

---

**COMUNE DI STRADELLA**  
**PROVINCIA DI PAVIA**

---

Committente

**GIOVANNI MARIA GABETTA**

frazione Boschetti, 10  
27040 - Cigognola (PV)

---

Progettisti



**E PLUS STUDIO S.R.L.**

via Silvio Cappella, 14  
27100, Pavia (PV)

Progettisti:  
Paolo Bacci  
Massimiliano Koch  
Valerio Lozio  
Diego Torriani

---

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

art.28 Legge 17 Agosto 1942, n.1150

---

Progetto

**APR3-VIALE RESISTENZA**  
**SUBAMBITO OVEST**

Viale Resistenza, snc  
27049 - Stradella (PV)

---

Oggetto

**RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO**

---

Tavola

**REL-10**

---

Scala

Nord

Data

10 marzo 2023

---

Revisioni

---



## COMUNE DI STRADELLA

Provincia di Pavia

### ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045)

Denominazione del progetto: APR3 Viale Resistenza - Subambito Ovest

Proprietà: Giovanni Maria Gabetta

Ambito del PGT: Tessuto urbano consolidato monofunzionale prevalentemente residenziale

Intervento di:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto       | <input type="checkbox"/> D.I.A.                |
| <input type="checkbox"/> Nuova costruzione         | <input type="checkbox"/> S.C.I.A.              |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia | <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento               | <input type="checkbox"/> Sanatoria             |
| <input type="checkbox"/> Variante                  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> altro          |  |

Grado di sensibilità del sito: 3

Grado di incidenza del progetto: 3

Impatto paesistico: 9

La proprietà

Il progettista

Giovanni Maria Gabetta

Ing. Arch. Paolo Bacci

#### Spazio riservato all'ufficio

Accettazione

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Inviare in Commissione per il Paesaggio       | <input type="checkbox"/> |
| NON inviare in Commissione per il Paesaggio   | <input type="checkbox"/> |
| Riesaminare il giudizio di impatto paesistico | <input type="checkbox"/> |
| VARIANTE (unire la pratica originaria)        | <input type="checkbox"/> |
| RIESAME (unire la pratica già esaminata)      | <input type="checkbox"/> |

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Riesame del giudizio di  
impatto paesistico

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Grado di sensibilità del sito _____         |                          |
| Grado di incidenza del progetto _____       |                          |
| Impatto paesistico _____                    |                          |
| Inviare in Commissione per il Paesaggio     | <input type="checkbox"/> |
| NON inviare in Commissione per il Paesaggio | <input type="checkbox"/> |

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

## **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" 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**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è predeterminato dal Piano di Governo del Territorio (PGT) sulla base dell'analisi del paesaggio e delle valutazioni di carattere morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico che corredano il PGT stesso.

Il valore di giudizio, da esprimersi in forma numerica, viene dedotto dalla **Tavola DP 14 – Carta della sensibilità paesistica** del PGT vigente secondo la seguente associazione:

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

Ad ogni istanza dovrà essere allegato l'estratto della *Tavola DP 14 – Carta della sensibilità paesistica* del PGT vigente, con l'individuazione del lotto di intervento e della Classe di sensibilità paesistica.

## **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 1A – tab. 1B)**

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente dalle opere in progetto. Determinare l'incidenza del progetto significa quindi valutare in quale misura l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici del luogo ove lo stesso si inserisce e verificare se l'opera si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a particolari punti di vista (coni ottici).

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

L'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi all'incidenza morfologica e tipologica, all'incidenza linguistica (stile, materiali, colori), all'incidenza visiva e all'incidenza simbolica.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione,

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

Per la formulazione del giudizio complessivo si tiene conto del maggior valore tra:

- le valutazioni analitiche effettuate in riferimento ai criteri e ai parametri indicati nella tabella 1A e nella tabella 1 B;
- le valutazioni sintetiche derivanti dall'applicazione del Regolamento Edilizio vigente (vedi successiva Tabella 1C) che individua i "*Parametri minimi per la definizione del grado di incidenza del progetto ai fini dell'esame paesistico*" in relazione all'ubicazione del lotto di intervento ed alla consistenza edilizia dell'opera in progetto. Il parametro è opportunamente incrementato ai sensi dell'art. 47 comma 2 del Regolamento Edilizio, che prevede possibili incrementi del grado di incidenza in relazione a particolari caratteristiche del fabbricato (installazione di componenti impiantistiche, presenza di serre solari, sovrizzo del fabbricato per l'ottenimento di un nuovo piano abitabile, ecc.)

La tabella 1A costituisce il riferimento per la valutazione che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di incidenza da individuare analiticamente.

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 che tengono conto delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche, delle tipologie costruttive e dei materiali, del contesto circostante, del rapporto con gli spazi pubblici, le visuali ed i luoghi simbolici della comunità locale.

**Tabella 1A – Valutazione analitica - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:</b> il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli ingombri volumetrici paesistici;</li> <li>- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;</li> <li>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;</li> <li>- dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;</li> <li>- dell'articolazione dei volumi;</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona;</li> <li>- soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe;</li> </ul> </li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabella 1B – Valutazione analitica - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 1A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	L'intervento prevede la costruzione di nuove abitazioni in un contesto pedecollinare di completamento all'interno di un tessuto residenziale consolidato.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Le nuove costruzioni prevedono l'adozione di materiali, stile e colori omogenei e coerenti tra loro, senza soluzione di continuità nel contesto in cui si inserisce.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	La visuale dalla Strada per Torre Sacchetti è parzialmente occultata dalle nuove costruzioni, ma l'insieme di edifici non altera in modo significativo il territorio già segnato dalla presenza di numerose abitazioni.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Non si segnala la presenza di elementi simbolici nell'area che devono essere preservati.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Valutazione analitica del grado di incidenza del progetto</b>	Valore più alto riscontrato nei quattro criteri di valutazione <b>Media</b>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

**Tabella 1C – Valutazione sintetica - Parametri minimi per la definizione del grado di incidenza del progetto ai fini dell'esame paesistico**

Tessuti storici	Tessuti consolidati e piani attuativi residenziali				Tessuti consolidati e piani attuativi produttivi e commerciali		Ambiti agricoli			Pianura* = ambiti ubicati ad una quota altimetrica inferiore a 120 m s.l.m.  Collina* = ambiti ubicati ad una quota altimetrica superiore a 120 m s.l.m.	
	Lotti interstiziali		Lotti di margine		Lotti interstiziali	Lotti di margine	Pianura*	Collina*			
	Pianura*	Collina*	Pianura*	Collina*				Ambito di versante	Ambito di crinale		
3	1	1	1	2	1	1	1	2	3	slp < 100 mq	Slp di nuova costruzione e/o ampliamenti di fabbricati residenziali e direzionali
4	2	2	2	3	1	2	2	3	4	100 mq < slp > 500 mq	
5	3	<b>3</b>	3	4	2	3	3	4	5	slp > 500 mq	

	2	3	3	4	1	2	2	3	4	slp < 250 mq	Slp di nuova costruzione e/o ampliamenti di fabbricati produttivi commerciali ed agricoli
	3	4	4	5	2	3	2	4	5	250 mq < slp > 1000 mq	
	4	5	5	5	2	3	4	5	5	1000 mq < slp > 10000 mq	
	5	5	5	5	3	4	5	5	5	slp > 10000 mq	

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	<b>Straordinaria manutenzione</b>
3	1	1	1	2	1	1	1	2	3	<b>Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione</b>

<b>Valutazione sintetica del grado di incidenza del progetto</b>	<b>Grado di incidenza risultante dalla Tabella 1C</b>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
<b>Incrementi dovuti a particolari caratteristiche</b>	installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione	<input type="checkbox"/> 1
	mancata integrazione parziale o completa degli impianti solari termici o fotovoltaici	<input type="checkbox"/> 1
	presenza di serre solari	<input type="checkbox"/> 1
	sovrizzo del fabbricato per l'ottenimento di un nuovo piano abitabile	<input type="checkbox"/> 1

<b>Giudizio Complessivo</b>	<b>Grado di incidenza più alto tra:</b> - quello risultante dall'applicazione del parametro analitico (Valutazione analitica del grado di incidenza del progetto) determinato dalle Tabelle 1A e 1B - quello sintetico determinato dalla Tabella 1C e dai relativi incrementi	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	---	---

## 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 alla classe di sensibilità del sito e al giudizio complessivo relativo al grado di incidenza del progetto.

**Tabella 2 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)**

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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

Ad ogni istanza dovrà essere allegato l’estratto della *Tavola DP 14 – Carta della sensibilità paesistica* del PGT vigente con l’individuazione del lotto di intervento e della Classe di sensibilità paesistica.

Tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono essere corredati da una specifica relazione paesistica redatta secondo le “*linee guida per l’esame paesistico dei progetti*” approvate con la D.G.R. 8.11.2002 n° 7/11045 pubblicata sul BURL n° 47 del 21.11.2002.

Il Settore Sportello Unico per l’Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell’impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell’eventuale invio alla Commissione per il Paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.