetria di Mc 6.472,95 da cedere al Comune affinché possa dare attuazione alla Convenzione con ALER

Area C (C1- C2) collocate lungo la Via Peschiera, con una volumetria di 7.241,92 mc da destinare ad edilizia Residenziale pubblica che i privati proprietari rappresentati come "Consorzio di Via Peschiera" cedono al Comune.

Le aree edificabili A e B vengono disimpegnate da una strada centrale sull'asse Est-Ovest su cui si collocano anche i parcheggi pubblici. L'area C, qualora venisse edificata, potrà essere disimpegnata dalla Via Peschiera.

Gli edifici da realizzarsi sull'area A saranno massimo di tre piani fuori terra, disposti con orientamento sull'asse EST-OVEST e potranno essere sia piccole palazzine collocate nella parte più a Nord dell'intervento, che villette uni-bi-trifamiliari collocate a Sud. Viene così rispettato il cono visivo sulla chiesa di Santa Maria Della Neve come suggerito dalle norme di PGT. Il tutto come specificato all'art.12. (ALL. L) A norma dell' Art. 11. 1-a delle NTA l'edificazione a confine con aree agricole viene arretrata di mt.10 dall'attuale confine di proprietà.

Vengono previsti parcheggi in linea su strada di nuova formazione per accesso ai compatti A e B con la creazione di 31 posti auto totali di cui 1 destinato a parcheggio per persone con ridotta capacità motoria che verrà realizzato a carico del Comparto B ed un parcheggio in apposita sede dove vengono realizzati 62 posti auto di cui 3 riservati a persone con ridotta o impedita capacità motoria e 2 parcheggi rosa e parcheggi cicli e motocicli.

Viene prevista una pista ciclabile/carrabile ai margini Sud dell'intervento. La realizzazione della pista ciclopedinale/carrabile a Sud dell'intervento e sulla restante parte di strada consortile delle Vigne risponde ai dettami del Pgt art. 32- C2 con particolare riferimento a creazione di connessioni tra le

aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
La pista di nuova realizzazione andrà a connettersi sul Ovest con la consortile esistente. La stessa verrà realizzata con materiale adatto anche ad eventuale passaggio dei mezzi agricoli che ad ora si servono del tratto di consortile soppressa.

Viene prevista un'area attrezzata a giochi per la prima infanzia . il tutto come risulta dalla tavola 3 di progetto e come quantificato. Le funzioni insediative previste nel P.A. sono prevalentemente residenziali con possibilità di inserire le attività compatibili come da Norma art.8-Destinazioni d'uso.
Destinazione principale: Residenza

Sono previste piccole palazzine a tre piani nella parte a Nord dell'intervento, mentre gli edifici andranno abbassandosi a due piani abitabili fuori terra in avvicinamento alla Chiesa di S. Maria iniziata posta a Sud dell'intervento. Nella parte Sud dell'intervento sono perciò previste abitazioni uni o bifamiliari in linea con quanto prescritto all'art. 32-C1 riqualificazione urbanistica pertanto la disposizione degli edifici avrà come orientamento prevalente, compatibilmente con il taglio degli alloggi degli edifici plurifamiliari, planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici e volumi compatti o accorpati

Sistemazione a verde

La sistemazione a verde di seguito illustrata riguarda sono una porzione dell'A.T.- C2 che in buona parte viene ceduta o è oggetto di altra progettazione, la superficie territoriale che riguarda specificatamente il Consorzio Via Peschiera il comparto "A" è di 15.304 mq. e a questa si farà riferimento per la descrizione della sistemazione a verde oltre a una porzione di proprietà comunale per la quale si forniscono informazioni come richiesto dall'Amm.ne Comunale.

La descrizione delle opere di sistemazione a verde, di inserimento paesaggistico, viene restituita per paragrafi monotematici che affrontano le diverse opportunità sia compositive che tecniche e tecnologiche offerte dalla nuova realizzazione.

Le tecniche afferiscono alla realizzazione di: giardini di abitazioni e verde condominiale, verde pensile.

Le superfici del comparto "A" sono significative e riguardano 11 lotti tra loro coordinati e gestiti come un super condominio la cui descrizione si rinvia alla parte architettonica.

Le superfici a verde previste assommano a 7.935 mq, il 52% del comparto "A".

Movimenti terra

I movimenti terra previsti sono limitati alla previsione di intizzare box e accessori, a conclusione dei lavori non si prevede una modifica delle attuali quote di campagna, gli eventuali giardini pensili sopra i box saranno ad una quota simile all'attuale.

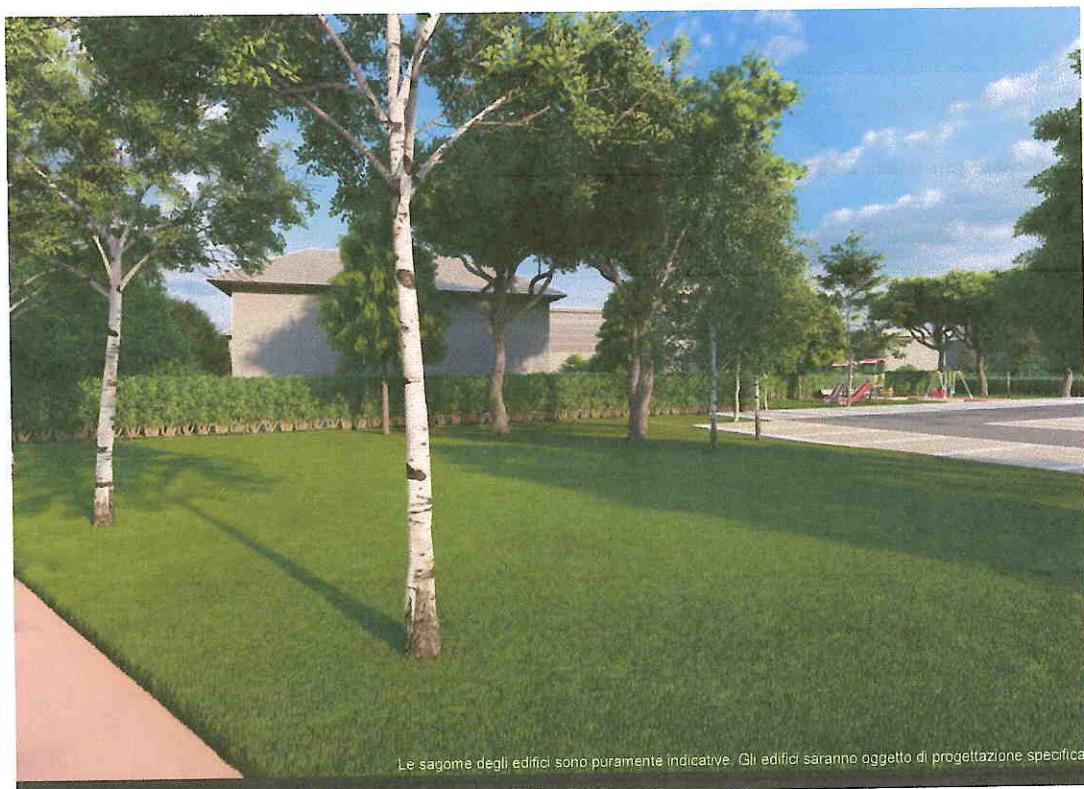
Stanti le pendenze favorevoli agli allacciamenti, alle urbanizzazioni, la costruzione di più edifici tutto sommato di limitate dimensioni si procederà nel rispetto delle quote esistenti e in particolare di quelle di raccordo con l'intorno.







Le sagome degli edifici sono puramente indicative. Gli edifici saranno oggetto di progettazione specifica



Le sagome degli edifici sono puramente indicative. Gli edifici saranno oggetto di progettazione specifica

Le sagome degli edifici sono puramente indicative. Gli edifici saranno oggetto di progettazione specifica

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 Peschiera n. _____

Identificato al N.C.E.U. al fg. Iopco 1 - fg 7 mapp. 620 e altri

Consistenti in: Piano attuativo di iniziativa Privata C2

Zona Omogenea C Destinazione Funzionale Residenziale

L'intervento sopra descritto è di:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nuova Costruzione | <input type="checkbox"/> D.I.A. |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia | <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento | <input type="checkbox"/> Sanatoria |
| <input type="checkbox"/> Variante | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro | |

Grado di sensibilità del sito 4

Grado di incidenza del progetto 3

Impatto paesistico 12

La Proprietà

Il Progettista

DOTT. ANTONIO BRUGUIGLIO
FILOMENA FIORENTINI
18.04.2003
CONSEGNATO DELLA PROVINCIA DI VARESE
PER L'ESAME DEGLI IMPATTI PIANIFICATORI
PAESISTICI

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.

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 agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: 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; • 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; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLA DI RIQUALIFICAZIONE 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); • Interferenza con relazioni perceptive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e ripetute tra punti significativi di quel territorio. • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari . 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con 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 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 insediatata). 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 checked="" 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 checked="" 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		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilati 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: - 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 superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - dell'articolazione dei volumi • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - 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. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI 	<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"/>
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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 	<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.

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		<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 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

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

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 corredata 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