



**COMUNE DI CODOGNO**  
**PROVINCIA DI LODI**

**OGGETTO**

**PIANO DI RECUPERO  
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

**IMMOBILE**

**F. 24 MAPP. 247 SUB. 706  
MAPP. 249 SUB. 713**

**LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO**

**DATA**

**OTTOBRE 2014**

**SCALA**

**ALLEGATO**

**B**

**IL COMMITTENTE**

**DOTT. CESARE GATTONI**

**IL PROGETTISTA**



**ARCHITETTO MICHELA CURTI**  
26845 CODOGNO (LO) - VIA DANTE ALIGHIERI, 18  
TEL. 0377/30677 Fax 0377/437858  
E-MAIL: MICHELA.CURTI@HOTMAIL.COM



*Michela Curti*

COMUNE DI CODOGNO  
Provincia di Lodi  
Cap. 26845 – Via Vittorio Emanuele, 4 – tel. 0377.3141 – fax. 0377.35646  
\* \* \* \* \*

**VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO -**  
**DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA**  
**DOMANDA DI GIUDIZIO PAESISTICO**

Allo Sportello unico per l'edilizia  
Comune di Codogno

La sottoscritta **ARCH. MICHELA CURTI**  
residente a **CODOGNO** in via **DANTE ALIGHIERI, 18**  
tel. **0377/30677** iscritto all'albo degli **ARCHITETTI** della provincia di **LODI** al n. **524**

in riferimento all'intervento di:

- ☐ Nuova costruzione Ampliamento
- ☐ Recupero sottotetto
- ☐ Ristrutturazione edilizia
- ☐ Variante
- ☒ Altro: **PIANO DI RECUPERO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**  
da realizzarsi in **PIAZZA GIUSEPPE NOVELLO, CIV. 4/B - VIA ROMA**

Zona Omogenea **NUCLEO ANTICO CLASSE 2 e CLASSE 3**

**F. 24 MAPP. 247 SUB. 706 – F. 24 MAPP. 249 SUB. 713**

mediante:

- ☐ DIA
- ☐ Permesso di Costruire
- ☐ Permesso di Costruire in sanatoria
- ☒ SCIA

- vista la parte IV delle NTA del “Piano Territoriale Paesistico Regionale” (Esame paesistico dei progetti);
- viste le “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” approvate con d.g.r. 8 Novembre 2002, n. 7/II045

**DETERMINA L'ENTITA' DELL'IMPATTO PAESISTICO  
DELL'INTERVENTO**

sulla base delle seguenti indicazioni e tabelle

#### Modalità di presentazione

I procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "Linee Guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di 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)

I giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

#### 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.

#### Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità 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 del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

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 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 sito, 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;
  - incidenza ambientale.

Tabella 1A - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello locale	SI	NO	Chiavi di lettura a livello sovralocale	SI	NO
1. Sistemico	<p>• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</p> <p>- di interesse geo-morfologico leggibilità delle forme naturali del suolo</p> <p>- 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.</p> <p>- di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...</p> <p>- di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle,...</p> <p>- 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;</p>		<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>	<p>PARTECIPAZIONE A SISTEMI PAESISTICI SOVRALOCALI :</p> <p>- di interesse geo-morfologico leggibilità delle forme naturali del suolo</p> <p>- di interesse naturalistico presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale</p> <p>- di interesse storico-insediativo leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario</p>		<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>
	<p>• APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE:</p> <p>- quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie;</p> <p>- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;</p> <p>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;</p> <p>- zone con maglia urbana definita;</p> <p>- l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbr. Industriali storici, ecc)</p> <p>- il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc..).</p>	<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p> <p><b>X</b></p>	<p>PARTECIPAZIONE DI UN SISTEMA DI TESTIMONIANZE DELLA CULTURA FORMALE E MATERIALE</p> <p>stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico.</p>		<p><b>X</b></p>
2. Vedutistico	<p>• INTERFERENZA CON PUNTI DI VISTA PANORAMICI:</p> <p>- il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</p>		<p><b>X</b></p>	<p>• PERCEPIBILITÀ DA UN AMPIO AMBITO TERRITORIALE</p> <p>- il sito è rilevabile e caratterizza un vasto ambito territoriale;</p>		<p><b>X</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFERENZA/CONTIGUITÀ CON PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE:</li> <li>- il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico- ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...):</li> </ul>		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFERENZA CON PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE SOVRALocale</li> <li>- il sito si colloca lungo un percorso sovracomunale di fruizione paesistico- ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...):</li> </ul>		X
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFERENZA CON RELAZIONI PERCETTIVE SIGNIFICATIVE TRA ELEMENTI LOCALI:</li> <li>il sito interferisce con le relazioni visuali fra elementi di interesse storico, artistico o monumentale.</li> </ul>		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INCLUSIONE IN UNA VEDUTA PANORAMICA</li> </ul>		X
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERFERENZA/CONTIGUITÀ CON LUOGHI CONTRADDISTINTI DA UNO STATUS DI RAPPRESENTATIVITÀ NELLA CULTURA LOCALE:</li> <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> <li>- 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;</li> <li>luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata),</li> <li>- funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (stadi, ecc).</li> </ul>		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APPARTENENZA AD AMBITI OGGETTO DI CELEBRAZIONI LETTERARIE, ARTISTICHE O TORICHE:</li> <li>- luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche. ecc.;</li> </ul>		X
			X	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APPARTENENZA AD AMBITI DI ELEVATA NOTORIETÀ</li> <li>- luoghi oggetto di rilevanza e richiamo turistico.</li> </ul>		X

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.

La classe di sensibilità della Tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "SI" e dei "NO" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

Tabella 1B- Modi e chiavi di lettura per la valutazione della SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO INTERVENTO

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 1B		Classe di incidenza
	Scala locale	Scala sovralocale	
1. Morfologico strutturale	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
2. Vedutistico	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
3. Simbolico	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
Giudizio Complessivo	IL PROGETTO PREVEDE IL COMPLETAMENTO E LA FINITURA DEGLI AMBIENTI INTERNI DELL'IMMOBILE. GLI ESTERNI NON SONO SOGGETTI A MODIFICHE. NON VI E' ALCUN COINVOLGIMENTO DELLA SFERA PAESISTICA.		1 2 3 4 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	parametri di valutazione a livello locale	incidenza		parametri di valutazione a livello sovracomunale	incidenza	
		SI	NO		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<p>• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</p> <p>Il progetto comporta modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli ingombri volumetrici paesistici;</li> <li>- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici;</li> <li>- dell'andamento dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;</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> <li>- dell'orditura della copertura.</li> </ul>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>• ALTERAZIONE DA PARTE DEL PROGETTO RISPETTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle forme naturali del suolo;</li> <li>- alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico;</li> <li>- alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale;</li> </ul>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
	<p>• ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</p> <p>Il progetto prevede:</p> <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> <li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona.</li> </ul>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>			
	<p>• ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI.</p>		X			
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<p>• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO.</p>		X	<p>• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME AMBITO DI RIFERIMENTO STORICO CULTURALE.</p>		X
3. Incidenza visiva	<p>• INGOMBRO VISIVO;</p> <p>• OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI;</p> <p>• PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI.</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>• INGOMBRO VISIVO;</p> <p>• CONTRASTO CROMATICO;</p> <p>• ALTERAZIONE DEI PROFILI E DELLO SKYLINE.</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

4. Incidenza ambientale	• ALTERAZIONE DELLE POSSIBILITA' DI FRUIZIONE SENSORIALE COMPLESSIVA (UDITIVA, OLFATTIVA) DEL CONTESTO PAESISTICO-AMBIENTALE		X	• ALTERAZIONE DELLE POSSIBILITA' DI FRUIZIONE SENSORIALE COMPLESSIVA (UDITIVA, OLFATTIVA) DEL CONTESTO PAESISTICO-AMBIENTALE		X
5. Incidenza simbolica	• CAPACITA' DELL'IMMAGINE PROGETTUALE DI RAPPORTARSI CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO (importanza dei segni e del loro significato)		X	• ADEGUATEZZA DEL PROGETTO RISPETTO AI VALORI SIMBOLICI E DI IMMAGINE CELEBRATIVI DEL LUOGO		X

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad una 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.

La classe di sensibilità della Tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "SI" e dei "NO" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso. Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

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
	Scala locale	Scala sovralocale	
1. Incidenza morfologica e tipologica	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, colori, materiali	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
3. Incidenza visiva	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
4. Incidenza simbolica	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta



5. Incidenza ambientale	1	1	Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
-------------------------	---	---	---

Giudizio Complessivo	IL PROGETTO PREVEDE IL COMPLETAMENTO E LA FINITURA DEGLI AMBIENTI INTERNI DELL'IMMOBILE. GLI ESTERNI NON SONO SOGGETTI A MODIFICHE. L'INCIDENZA GENERALE DELL'INTERVENTO E' DA CONSIDERARSI MOLTO BASSA.	<u>1</u> 2 3 4 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2B.

### 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	<u>1</u>	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

IN RAGIONE DI QUANTO SOPRA, L'ENTITÀ DELL'IMPATTO PAESISTICO CORRISPONDE AL VALORE DI 1, PERTANTO RISULTA INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA ED È AUTOMATICAMENTE ACCETTABILE SOTTO IL PROFILO PAESISTICO.