



COMUNE DI BUBBIANO

Provincia di Milano

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Protocollo generale

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI *Ai sensi dell'art. 25 e segg. Delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvazione D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045*

Proprietario:

Nome e Cognome		
residente/con sede in	via	n.
nella qualità di (proprietario, altro)		

Progettista

Nome e Cognome		
residente/con sede in	via	n.
Collegio/Albo	n.	

Ubicazione

Via/casc.		n.	scala	piano
identificato al	C.F.	C.T. al foglio	mappali	sub.
zona di PRG:		destinazione d'uso:		

Lavori

Descrizione sintetica dei lavori	
----------------------------------	--

Determinazione dell'Impatto

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: _____ pertanto:

- Risulta inferiore** alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico. Si allegano agli elaborati progettuali, le tabelle 1, 2 e 3 delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" DGR 8/11/02 n. 7/1104
- Risulta superiore** alla soglia di rilevanza e di conseguenza si richiede:
 - **Giudizio di impatto paesistico** (art. 29 delle NTA del PTPR);
 - **Parere Preventivo** (art. 29.4 delle NTA del PTPR).

Si allegano agli elaborati progettuali:

1. Relazione paesistica dei cui all'art. 25.6 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
2. Le tabelle 1,2,3 compilate ai sensi delle N.T.A. del P.T.P.R..

Si allegano le tabelle 1A, 1B, 2A, 2B, 3.

_____, lì _____

La proprietà _____

Il progettista _____

Spazio riservato all'ufficio

- Inviare alla Commissione Edilizia
- NON inviare alla Commissione Edilizia
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (allegare la pratica originaria)
- RIESAME (allegare la pratica precedente)

ACCETTAZIONE

Data, _____ Firma _____

- Grado di sensibilità del sito _____
- Grado di incidenza del progetto _____
- Impatto paesistico _____
- Inviare alla Commissione Edilizia
- NON inviare alla Commissione Edilizia

**RIESAME DEL GIUDIZIO DI
IMPATTO PAESISTICO**

Data, _____ Firma _____

La metodologia di analisi consiste nel valutare – contestualmente all'elaborazione dell'ideazione progettuale - in primis, **la sensibilità del sito**, ove è ubicato l'intervento e, quindi, **l'incidenza del progetto** predisposto, ovvero il grado di perturbazione/interferenza generabile dal progetto proposto in quel contesto. Dal bilancio tra questi due ordini di valutazioni si determina il livello di **impatto paesistico** della proposta di trasformazione. Nel caso l'impatto paesistico non risulti irrilevante occorre necessariamente procedere ad analizzarne le caratteristiche.

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

L'apprezzamento d'insieme in ordine alla sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti criteri di esame:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Allo scopo, il Comune di Bubbiano ha elaborato alcune cartografie tematiche di riferimento dove, seppur in maniera non completamente esaustiva, vengono evidenziate le principali componenti paesistiche della città (ambiti spaziali, categorie e/o sistemi aventi rilevanza paesistica). I tecnici progettisti - estensori dei singoli progetti - devono meglio dettagliare le specificità del luogo estese ad un contesto più ampio di quello ove puntualmente ricade l'intervento, indicando le peculiarità micropaesistiche dell'ambito, degli edifici o delle aree su cui si interviene, fermi restando gli indirizzi generali messi a disposizione.

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

La determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto delle modificazioni che saranno introdotte nei luoghi dalle opere proposte è assolutamente connessa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Occorre infatti che vi sia stretta correlazione tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da approfondire nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza. In altre parole, ad esempio, determinare l'incidenza paesistica di un progetto equivale a considerare se l'intervento proposto si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo, se si esprime in una scala proporzionale (in termini rilevanza del manufatto) riferita ad un contesto ampio ed a quello più immediato, come si confronta in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, quali fattori di turbamento di ordine ambientale introduce, come si pone rispetto a coni visuali e importanti punti di vista. Anche questo approfondimento comporta un raffronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello ravvicinato e, ovviamente, nel caso di interventi sull'esistente con le componenti dell'edificio oggetto d'intervento. Analogamente al procedimento seguito per l'accertamento della sensibilità del luogo, si deve determinare 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

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
<p>• Morfologico/ Strutturale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici: <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-artistico e/o agrario ad esempio: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (rogge, chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc. ...; - 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 o anche privati, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalisticoambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; • Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine <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; - zone con una maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto d’intervento sono in prossimità ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc. ...); - il fabbricato oggetto d’intervento è caratterizzato da una significativa composizione architettonica (edifici storici, edifici storico-testimoniali, edifici antichi, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc. ...) 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>• Vedutistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto panoramico, prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari; 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>• Simbolico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. <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 oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc. ; - 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 insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura temporanea (fiere, stadio, gallerie civiche, pinacoteche, poli universitari, ecc. ...); 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

La tabella 1A non è da considerarsi quale automatismo per la definizione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione che dovrà essere obbligatoriamente espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare. La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica delle affermazioni positive o negative della tabella 1A, ma è individuata dalle approfondite verifiche illustrate in premessa, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell’edificio stesso. Allo stesso modo il “giudizio complessivo” è determinato dal valore più alto delle 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
• Morfologicostrutturale		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
• Vedutistico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
• 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 occorre indicare sinteticamente (è possibile fare compiutamente riferimento ad apposita relazione allegata) **le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

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
<ul style="list-style-type: none"> • Incidenza morfologica e tipologica 	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: Il progetto comporta modifiche: -degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici; -delle altezze e degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; -dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; -dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene; -dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelli presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede -tipologie costruttive in genere ed in particolare di coperture (piane, a falde, relativi materiali ecc.) differenti da quelle prevalenti in zona. -soluzioni di dettaglio (es. introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> • Incidenza linguistica: stile, materiali, colori 	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> • Incidenza visiva 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze, aree verdi) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> • Incidenza simbolica 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come messo in evidenza per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non assolve allo scopo di un'automatica definizione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere meglio 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 dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è attribuita da ulteriori analisi già precedentemente illustrate, tenendo conto delle modifiche, anche parziali, introdotte all'edificio. Lo stesso dicasi per il "giudizio complessivo" che è definito dal valore più alto delle classi di incidenza.

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

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
• incidenza morfologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
• incidenza linguistica		<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
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 deve essere espresso in forma numerica secondo la seguente classificazione 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, obbligatoriamente, indicare sinteticamente (è possibile fare riferimento ad apposita relazione allegata) le motivazioni che hanno portato alla definizione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

3. Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella seguente 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 determinare a cura del tecnico progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito X Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
media 3	3	6	9	12	15
bassa 2	2	4	6	8	10
molto bassa 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 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 approfondimenti e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.
- In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Edilizia potrà anche 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 Edilizia può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA, se depositata, sarà ritenuta inefficace.

Bubbiano, lì _____

La proprietà _____

Il progettista _____

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata. L'Ufficio Tecnico, sottoporà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio all'esame della Commissione Edilizia, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Elaborati progettuali da allegare all'esame dell'impatto paesistico:

La documentazione grafica sarà la medesima della pratica edilizia e depositata tutta in duplice copia; in particolare – in relazione all'intervento proposto – gli elaborati grafici dovranno raffigurare:

- a) estratti mappa catastale, in scala 1:1000, e aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, nonché di PRG, estesi oltre l'area di intervento, e indicanti l'immobile interessato;
- b) planimetria generale che rappresenti una porzione significativa del contesto urbano (corografia) ;
- c) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i progetti di recupero abitativo degli stessi) in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto;
- d) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200 o 1:500;
- e) sezioni in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto;
- f) prospetti interi (estesi almeno agli interi edifici adiacenti nel caso di cortina edilizia) in scala 1:100 stato di fatto/"giallo e rosso"/stato di progetto e indicanti i materiali di finitura, i colori, le quote altimetriche (per gli interventi nelle zone A e su immobili tutelati copia anche su supporto informatico dwg. modificabile);
- g) particolari e dettagli costruttivi in scala 1:20 con indicazione dei materiali di finitura e dei sistemi costruttivi;
- h) dossier fotografico esteso al contesto e dell'edificio, che documenti da più punti di vista e visuali prospettiche l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista (necessariamente riuniti su un unico elaborato di inquadramento) nonché relativa planimetria con localizzazione dei punti di ripresa fotografica (copia anche su supporto informatico modificabile in formato jpeg);

N.B.: Si rammenta che la completezza della documentazione è condizione necessaria ai fini del deposito del progetto.

Per quanto non espressamente indicato e/o, eventuali, ulteriori 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 (Parte IV^a art. 25 e segg.)