



COMUNE DI VARESE
AREA IX^A - GESTIONE DEL TERRITORIO
SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
ATTIVITÀ EDILIZIA
Via Caracciolo 46 – C.F. e part. IVA 00441340122

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato in forma sperimentale agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione.

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 nov. 2002 n. 7/II045)

Riferimento pratica edilizia int.

Intervento di:

Tipologia pratica edilizia:

- ☐ Recupero sottotetto
- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Ristrutturazione edilizia
- ☐ Ampliamento
- ☐ Variante
- ☐ Altro (specificare) ...**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO**.....

- ☐ D.I.A.
- ☐ Permesso di Costruire
- ☐ Sanatoria

Da realizzarsi in via Via Campestre..... Civico n. s.n.c.....

Classificato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) nel tessuto AC21.....

Grado di sensibilità del sito 4.....

Grado di Incidenza del progetto 2.....

Impatto paesistico 8.....

La proprietà

.....Giovanni Marzoli

Il progettista

.....arch. Marco Uslenghi.....

architetto
2458

Spazio riservato all'ufficio

Accettazione:

- ☐ Inviare alla Commissione per il paesaggio
- ☐ NON Inviare alla Commissione per il paesaggio
- ☐ Riesaminare Il giudizio di impatto paesistico
- ☐ **VARIANTE** (unire pratica originaria)
- ☐ **RIESAME** (unire pratica già 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 procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" 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 (tab. 1A)

La sensibilità paesaggistica di un sito deve essere determinata identificando l'edificio o l'area oggetto di intervento, nell'apposita cartografia denominata "CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA", elaborato del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 21.12.2013.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità 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 del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

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

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

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

Tabella 1A – sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

La sensibilità paesaggistica del sito deve essere determinata identificando l'edificio o l'area oggetto di intervento, nell'apposita cartografia denominata "CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA", elaborato del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 21.12.2013.

- ☐ classe 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- ☐ classe 2 = Sensibilità paesistica bassa
- ☐ classe 3 = Sensibilità paesistica media
- ☒ classe 4 = Sensibilità paesistica alta
- ☐ classe 5 = Sensibilità paesistica molto alta

Tabella 2A – 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 strutturale	• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO: Il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni / vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piane; - dell'articolazione dei volumi; • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: il progetto prevede: - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - 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;	☒ ☒	☐ ☐
1. 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)	☒ ☐	☐ ☒
4. Incidenza simbolica	• INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE	☐	☒

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'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.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica del "Sì" e del "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

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

Criteri di Valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di Incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto prevede l'inserimento di edifici sviluppati su due piani fuoriterza con copertura piana. L'intorno non è caratterizzato da un'omogeneità morfologica e tipologica. Gli edifici più vicini ad est sono d'impronta moderna con copertura piana ed inserti verticali rivestiti da mattoni faccia vista	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Gli edifici in progetto impiegheranno materiali presenti nell'intorno come intonaci con colore sui toni delle terre, inserti rivestiti in pietra/ gres, parapetti in metallo color antracite/ testa di moro. Le pavimentazioni delle aree esterne saranno in autobloccanti	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza visiva	Gli edifici sono di ridotte dimensioni e si inseriscono in armonia con le curve di livello del terreno che degradano verso sud. Essendo su due piani fuoriterza e immerse nel verde (esistente e di progetto) l'incidenza visiva è bassa.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza simbolica	L'intorno non è caratterizzato da elementi con incidenza simbolica rilevante, fatto salvo per la presenza di una cascina ormai diroccata ma di prossima ristrutturazione. Il progetto tiene conto di questo manufatto. Il fabbricato a nord resta sulla linea della cascina con lo stesso orientamento, posto ad ovest della stessa	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ 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 2°.

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

Giudizio complessivo	Il progetto realizza 4 fabbricati su due piani fuoriterza con pianta ridotta rispetto agli edifici del lotto circostanti. La disposizione "organica" all'interno del lotto è in armonia con la naturale conformazione del terreno e la presenza della cascina diroccata di prossima recupero	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5
-----------------------------	--	--

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente tabella 1A :

4

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente tabella 2B :

2

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 (da compilare a cura del progettista)

sensibilità del sito x incidenza del progetto = impatto paesistico dei progetti					
	4	x	2	=	8
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito 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 per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

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 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.

**Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico
(debitamente compilato)**

- 1) Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, 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;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 6) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 7) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aerilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.

N.B. La documentazione di cui ai punti 1 – 2 – e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (≥ 5)