

---

Progettisti

**OFFICINA PROGETTAZIONE**  
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE  
ARCHITETTO ERSILIA DEL GENIO

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO  
T. 02 99 04 52 91

durante@officinaprogettazione.it

delgenio@officinaprogettazione.it

orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

STUDIO DI ARCHITETTURA  
ED INGEGNERIA

**REDAELLI**  
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB

VIATERRAGGIO DELLA PACE 4

TEL. +39 039 6084242

FAX +39 039 6084222

PARTITA IVA 03115000964

www.redaelliassociati.it

studio@redaelliassociati.it

---

Comune di BRUGHERIO (MB)

## Piano Attuativo

Area dismessa AlfaGomma SpA - ARU 05

Viale della Vittoria - Viale Lombardia

---

La proprietà

*ALFAGOMMA REAL ESTATE S.P.A.*

*Via Torri Bianche n.1*

*20871 Vimercate (MB)*

---

ESAME IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Maggio 2017

---

I progettisti

Allegato

a.02



# Comune di Brugherio

Provincia di Monza e della Brianza  
Piazza Cesare Battisti, 1 – 20861  
protocollo.brugherio@legalmail.it  
<http://www.comune.brugherio.mb.it>

Spazio riservato all'ufficio PRATICA EDILIZIA N.
---

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Piano Territoriale Paesistico Regionale, Norme di Attuazione artt. 25-30; DGR 8 novembre 2002 n.7/11045

Il sottoscritto progettista delle opere				
Cognome Studio Redaelli e Associati		Nome Ivo Maria Redaelli		Codice fiscale RDLVMR77E21F205Z
Data di nascita 21/05/1977	Sesso M <input checked="" type="checkbox"/>	Cittadinanza Italiana	Luogo di nascita - Stato it	Luogo di nascita - Comune Milano
Dati dello studio professionale				
Comune Vimercate	Indirizzo via T. Pace		Civico 4	CAP 20871
Provincia MB		Della provincia Milano		Al numero 14224
Partita IVA 03115000964	Albo o ordine Ordine degli Architetti		E-mail (PEC) redaelli.14224@oamilano.it	
Telefono 039/6084242	Fax 039/6084222			
Su incarico di				
Cognome Gennasio	Nome Enrico		Codice fiscale GNNNRC58M28F205Y	
Cognome	Nome		Codice fiscale	
Cognome	Nome		Codice fiscale	
Cognome	Nome		Codice fiscale	
Cognome	Nome		Codice fiscale	
In qualità di intestatario del procedimento edilizio.				

Consapevole di assumersi la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità (artt. 359 e 481 del Codice Penale) e valendosi della facoltà prevista dall'art. 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e dall'art. 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

**ASSEVERA**

Strumento urbanistico (vigente e/o adottato)
Dichiara che l'area d'intervento è classificata come segue:

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	APPARTENENZA O CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> <li>di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde;		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• di interesse storico agrario filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche;</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<p>APPARTENENZA O VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</p> <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>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>APPARTENENZA O VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale 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, o altro);</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio;</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari;</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<p>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</p> <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> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <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>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**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	Desunto dalla cartografia comunale del PGT	<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	Desunto dalla cartografia comunale del PGT	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Desunto dalla cartografia comunale del PGT	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Giudizio complessivo	Desunto dalla cartografia comunale del PGT	<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.

Tabella 2A - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto			
Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:		
	• altezza e allineamento degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• andamento dei profili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• profili di sezione urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• 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"/>	<input type="checkbox"/>
	• articolazione dei volumi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:		
	• tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	• tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	INGOMBRO VISIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabella 2B - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto		
Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	IL NUOVO VOLUME EDILIZIO ALTERA LA PERCEZIONE DI QUESTO QUARTIERE A PREVALENZA INDUSTRIALE, MA AL CONTEMPO NE RIQUALIFICA L'ASPETTO DATO L'ALTA QUALITÀ PROGETTUALE ADOTTATA. IL PROGETTO ADOTTA TIPOLOGIE AFFINI NELL'INTORNO CON L'USO DI COPERTURE PIANE MA MIGLIORATE	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	IL NUOVO MANUFATTO HA SICURAMENTE UN LINGUAGGIO DIFFERENTE AL CONTESTO, PROPRIO PER RIQUALIFICARE L'AREA LIMITROFA INSERENDO NUOVI MATERIALI PIU' NOBILI E PIU' BIO COMPATIBILI.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	IL NUOVO MANUFATTO DATA L'IMPORTANTE ALTEZZA DI PROGETTO, HA SICURAMENTE UN INGOMBRO VISIVO IMPORTANTE, MA AL CONTEMPO, NON OCCULTA IL VIALE ALBERATO STORICO IN ADIACENZA,	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	IL MANUFATTO NON ALTERA E NON INCIDE CON VALORI SIMBOLICI DELLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO	<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	SI RILEVA COMPLESSIVAMENTE UN GRADO DI INCIDENZA ALTA DEL PROGETTO NEL CONTESTO, MA SI EVIDENZIA ANCHE LA CAPACITA' DEL NUOVO MANUFATTO DI RIQUALIFICARE IL CONTESTO.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" 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	
Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente (Tabella 2A)	4
Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente (Tabella 2B)	3

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						
Sensibilità del sito	x	Incidenza del progetto			=	Impatto paesistico dei progetti
4	x	3			=	12
		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 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 risulti superiore alla soglia di rilevanza o di tolleranza, il progetto dovrà 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.

La relazione dovrà essere integrata 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)

ALLEGA	
Stato di fatto	
<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria in scala idonea (almeno 1:2000) per l'individuazione dell'intervento
<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo fotografico che rappresenta da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto dell'intervento, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa
<input checked="" type="checkbox"/>	Piante dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni con indicazione dei materiali e colori attuali
<input type="checkbox"/>	Ricerca storica, sia cartografica che iconografica (nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città)
Confronto	
<input checked="" type="checkbox"/>	Piante, prospetti (estesi al contorno) e sezioni significative
Progetto	
<input checked="" type="checkbox"/>	Piante, prospetti (estesi al contorno) e sezioni significative
<input checked="" type="checkbox"/>	Eventuali particolari costruttivi
<input checked="" type="checkbox"/>	Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori e dei sistemi costruttivi
<input type="checkbox"/>	Profilo altimetrico di porzione significativa della via e sezioni urbane che rappresentano il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto
<input checked="" type="checkbox"/>	Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzia l'inserimento nel contesto dai punti di vista significativi. (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva)

Brugherio Luogo	27/04/2017 Data	 Il progettista
--------------------	--------------------	--------------------

Tel: 039.28.931 – 039.28.93.313

Email: sportelloedilizia@comune.brugherio.mb.it

Fax: 039,2871989