COMUNE DI SEREGNO - c_i625 - REG_UFF - 0080130 - Ingresso - 24/11/2025 - 10:04

Regione Lombardia

Comune di Seregno

studioingarch
INGEGNERIA & ARCHITETTURA

OPERA

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLO STABILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITO IN VIA ALBERT EINSTEIN 37-39 - FINANZIAMENTO REGIONALE di cui all'art. 4 della Legge N. 80/2014 e ai sensi della D.G.R. N. XII/2619 del 24 giugno 2024 - CUP. B24F24001660006 – PFTE/PROGETTO ESECUTIVO

FASE PROGETTUALE

PROGETTO ESECUTIVO

DESCRIZIONE ELABORATO

ARCHITETTONICO

COMMITTENTE

COMUNE DI SEREGNO (MB)

Il Progettista **Il Collaboratore alla progettazione** **Il Coordinatore per la progettazione**

Il Direttore dei Lavori **Il Responsabile Unico del Procedimento** **Il Coordinatore per l'esecuzione**

N°	Data	Descrizione aggiornamento	Res. aggiornamento	Res. validazione

DATA

30-09-2025

SCALA

TIPO ELABORATO

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

TAVOLA N.°

TA.09

REV. 00

COMUNE DI SEREGNO - c_i625 - REG_UFF - 0080130 - Ingresso - 24/11/2025 - 10:04

Tabella 1 – Sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento come da tavola allegata al Piano delle Regole del PGT denominata: ”Classi di sensibilità paesaggistica”

Giudizio complessivo	Il sito appartiene ad un’area con classe di sensibilità media	☐ **1** ☐ **2** ☒ **3** ☐ **4** ☐ **5**

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica alta
5 = Sensibilità paesistica molto alta

COMUNE DI SEREGNO - c_i625 - REG_UFF - 0080130 - Ingresso - 24/11/2025 - 10:04

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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza: SI	Incidenza: NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• **Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento:** Il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici; - delle altezze e degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • **Adozione di tipologie costruttive non affini a quelli presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:** il progetto prevede - tipologie costruttive in genere ed in particolare di coperture (piane, a falde, relativi materiali ecc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - soluzioni di dettaglio (es. introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• **Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato**	☐	☒
3. Incidenza visiva	• **Ingombro visivo** • **Occultamento di visuali rilevanti** • **Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze, aree verdi)**	☐ ☐ ☒	☒ ☒ ☐
4. Incidenza simbolica	• **Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale**	☐	☒

Immobile ricadente in classe di sensibilità molto alta, come da tavola n. Tav. 4 – Tavola sensibilità paesaggistiche del PGT alla sezione Piano delle Regole

Come messo in evidenza per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non assolve allo scopo di un'automatica definizione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere meglio 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 attribuita da ulteriori analisi già precedentemente illustrate, tenendo conto delle modifiche, anche parziali, introdotte all'edificio.
Lo stesso dicasi per il "giudizio complessivo" che è definito dal valore più alto delle classi di incidenza.

COMUNE DI SEREGNO - c_i625 - REG_UFF - 0080130 - Ingresso - 24/11/2025 - 10:04

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
1. Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto riguarda opere atte alla riqualificazione energetica dell'immobile destinato ad alloggi SAP tramite la posa di isolamento a cappotto e sostituzione dei serramenti.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto comporta lievi modifiche sulle finiture, in quanto saranno sostituiti i serramenti e sarà realizzato un isolamento a cappotto con modifica del colore esistente.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Incidenza visiva	Il progetto comporta modifiche che non vanno ad inficiare sul l'incidenza visiva del contesto, ma con prospetto verso spazi pubblici	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
4. Incidenza simbolica	Il progetto non interferisce con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta

Giudizio complessivo	Il progetto riguarda opere atte alla riqualificazione energetica dell'immobile destinato ad alloggi SAP tramite la posa di isolamento a cappotto e sostituzione dei serramenti, con modifica del colore, senza alterazione morfologica, linguistica e simbolica.	☒ **1** ☐ **2** ☐ **3** ☐ **4** ☐ **5**

Il giudizio complessivo deve essere espresso in forma numerica secondo la seguente classificazione 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, obbligatoriamente, indicare sinteticamente (è possibile fare riferimento ad apposita relazione allegata) **le motivazioni che hanno portato alla definizione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.**

COMUNE DI SEREGNO - c_i625 - REG_UFF - 0080130 - Ingresso - 24/11/2025 - 10:04

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto (Compilazione obbligatoria)

La tabella seguente 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
(da determinare a cura del tecnico progettista)

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X Incidenza del progetto					
	grado di incidenza del progetto				
classe di sensibilità del sito	**molto basso** 1	**basso** 2	**medio** 3	**alto** 4	**molto alto** 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	*4*	8	12	16	20
media 3	*3*	6	9	12	15
bassa 2	*2*	*4*	6	8	10
molto bassa 1	*1*	*2*	*3*	*4*	5

Soglia relativa all'intervento proposto :

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 (da 1 a 4)**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.
- Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (da 5 a 15)** 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 approfondimenti e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.
In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Del Paesaggio che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Del Paesaggio potrà anche richiedere modifiche progettuali.
- Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza (da 16 a 25)** si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione Del Paesaggio può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA, se depositata, sarà ritenuta inefficace.
L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) indicata nell'apposito modulo.
L'ufficio Pianificazione del Territorio, sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio all'esame della Commissione del Paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.