

COMMITTENTE

BP REAL ESTATE

ADVISOR



PROGETTO



P.A. AT_07
VIA CAVALLOTTI, EX BUONPASTORE

COORDINAMENTO,
PROGETTAZIONE URBANISTICA,
PAESAGGISTICA



RESPONSABILE
DI
PROGETTO



CONSULENTI



TIPOLOGIA

Piano Attuativo
progetto di fattibilità tecnica ed economica

ELABORATO

D.29 - MODULO ESAME IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

DATA:
05-2025

SCALA:

APPROVATO:

REVISIONE:
B

DISEGNO
A4

Comune di Monza

Provincia di Monza e della Brianza

Piazza Trento e Trieste - 20900

monza@pec.comune.monza.it

www.comune.monza.it

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Piano Territoriale Paesistico Regionale, Norme di Attuazione artt. 35 e seguenti; DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045

Il sottoscritto progettista delle opere

Cognome		Nome		Codice fiscale		
CANTARELLI		GERARD		CNTGRD55D19Z110T		
Data di nascita	Sesso	Cittadinanza	Luogo di nascita - Stato		Luogo di nascita - Comune	
19/04/1955	M ☒ F ☐	ITALIANA	FRANCIA		PARIGI	
Dati dello studio professionale						
Comune		Indirizzo		Civico	CAP	Provincia
MILANO		ALZAIA NAVIGLIO GRANDE		38	20144	MILANO
Partita IVA		Albo o Ordine		Della provincia		Al numero
083449110966		ARCHITETTI		MILANO		3996
Telefono		Fax		E-mail (PEC)		
3351338993				planimetro@legalmail.it		
Su incarico di						
Cognome		Nome		Codice fiscale		
HIGGINS		MICHAEL		HGGMHL80T14Z116G		
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:
Classi sensibilità paesistica/P.G.T.:

CLASSE IV: SENSIBILITA ALTA, CON VINCOLO BENI STORICO MONUMENTALI VINCOLATI ART.10/

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

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SÌ	NO
1. Morfologico/Strutturale	Appartenenza o congruità a sistemi paesistici: di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; di interesse storico-artistico e/o agrario ad esempio: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (rogge, chiuse, ponticelli) percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc ...; 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 o anche privati, 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; Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine: - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con una maglia urbana definita; - l'area o l'edificio oggetto d'intervento sono in prossimità di edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc. ...); - il fabbricato oggetto d'intervento è caratterizzato da una significativa composizione architettonica (edifici storici, edifici storico-testimoniali, edifici antichi, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc. ...);	☒	☐
2. Vedutistico	Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale: il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto panoramico, prospettico, o lungo visuali storicamente consolidate; Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale: il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza: adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande visibilità, tracciati ferroviari;	☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒
3. Simbolico	Appartenenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale: - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi e simbolici); - luoghi oggetto di celebri citazioni letterarie, pittoriche, ecc ...; - 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, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura temporanea (fiere, stadio, gallerie civiche, pinacoteche, poli universitari, ecc ...).	☒	☐

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico/strutturale	L' interesse naturalistico È presente nel comparo con un parco esistente di mq. e un bosco di alberi secolari al margine del parco stesso. Esiste un significativo nucleo storico costituito da Villa Angela costituita da porzioni fondativo cinquecentesco e	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☒ Molto alta
2. Vedutistico	Il comparto È lambito da due strade urbane importanti, prive di viste dell'interno del comparto. Il progetto pone rimedio a quella che nel recupero urbano di quel luogo sarebbe una carenza; infatti l' intera area dell'ex convento sar� in relazione diretta con il parco e la piazza, sia	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Simbolico	Sotto il profilo simbolico e della memoria collettiva del luogo, Il convento, la sua chiesa, la scuola gestita dalle Suore fino alla seconda met� del secolo scorso, pur essendo un luogo privato, ha un valore simbolico rilevante.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☒ Alta ☐ Molto alta

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 occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

Modi di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	Alterazioni dei caratteri morfologici del luogo e dell'oggetto d'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;	☒	☐

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	☐	☒

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

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di incidenza	
1. Incidenza morfologica e tipologica	Considerando l'intero comparto dell'ex convento, gli ingombri volumetrici evidenti si limitano ai due edifici nuovi a torre posti al margine del parco, distanti dal nucleo storico e nascosti dal bosco esistente ad Est e dalle nuove alberature a filare inserite nel progetto del parco.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Come al precedente punto 1, l' incidenza linguistica, l'eventuale cambio dei materiali e i prospetti che affacciano sul parco, rimangono lontani dal nucleo e riguardano 2 edifici su 8.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta	
3. Incidenza visiva	Come al precedente punto 1, l'ingombro visivo, costituito dai 2 edifici a torre che affacciano sul parco, rimangono lontani dal nucleo storico e nascondono solo in parte il bosco posto a margine del parco e non occludono la vista di altri edifici rilevanti.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta	
4. Incidenza simbolica	Come al precedente punto 1, seppur sia da considerare l'incidenza simbolica costituita dai due nuovi edifici a torre, la si considera marginale rispetto al contesto del nucleo storico che rimane intatto.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta	
Giudizio complessivo	Il progetto di recupero urbano dell'area del Buon Pastore inciderà in modo contenuto sull' attuale condizione del paesaggio urbano, conservando gli edifici storici, valorizzando il nucleo storico inserendolo nel tessuto urbano, così come avverrà per il parco e il bosco esistenti.	☐ 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 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 2A.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente (Tabella 1B)

4

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente (Tabella 2B)

3

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentata 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 tolleranzaDa 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 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.

ALLEGA**Stato di fatto**

-  Planimetria in scala idonea (almeno 1:2.000) per l'individuazione dell'intervento
-  Rilievo fotografico che rappresenti da più punti di vista l'edificio e/o l'area oggetto dell'intervento, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa
-  Piante dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni con indicazione dei materiali e colori attuali
-  Ricerca storica, sia cartografica che iconografica (nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città)

Confronto

-  Piante, prospetti (estesi al contorno) e sezioni significative

Progetto

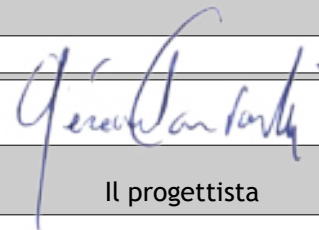
-  Piante, prospetti (estesi al contorno) e sezioni significative
-  Eventuali particolari costruttivi
-  Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori e dei sistemi costruttivi
-  Profilo altimetrico di porzione significativa della via e sezioni urbane che rappresentano il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto
-  Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzia l'inserimento nel contesto dai punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria e prospettiva).

Monza

Luogo

20/12/2024

Data



Il progettista

Tel: 039.23721 email: paesaggio@comune.monza.it

Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali

(ai sensi del Regolamento UE GDPR – General Data Protection Regulation 2016/679 del 27/04/2016)

Dichiaro:

- di essere a conoscenza che il titolare del trattamento delle informazioni trasmesse per la presentazione di questo documento è l'Amministrazione a cui questo documento è destinato;
- che ho preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati pubblicata sul sito internet ufficiale della stessa Amministrazione;
- di essere a conoscenza che la Starch srl è stata esclusivamente incaricata al servizio della formazione e trasferimento del documento come responsabile del trattamento.