

Piano Attuativo  
via Prampolini, 14 - Saronno



VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO

RELAZIONE AMBIENTALE  
ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO

## RELAZIONE AMBIENTALE

secondo le linee guida per l'esame paesistico ai sensi dell'art.30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R.

La parte del territorio del comune di Saronno dove è inserito il lotto d'intervento proposto con Piano Attuativo è una zona semiperiferica in frazione Cassina Ferrara; l'immobile con accesso da via Prampolini, 14 è posizionato centralmente tra il cimitero ad est e la sede del centro sociale ad ovest.

Rispetto al nucleo edificato più consolidato in prossimità della via Larga, l'immediato intorno di recente edificazione è costituito da tipologie costruttive tradizionali caratterizzate da edifici mono o plurifamiliari a blocco isolato/palazzina soprattutto in adiacenza alle strade comunali di attraversamento. In particolare sulla vicina via Togliatti recenti interventi edilizi hanno caratterizzato il costruito con edificazione plurifamiliare a condominio. La tipologia edilizia-morfologica di recente formazione è stata quindi determinata dal completamento di alcuni lotti edificabili e quindi identificabile con edifici pluripiano di consistenti dimensioni ed altezze.

Nelle immediate vicinanze, forse a causa della prossimità alla zona cimiteriale ed al vicino Parco Lura, negli ultimi decenni non si è assistito ad un'intensa edificazione e il territorio ha mantenuto l'eterogeneità data dalla progressiva e scoordinata edificazione e dalle sporadiche e irregolari edificazioni avallando così l'attribuzione del grado di sensibilità del sito considerato di livello "2 – Sensibilità bassa" nel DdP del PGT vigente.

La scheda d'ambito n. 3 "TUC non soggetto a particolare disciplina" delle Norme di Piano del PdR del PGT vigente, l'assoggettamento al Piano Attuativo ed i parametri urbanistici condizionano l'ipotesi progettuale. In particolare poi la posizione obbligata dell'accesso al terreno prevista dal corsello privato esistente determina la scelta compositiva e di dislocazione del fabbricato, delle aree scoperte pertinenziali e a parcheggio.

L'indisponibilità di area su fronte strada per l'individuazione di parcheggi e/o standard ha obbligato all'intera monetizzazione degli standard/aree per servizi.

L'area oggetto d'intervento con accesso da via Prampolini comprende una porzione del mappale 208 sulla quale insiste un capannone artigianale in disuso utilizzato da un ex ditta di metalmeccanica ed il mappale 207 quale lotto libero.

La soluzione compositiva in progetto riprende la matrice urbanistica dell'edificato del più immediato intorno mantenendo ordine nell'orientamento della costruzione e nella dimensione di impronta al suolo, garantendo un'ampia dotazione di area a parcheggio pertinenziale e di area a verde/drenante.

Si ritiene che l'ordine tipologico/compositivo e la regolare conformazione del lotto permettano una nuova edificazione che possa trasformare il lotto d'intervento esistente contenendo l'inevitabile impatto paesistico e limitando l'incidenza del progetto edificatorio.

## VALUTAZIONE DEL SITO

### Valutazione morfologico-strutturale

Considerata l'esigua superficie di riferimento del sito di appartenenza la valutazione è relativa a considerazioni a livello locale, dove effettivamente non si riscontrano elementi caratteristici che ne possano segnare i connotati e che siano in grado di qualificare segnatamente il luogo. La morfologia del territorio interamente pianeggiante costituisce di per sé un elemento di rilievo. Non sono presenti altri elementi naturalistici-ambientali significativi (alberature, siepi, percorsi ciclo/pedonali, ecc...) né segni del paesaggio agrario storico (filari, manufatti, attrezzature ecc...) che possano contraddistinguere la peculiarità geo-morfologica del sito di appartenenza.

### Valutazione vedutistica

La valutazione tiene conto dell'importanza della percezione di che cosa si vede e da dove, consapevoli dell'attuale scarsa edificazione e nudità di volumi edilizi nel più vicino territorio di appartenenza.

Il sito posto a margine della porzione di edificazione più consolidata ad ovest e di più recente edificazione a sud-est, appare privo di particolari elementi che lo caratterizzino visivamente; posto in arretramento rispetto alla viabilità secondaria esistente non interferisce con visuali panoramiche naturalistiche, né si colloca tra elementi storici o monumentali.

### Valutazione simbolica

Il sito, una volta caratterizzato dalla frammistione tra attività residenziale privata e la propria attività artigianale, ha perso nel tempo il suo significato e non si riscontrano elementi e valori simbolici legati all'originaria attività.

## VALUTAZIONE GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

La valutazione del grado di incidenza del progetto tiene conto delle considerazioni complessive esaminate nel sito di intervento, ovvero dei caratteri e degli elementi che nella loro maggior o minor rilevanza ne caratterizzano gli aspetti.

### Incidenza morfologica e tipologica

La costruzione in progetto riprende i caratteri tipologici di alcune recenti edificazioni vicine in modo di continuare e ripetere i caratteri morfologici e strutturali tradizionali con sistemi e materiali "innovativi" che ormai si riscontrano negli ultimi interventi edilizi e iniziano a contraddistinguere l'edificato esistente rendendolo riconoscibile.

Il contenuto sviluppo in altezza permette di attenuare la nuova presenza del costruito e l'andamento pianeggiante del terreno viene lasciato intatto dal progetto che non prevede dislivelli creati artificialmente o altro.

La regolarità geometrica dell'area e la sua dimensione permettono di distribuire la SL disponibile su n. 4 piani fuori terra oltre a sottotetto riuscendo così a contenere le altezze del fabbricato che meglio si inserisce nel contesto edilizio del più immediato intorno. La semplicità dell'organismo architettonico arricchito da ampie terrazze abitabili ed allestibili come giardini pensili conferisce un'omogenea percezione di piacevolezza del nuovo elemento e della sua collocazione nell'ambiente circostante.

Le aree scoperte a disposizione consentono di ben relazionare il costruito con l'esterno; ampi spazi a verde privati sono mediati dalle aree pavimentate di corselli pedonali e spazi di manovra per i posti auto interni. Percorsi e spazi collettivi facilitano luoghi di incontro e motivi la relazione tra le persone, fruitori delle nuove unità da insediare. Tali spazi privati assumono rilevanza di pubblico interesse, mitigano e fanno percepire una nuova presenza armonizzata all'ambiente modificato.

Le aree a verde e gli spazi collettivi e di servizio all'attività residenziale forniscono una maggior qualità e caratterizzazione dell'abitare.

La dislocazione del fabbricato, le distanze dai confini e le aree scoperte, a verde e pavimentate, riqualificano e rigenerano un luogo incompiuto, oggi caratterizzato dalla presenza di un capannone artigianale in disuso.

Differenze cromatiche sottolineano movimenti volumetrici e destinazioni funzionali creati per rendere più ricca e dinamica la qualità dell'organismo abitativo.

### Incidenza linguistica

Condividendo la valutazione generale di una sensibilità bassa del sito e ritenendolo privo di elementi legati al costruito che possano renderlo marcatamente riconoscibile

si è cercato di progettare una costruzione che riprendesse tipologie tradizionali, legate però alle richieste del mercato immobiliare e che soprattutto per stile, materiali e colori non si ponessero in contrasto con l'intorno più vicino.

#### Incidenza visiva

L'intervento edilizio posto in arretramento rispetto alla viabilità comunale esistente non interferisce con visuali dirette; la maggior percezione visiva del nuovo costruito viene mitigata, oltre che dalle effettive distanze dai confini e dagli altri fabbricati, anche dalle superfici scoperte e a verde previste in progetto.

#### Incidenza ambientale

L'incidenza ambientale appare contenuta considerata la totale destinazione ad uso residenziale della nuova realizzazione e la tipologia edilizia che non prevede attrezzature comuni che possano generare forme di inquinamento acustico o olfattivo. Le aree a verde previste, le delimitazioni di distribuzione interne e le stesse distanze previste dal progetto permettono di ottenere delle zone di filtro e mitigazione rispetto all'intorno esistente. L'ampia area a verde e scoperta di pertinenza prevista fa sì che l'impatto costruito/ambiente circostante sia correttamente mitigato.

#### Incidenza simbolica

Il progetto nel suo complesso costituisce un nuovo elemento introdotto in un contesto in parte inedito ed in parte in disuso, destinato a completamento e a rigenerazione del tessuto residenziale esistente. Il sito che non ha dei precisi caratteri simbolici riconoscibili, trova nel progetto proposto la sua connotazione residenziale conformemente all'attività principale prevista per la zona. L'intervento per la sua destinazione, consistenza, tipologia, aspetto estetico complessivo più in generale, ben si inserisce in questa dimensione e funzione del territorio.

Gerenzano, 09/07/2024

il progettista



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI VARESE  
dott. arch.  
Francesco  
VOLONTÈ  
N. 1167



In allegato alla dichiarazione di  
Codice fiscale

## Esame di impatto paesistico

***Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045***

### Il sottoscritto progettista dell'intervento edilizio

Cognome	Nome	Codice Fiscale
VOLONTE'	FRANCESCO	VLNFNC64E26L682W

### in relazione al procedimento edilizio riguardante l'immobile sito in

(compresi tutti gli ulteriori immobili indicati nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")

Particella terreni o Unità imm. urbana	Cod. cat.	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Visura	
CATASTO TERRENI	I441	B	3	207			<input type="checkbox"/>	
CATASTO TERRENI	I441	B	3	208			<input type="checkbox"/>	
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	Barrato	Scala	Piano	SNC	CAP
VA	SARONNO	VIA PRAMPOLINI	14				<input type="checkbox"/>	21047

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 46 e dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

### DICHIARA E ASSEVERA

### Determinazione della classe di sensibilità del sito

- che la classe di sensibilità paesistica del sito è determinata dal Piano di Governo del Territorio (PGT)
- | Classe                           |  |
|----------------------------------|--|
| <input type="radio"/>            | 1 - sensibilità paesistica molto bassa |
| <input checked="" type="radio"/> | 2 - sensibilità paesistica bassa       |
| <input type="radio"/>            | 3 - sensibilità paesistica media       |
| <input type="radio"/>            | 4 - sensibilità paesistica alta        |
| <input type="radio"/>            | 5 - sensibilità paesistica molto alta  |
- che lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito pertanto la stessa è determinata sulla base delle tabelle 1A e 1B di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045

### tabella 1A

modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

(da compilare solo se lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito)

Criteri di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<b>1. Sistemico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza/congiuità a sistemi paesistici di livello locale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- di interesse geo-morfologico</li> <li>- di interesse naturalistico</li> <li>- di interesse storico agrario</li> <li>- di interesse storico-artistico</li> <li>- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</li> </ul> </li> </ul>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza/congiuità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine</li> </ul>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

<b>2. Vedutistico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza con punti di vista panoramici</li> <li>• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale</li> <li>• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa, ecc.)</li> </ul>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
<b>3. Simbolico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)</li> </ul>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**tabella 1B**

*modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento. Sintesi (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)*

*(da compilare solo se lo strumento urbanistico comunale non individua la classe di sensibilità paesistica del sito)*

Criteri di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
<b>1. Morfologica/strutturale</b>		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>2. Vedutistico</b>		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>3. Simbolico</b>		<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta

<b>Giudizio Complessivo</b>		<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 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. Tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A**

## Determinazione del grado di incidenza del progetto

**tabella 2A**

*criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)*

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	• Alterazione dei caratteri morfologici del luogo	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	• Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	• Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	• Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	• Ingombro visivo	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	• Occultamento di visuali rilevanti	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	• Prospetto su spazi pubblici	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>4. Incidenza ambientale</b>	• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
<b>5. Incidenza simbolica</b>	• Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

**tabella 2B**

criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica.</b>	La costruzione in progetto riprende i caratteri tipologici di alcune recenti edificazioni vicine in modo di continuare e ripetere i caratteri morfologici e strutturali tradizionali con sistemi e materiali "innovativi" che ormai si riscontrano negli ultimi interventi edilizi e iniziano a contraddistinguere l'edificato esistente rendendolo riconoscibile. Il contenuto sviluppo in altezza permette di attenuare la nuova presenza del costruito.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	L'intervento riprende tipologie tradizionali, legate però alle richieste del mercato immobiliare e che soprattutto per stile, materiali e colori non si pongono in contrasto con l'intorno più vicino.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>3. Incidenza visiva</b>	L'intervento edilizio posto in arretramento rispetto alla viabilità comunale esistente non interferisce con visuali dirette; la maggior percezione visiva del nuovo costruito viene mitigata, oltre che dalle effettive distanze dai confini e dagli altri fabbricati, anche dalle superfici scoperte e a verde previste in progetto.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>4. Incidenza ambientale</b>	L'incidenza ambientale appare contenuta considerata la totale destinazione ad uso residenziale della nuova realizzazione e la tipologia edilizia che non prevede attrezzature comuni che possano generare forme di inquinamento acustico o olfattivo. Le aree a verde previste, le delimitazioni di distribuzione interne e le stesse distanze previste dal progetto permettono di ottenere delle zone di filtro e mitigazione rispetto all'intorno esistente.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta
<b>5. Incidenza simbolica</b>	Il progetto nel suo complesso costituisce un nuovo elemento introdotto in un contesto in parte inedito ed in parte in disuso, destinato a completamento e a rigenerazione del tessuto residenziale esistente. Il sito che non ha dei precisi caratteri simbolici riconoscibili, trova nel progetto proposto la sua connotazione residenziale conformemente all'attività principale prevista per la zona.	<input type="radio"/> Molto Bassa <input type="radio"/> Bassa <input checked="" type="radio"/> Media <input type="radio"/> Alta <input type="radio"/> Molto Alta

<b>Giudizio Complessivo</b>	L'intervento per la sua destinazione, consistenza, tipologia, aspetto estetico complessivo più in generale, fa rilevare un'incidenza paesistica media.	<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input checked="" type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 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.**

### Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi" relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso	basso	medio	alto	molto alto
	1	2	3	4	5
molto alta 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 15	<input checked="" type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 25
alta 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 12	<input checked="" type="checkbox"/> 16	<input type="checkbox"/> 20
media 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 15
bassa 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 10
molto bassa 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Grado di sensibilità del sito:

2

Grado di incidenza del progetto:

3

Impatto paesistico:

6

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 per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza, il progetto deve essere esaminato e valutato in riferimento alla capacità di inserimento nel contesto. La valutazione di carattere discrezionale è di norma di competenza della commissione edilizia e/o commissione paesaggio alla quale può in ogni caso rivolgersi il responsabile del procedimento. 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, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato 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.

#### Elenco degli allegati

*(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)*

relazione paesistica

Saronno

Luogo

09/07/2024

Data



Il dichiarante

