



COMUNE DI MONTIRONE

Provincia di Brescia

Piazza Manzoni 17 25010 MONTIRONE
c.f. 80012470177 tel. 0302677097 fax 0302677340

Prot. N.
Montirone,

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(Approvato ai sensi dell'art. 25 e ss. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Pratica Edilizia: n. E/

Via _____

Zona Urbanistica _____

Destinazione Funzionale _____

Relativa all'intervento di:

- PERMESSO DI COSTRUIRE
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ
- SANATOIA

per :

- nuova costruzione
- ampliamento
- recupero del sottotetto
- ristrutturazione edilizia
- opere edilizie minori
- altro: _____

Grado di sensibilità del sito _____

Grado di incidenza del progetto _____

Impatto paesistico _____

La proprietà

Il progettista

Modalità di presentazione

Il metodo consiste 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.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio 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.

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 e 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 luogo, 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

Normative di riferimento

- art. 25 e ss. della parte IV delle norme di attuazione del PTPR approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. VII/197 e pubblicata sul BURL n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001;
- d.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 approvazione “linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti” prevista dall'art. 30 delle nta del PTPR approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749 – collegamento al P.R.S. obiettivo gestionale 10.1.3.2 (proseguimento del procedimento per decorrenza dei termini per l'espressione del parere da parte della competente commissione consigliare ai sensi dell'art. 1, comma 24 – 26 della l.r. n. 3/2001) BURL 2° supplemento straordinario al n. 47 del 21.11.2002;
- art. 46 e ss. delle nta del P.T.C.P. approvato con d.c.p. n. 40 del 22.04.2004 BURL n. 31 del 28.07.2004

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

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

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ Strutturale	<p>APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali; - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche; - 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, stazione ferroviaria; <p>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI D'IMMAGINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLI DI RIQUALIFICAZIONE</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> - Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; - Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico); - Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. - Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> - Interferenza/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 o simbolici) - 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 insediatata). 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classi di sensibilità
1. Morfologico – strutturale		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> - 1 <input type="checkbox"/> - 2 <input type="checkbox"/> - 3 <input type="checkbox"/> - 4 <input type="checkbox"/> - 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	Rapporto progetto/ parametri di valutazione :	Incidenza:	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"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, box window e balconi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - 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. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <p>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</p>		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> - CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 		
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> - INGOMBRO VISIVO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 		
4. Incidenza simbolica	INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO		

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.

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

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tab. 2a	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta alta
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta alta
Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> - 1 <input type="checkbox"/> - 2 <input type="checkbox"/> - 3 <input type="checkbox"/> - 4 <input type="checkbox"/> - 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 2 A:

- 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 compilati nella tabella 2A

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	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

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** gli elaborati progettuali devono essere corredatai 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. 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 richiedere modifiche progettuali.

Quando **l’impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza** 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 PC / DIA presentati saranno ritenuti inefficaci.

L’allegato dovrà essere corredata dalla documentazione sotto indicata.

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 del Paesaggio, istituita ai sensi dell’art. 81 della L.R. 12/2005, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Elaborati progettuali da allegare all'esame dell'impatto paesistico (in duplice copia se permesso di costruire od unica copia se denuncia di inizio attività):

A) STATO DI FATTO:

1. Planimetria in scala 1:200 per individuazione dell'intervento e degli elementi di pregio, se esistenti, nonché dei punti di ripresa fotografica.
2. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia della quota terreno che da altri punti di vista, con rappresentazione almeno dei due adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori e delle quote altimetriche.
3. Piante dei piani sottotetto e delle coperture, prospetti (estesi al contorno) e sezioni con indicazione dei materiali e colori attuali.
4. Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.
5. relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto. Le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali e i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti, illustrata anche da documentazione fotografica.
6. rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio dai punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria)
7. planimetria della copertura estesa al contesto in scala 1:200

B) PROGETTO

1. Piante, prospetti e sezioni significative dell'intervento.
2. Particolari costruttivi in scala 1:20, con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi.
3. rappresentazione tridimensionale dello stato di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio dai punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria)
4. Profilo altimetrico quotato di porzione significativa della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto individuando graficamente (giallo e rosso) le variazioni introdotte.
5. Relazione tecnica illustrativa del progetto con indicazione delle motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto.
6. copia su supporto informatico (cd – rom) di tutta la documentazione possibilmente in formato autocad, word e j.jpeg non modificabile

Firma del progettista