

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

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

PRATICA EDILIZIA n. /200

- Nuovo provvedimento
- Variante a
- D.i.a.
 - Permesso di costruire
 - Altro: _____
- n. _____ del _____

Proprietà:

Indirizzo:

Ubicazione dell'intervento:

- Nuovo insediamento
- Intervento sull'esistente
- Recupero sottotetto
- Altro: _____

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

La proprietà

.....

Il Progettista Asseverante

.....

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Accettazione

- Inviare alla Commissione per il Paesaggio
- Non inviare alla Commissione per il Paesaggio
- Riesame del giudizio di impatto paesistico
- Variante (unire alla pratica originaria)
- Riesame (unire alla pratica esaminata)

Data.....

Firma.....

Riesame del giudizio di impatto paesistico

- Grado di sensibilità del sito
- Grado di incidenza del progetto
- Impatto paesistico
- Inviare alla Commissione per il Paesaggio
- Non inviare alla Commissione per il Paesaggio

Data.....

Firma.....

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:

- 1) morfologico-strutturale;
- 2) vedutistico;
- 3) simbolico.

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 sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- a) la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- b) conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- c) 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?
- d) come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- e) quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- f) quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- g) 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, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- a) incidenza morfologica e tipologica;
- b) incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- c) incidenza visiva;
- d) incidenza simbolica.

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	APPARTENENZA/CONTIGUITÀ 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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- di interesse geo-morfologici leggibilità delle forme naturali del suolo (es. dislivelli di quota, tracce di appoderamenti rurali e strutture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<p>dell'organizzazione agraria di matrice storica), elementi anche minori dell'idrografia di superficie, boschi, corridoi verdi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - di interesse storico-urbanistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, elementi fondamentali dell'impianto insediativo storico; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) 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; 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</p> <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<p>Interferenza con punti di vista panoramici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ...); 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<p>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 professionali, 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). 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

La tabella 1A non è finalizzata ad una automatica determinazione della classe di sensibilità del sito ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B.

I giudizi della tabella 1B **non sono il risultato della media matematica dei “SI” e dei “NO”** della tabella 1A, ma devono risultare da ulteriori analisi sviluppate secondo la traccia fornita nella parte della “modalità di presentazione” e, più in generale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, tenendo conto dei diversi contesti coinvolti dal progetto (a scala urbana, di isolato ed elementi architettonici dell’edificio).

Anche il “giudizio complessivo” deve essere determinato in linea di massima sulla base del valore più alto riscontrato tra le classi di sensibilità del sito.

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	Classe 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.

Tabella 2A.

Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza tipologica e morfologica	Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:		
	- altezza e allineamento degli edifici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- andamento dei profili e dello skyline urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- profili di sezione urbana e rapporto con gli spazi aperti (strade, piazze, cortili)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- articolazione dei volumi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali		
	- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Conflitto del progetto rispetto ai caratteri linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come già indicato per la determinazione della classe di sensibilità del sito, anche 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.

La classe di incidenza che risulta dalla tabella 2B **non è il risultato della media matematica dei “SI” e dei “NO”** della tabella 2A, ma deve risultare da ulteriori analisi sviluppate secondo la traccia fornita nella parte della “modalità di presentazione” e, più in generale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, tenendo conto delle modifiche anche parziali che gli interventi sull’edificio introducono nel contesto.

Anche il “giudizio complessivo” deve essere determinato in linea di massima sulla base del valore più alto riscontrato tra le classi di incidenza del progetto.

Tabella 2B. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 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
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto 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

		<input type="checkbox"/>	1
--	--	--------------------------	----------

Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/>	2
	<input type="checkbox"/>	3
	<input type="checkbox"/>	4
	<input type="checkbox"/>	5

Il giudizio complessivo si esprime 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.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il **grado di impatto paesistico del progetto** derivante dai “giudizi complessivi”, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Tabella 3. Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
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.

L’Ufficio Tecnico si riserva la verifica delle risultanze delle valutazioni effettuate e delle conclusioni raggiunte. Nel caso di carenze documentali ovvero di incongruenze delle analisi condotte si procederà a richiedere le necessarie integrazioni o una nuova compilazione del modello.

Nei casi stabiliti dal Regolamento Edilizio l’esame delle risultanze dell’impatto paesistico verrà sottoposta alla Commissione per il Paesaggio.

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 studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato 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