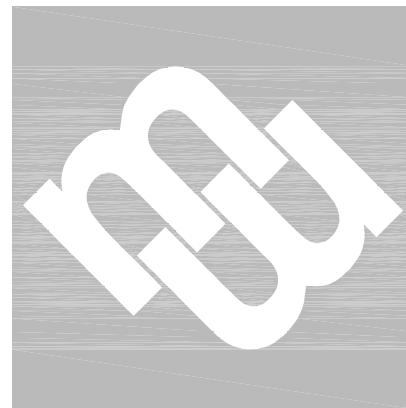


matteomilani

architetto

via capriolo n. 90 - 21048 solbiate arno (VA) - tel./fax 0331 992980 - mail studiomiilanimateo@libero.it



progetto per ampliamento di fabbricato uso deposito industriale in variante urbanistica al P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

oggetto: scheda valutazione impatto paesistico

i committenti:

Società UBI LEASING s.p.a. (proprietaria)

.....

Ditta F.lli PIETROBON s.r.l. (utilizzatrice)

.....

il progettista

.....

allegato

C



data

revisione

ci si riserva la proprietà di questo elaborato, con divieto di riprodurlo e di renderlo noto a terzi senza autorizzazione

COMUNE DI OGGIONA CON S.STEFANO
Provincia di Varese

Servizio Tecnico Edilizia Privata - Urbanistica

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002,n. 7/II045

<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo provvedimento
<input type="checkbox"/>	Variante a
<input type="checkbox"/>	D.i.a.
<input type="checkbox"/>	Permesso di costruire
<input type="checkbox"/>	Altro: _____
n.	_____ del _____

Proprietà: UBI Leasing s.p.a. – F.lli Pietrobon s.r.l.
Ubicazione dell'intervento: via San Severo n. 37 – Oggiona con Santo Stefano

<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo insediamento
<input type="checkbox"/>	Intervento sull'esistente
<input type="checkbox"/>	Recupero sottotetto
<input type="checkbox"/>	Altro: _____

Grado di sensibilità del sito (tavola PR8 allegata al PGT)	4
Grado di incidenza del progetto	2

La proprietà	Il Progettista Asseverante
------------------------------	--

Le dichiarazioni contenute nel presente atto sono rese ai sensi del DPR 28.12.2000 n. 445 e sono soggette a responsabilità penale nel caso di falsa attestazione e/o di dichiarazione mendace ai sensi degli artt. 48 e 76.

Il progettista si dichiara consapevole che la nella parte in cui assevera assume la qualifica di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art.481 del Codice Penale.

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO		
Accettazione	<input type="checkbox"/>	Inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/>	Non inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/>	Riesame del giudizio di impatto paesistico
	<input type="checkbox"/>	Variante (unire alla pratica originaria)
	<input type="checkbox"/>	Riesame (unire alla pratica esaminata)

Data.....		Firma.....
Riesame del giudizio di impatto paesistico	<input type="checkbox"/>	Grado di sensibilità del sito
	<input type="checkbox"/>	Grado di incidenza del progetto
	<input type="checkbox"/>	Impatto paesistico
	<input type="checkbox"/>	Inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/>	Non inviare alla Commissione per il Paesaggio
Data.....		Firma.....

Modalità di presentazione

Il metodo consiste nel considerare l'*incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione del grado di sensibilità del sito con l'incidenza del progetto 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 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:

- 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?

L'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica.

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"/>	X
	- andamento dei profili e dello skyline urbano	<input type="checkbox"/>	X
	- profili di sezione urbana e rapporto con gli spazi aperti (strade, piazze, cortili)	<input type="checkbox"/>	X
	- 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	X	<input type="checkbox"/>
	- articolazione dei volumi	X	<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"/>	X
	- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali	<input type="checkbox"/>	X
	Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici	<input type="checkbox"/>	X
	Caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito	<input type="checkbox"/>	X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Conflitto del progetto rispetto ai caratteri linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo	X	<input type="checkbox"/>
	Occultamento di visuali rilevanti	<input type="checkbox"/>	X
	Prospetto su spazi pubblici	<input type="checkbox"/>	X
4. Incidenza simbolica	Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo	<input type="checkbox"/>	X

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	L'ampliamento in progetto non altera né lo sky-line né l'altezza rispetto all'edificio esistente anche rapportato agli edifici circostanti, né tantomeno il prospetto verso lo spazio pubblico principale costituito dalla via San Severo	<input type="checkbox"/> molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	I materiali scelti e la tipologia edilizia si conformano a quanto già esistente nel contesto di riferimento del progetto	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza visiva	L'ampliamento in progetto, pur costituendo un nuovo volume non incide su visuali di particolare pregio o importanza, né modifica i prospetti verso gli spazi pubblici principali	<input type="checkbox"/> molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza simbolica	L'intervento non si colloca in prossimità di alcun luogo avente valenza simbolica all'interno del territorio comunale	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

Giudizio complessivo	Tenuto conto e valutato quanto sopra esposto si ritiene di esprimere un giudizio complessivo di incidenza paesistica del progetto basso	<input type="checkbox"/>	1
		<input checked="" 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

INSERIMENTO FOTOGRAFICO



Immagine 1

INSERIMENTO FOTOGRAFICO



Immagine 2