

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

## APC 05

### VIA FRATELLI ROSSELLI (Comune di Canegrate)

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

## “ALLEGATO F”

Parabiago, lì 09/10/2024

Richiedente

Ares Immobiliare Costruzioni srl

.....

il progettista

Arch. Berardinelli Marco

## Premessa

La presente Relazione Paesaggistica si prefigge lo scopo di verificare l'impatto sul paesaggio potenzialmente correlato alla realizzazione del nuovo complesso a destinazione residenziale da edificarsi a Canegrate (MI) tra via Pisa, via Fratelli Rosselli, via Arezzo, sul terreno distinto al NCT al foglio 7 mapp. 30/31/123/347.



ESTRATTO FOGLIO CATASTALE

## UBICAZIONE

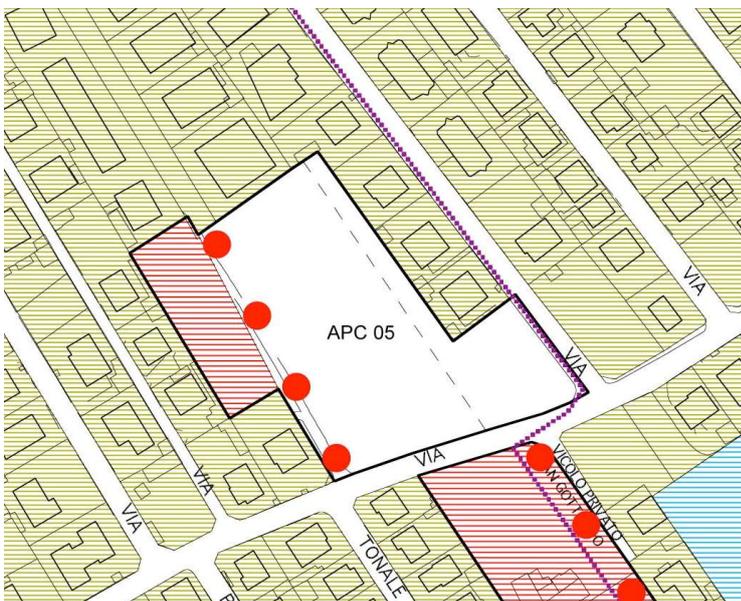
Il lotto di intervento, risulta essere totalmente sgombro da fabbricati e da vegetazione, delimitato a nord da lotti edificati con edifici residenziali, mentre a sud/ovest sud e sud/est confina rispettivamente con Via Pisa, Via Fratelli Rosselli e Via Arezzo



ORTOFOTO

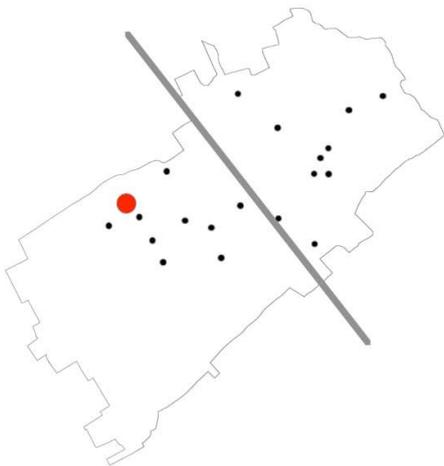
Il lotto di intervento si inserisce in un contesto urbanizzato ad alta densità edilizia con prevalenza di piccole e medie palazzine residenziali e ville unifamiliari.

Il PGT e le relative norme tecniche di Attuazione evidenziano che il sito di intervento è identificato come **Ambito di progettazione Coordinata n. 5**



ESTRATTO PGT

Il P.G.T. assegna al detto comparto una S.L.P. prevista di mq. 1.133, per n. 24 abitanti teorici insediabili ed una S.L.P. aggiuntiva di mq 529 . Il rapporto di copertura previsto è di mq/mq 1/3 con un'altezza massima di mt 12,00 ed altezza minima di mt 3,00. La scheda d'ambito prevede la cessione di 1.495,00 mq per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, area che verrà identificata lungo Via Fratelli Rosselli.



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

**AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 5**

via Rosselli

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.133 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
	S.l.p. 232 mq (pdc) abitanti 5 (pdc)	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 529 mq S.l.p. 108 mq (pdc)	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	33 abitanti 7 abitanti (pdc)	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2		



### Key plan



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

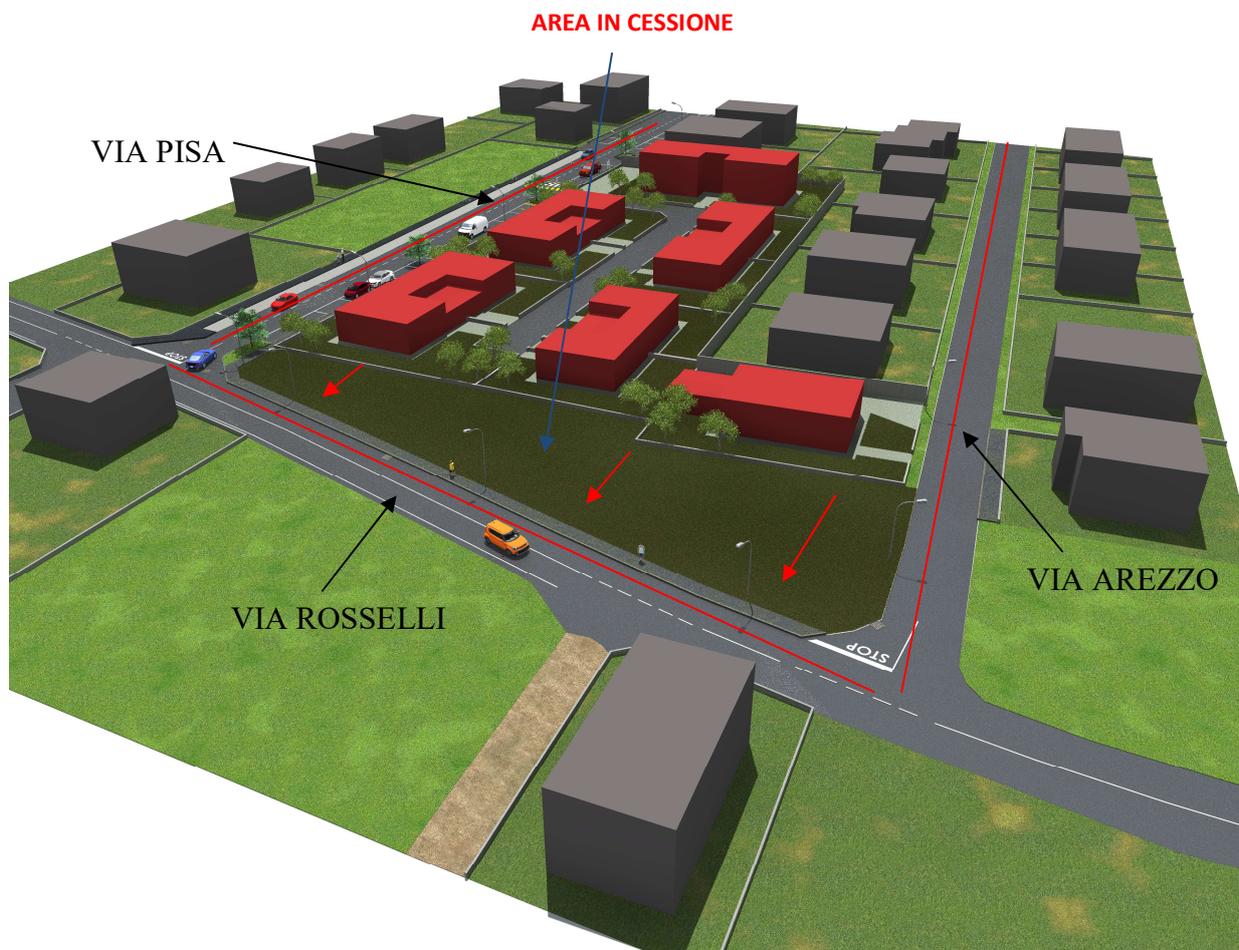
La tipologia costruttiva predominante è del tipo residenziale con ridotto consumo di suolo e spazi verdi pubblici.

I caratteri morfo-tipologici delle costruzioni limitrofe sono costituiti da palazzine di media dimensione 2/3 piani e ville uni/bifamiliari, la cui composizione architettonica si differenzia in base all'epoca di costruzione con prevalenza di costruzioni plurifamiliari anni '1980/2000.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il piano attuativo prevede la definizione e completamento dell'isolato racchiuso tra Via Pisa, Via Arezzo, e Via Fratelli Rosselli, prevedendo il completamento della Via Pisa fino alla Via Fratelli Rosselli.

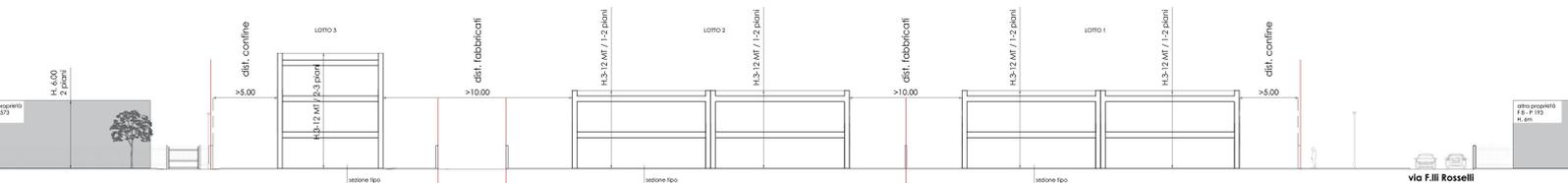
La parte di nuova edificazione è stata pensata in continuità con l'edificazione esistente mentre tutto il fronte del lotto prospiciente la Via Rosselli sarà destinato ad area libera a verde in cessione come Standard al comune di Cangerete.



Il complesso residenziale di nuova edificazione sarà dotato di un unico accesso carraio atto alla distribuzione interna dei lotti residenziali che prevedranno l'edificazione di edifici residenziali pluriplano sia a bassa densità (ville e ville bifamiliari) che palazzi pluriplano di media grandezza.



I fabbricati in progetto saranno a destinazione residenziale (pluri o monofamiliare) per i piani fuori terra realizzabili, l'eventuale piano scantinato sarà destinato a box e cantine mentre, nel caso di realizzazione di un piano sottotetto, lo stesso avrà caratteristica di vani accessori.



asfalto colato. Come da prescrizioni formulate dal comandante della Polizia Locale si prevede la realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato in prossimità dell'accesso carraio al lotto di intervento oggetto di nuova edificazione.

## CONCLUSIONI

L'intervento sopra descritto, che interessa un'area estremamente limitata, risulta coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

In particolare si evidenzia come gli edifici in progetto non interferiscono visivamente con le visuali caratteristiche o panoramiche dei luoghi in cui si inserisce, ponendosi comunque in continuità con le tipologie edilizie limitrofe.

Il contesto in cui si colloca il nuovo insediamento è privo di un'identità architettonica riconoscibile che caratterizzi il tessuto urbano edificato.

In conclusione l'intervento di nuova realizzazione si colloca nel contesto rispettandone i caratteri morfologici-tipologici e garantendo i corretti rapporti visivi con l'ambiente circostante.

Parabiago,  
08 10 2024

II PROGETTISTA

Arch. Beradinelli Marco

Si allega:

- modulo Esame impatto paesistico

# **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)

Località: **COMUNE DI CANEGRATE**

Opere da eseguirsi nell'immobile ubicato in Via Pisa/Rosselli n. snc

Identificato al N.C.E.U. al fg. 7 mapp. 30-31-123-347

Consistenti in: PIANO ATTUATIVO APC 05

Zona Omogenea APC Destinazione Funzionale RESIDENZIALE

L'intervento sopra descritto è di:

- Nuova Costruzione
- Recupero sottotetto
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro: PIANO ATTUATIVO

Presentato con:

- CILA/SCIA
- Permesso di Costruire

Grado di sensibilità del sito BASSA

Grado di incidenza del progetto 2

Impatto paesistico 4

La Proprietà

Il Progettista

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **Spazio riservato all'Ufficio**

Grado di sensibilità del sito: \_\_\_\_\_

Grado di incidenza del progetto: \_\_\_\_\_

Impatto paesistico: \_\_\_\_\_

- Inviare in Commissione Paesaggio
- Non inviare in Commissione Paesaggio
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico

## **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, consiste in sintesi nel considerare innanzi tutto la sensibilità del sito d'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.

## **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito**

### **(tab. 1A - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato dal PGT, ossia dal Documento di Piano, tavola 2.2.16.

## **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 1 A e B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.***

Grado d'incidenza del sito attribuito dal PGT: \_\_\_\_\_

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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:		Rettifica d'ufficio	
		SI	NO		
<b>1. Incidenza Morfologica e Tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO D'INTERVENTO:</b> Il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici</li> <li>- dell'andamento dei profili</li> <li>- dei profili di sezione urbana</li> <li>- 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.</li> <li>- dell'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> Il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori</b>	• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 (strade, piazze)</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza Simbolica</b>	• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

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

<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla Tabella 2A</b>	<b>Classe di Incidenza</b>	<b>Rettifica d'ufficio</b>
<b>Incidenza Morfologica e Tipologica</b>	Il piano attuativo si inserisce in un contesto urbanizzato senza alterare caratteri tipologici e morfologici del sito di intervento	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori</b>	L'intervento non interferisce con i modi linguistici presenti nel contesto	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza Visiva</b>	Il piano attuativo inserisce nuovi volumi nel contesto ma che non alterano le caratteristiche di quelli esistenti nell'immediato contesto urbano	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza Simbolica</b>	Il progetto non interferisce con valori simbolici del contesto	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b> <b>Il piano attuativo prevede la parziale edificazione del lotto in oggetto senza discostarsi da quelli che sono i caratteri tipologici morfologici dell'immediato contesto urbano</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	<input 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 2°

### **Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

**Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti**

<b>Impatto Paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto</b>					
	<b>Grado di Incidenza del Progetto</b>				
<b>Classe di Sensibilità del sito</b>	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 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](http://www.regione.lombardia.it)**