

PRATICA EDILIZIA N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

AL COMUNE DI ZANICA  
UFFICIO TECNICO  
URB./ED. PRIVATA  
ECOLOGIA/SPORTELLO UNICO  
VIA ROMA, 35  
24050 ZANICA (BG)

PROTOCOLLO GENERALE

**ESAME DELL'IMPATTO  
PAESISTICO DEI PROGETTI**

(Approvato ai sensi dell'art. 25 e seg. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045)

VIA \_\_\_\_\_

Zona urbanistica \_\_\_\_\_ Destinazione funzionale \_\_\_\_\_

Intervento di

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto         | <input type="checkbox"/> D.I.A                 |
| <input type="checkbox"/> Nuova costruzione           | <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia   | <input type="checkbox"/> Sanatoria             |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento                 |  |
| <input type="checkbox"/> Variante                    |  |
| <input type="checkbox"/> Opere edilizie minori _____ |  |
| <input type="checkbox"/> Altro _____                 |  |

Grado di sensibilità del sito \_\_\_\_\_

Grado di incidenza del progetto \_\_\_\_\_

Impatto paesistico \_\_\_\_\_

La proprietà

Il progettista

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico 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 - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito 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. 2B - 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: stile, materiali, colori
- Incidenza visiva
- Incidenza simbolica

### **Normativa di riferimento**

- Art. 25 e segg. delle 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 (All. 1)
- D.g.r. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Approvazione "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749 – Collegamento al P.R.S. obiettivo gestionale 10.1.3.2. (Prosecuzione del procedimento per decorrenza dei termini per l'espressione del parere da parte della competente commissione consigliare, ai sensi dell'art. 1, commi 24 e 26 della .l.r. n. 3/2001)" BURL 2° Supplemento Straordinario al n. 47 del 21.11.2002 (All. 2)
- Art. 46 e segg. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di coordinamento provinciale approvato con d.c.p. n. 40 del 22.04.2004 BURL n. 31 del 28.07.2004 (All. 3)
- Art. 1 delle N.T.A. della Variante Generale del PRG adottato Tav. 9 "Carta della componente paesistici" e "Piano dei Servizi" . (All. 4)

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><b>1. Morfologico/ Strutturale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- di interesse storico- artistico e/o agrario centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...;</li> <li>- 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, stazione ferroviaria.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie;</li> <li>- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;</li> <li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;</li> <li>- zone con maglia urbana definita;</li> <li>- l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...);</li> <li>- il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, ecc...).</li> </ul> </li> </ul>	<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><b>2. Vedutistico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico o monumentale.</b> Il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate;</li> <li>▪ <b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b> Il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola);</li> <li>▪ <b>Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.</li> </ul>	<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><b>3. Simbolico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luoghi, che pur essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici);</li> <li>- luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc...;</li> <li>- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, cappelle votive) sia ad interventi o ad usi civili (luoghi della memoria avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata);</li> <li>- funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

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. La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso. Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, 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
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
<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> <b>1</b> <input type="checkbox"/> <b>2</b> <input type="checkbox"/> <b>3</b> <input type="checkbox"/> <b>4</b> <input type="checkbox"/> <b>5</b>

**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 del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:</b> il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli ingombri volumetrici paesistici;</li> <li>- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;</li> <li>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;</li> <li>- dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;</li> <li>- dell'articolazione dei volumi;</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona ;</li> <li>- 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;</li> </ul> </li> </ul>	<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"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO;</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>▪ <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>▪ <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>INTERFERENZE CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione delle 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 dei "SI" e dei "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 il "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
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>3. Incidenza visiva</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>4. Incidenza simbolica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>Giudizio complessivo</b>		<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 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi all'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

### Determinazione dell'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.

Table 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

La Struttura 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 Edilizia, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza debbono essere corredati da una 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.

Tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati dalla Commissione Edilizia

#### Spazio riservato all'ufficio

#### Accettazione

- Inviare in Commissione Edilizia
- NON inviare in Commissione Edilizia
- Riesaminare in giudizio di impatto acustico
- VARIANTE (unire la pratica originaria)
- RIESAME (unire la pratica già esaminata)

Data \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

#### Riesame del giudizio di impatto paesistico

Grado di sensibilità del sito \_\_\_\_\_

Grado di incidenza del progetto \_\_\_\_\_

Impatto paesistico \_\_\_\_\_

- Inviare in Commissione Edilizia
- NON inviare in Commissione Edilizia

Data \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_



#### Documentazione da allegare all'esame dell'impatto paesistico (modulo) in copia unica

1. Stralcio di aerofotogrammetrico in scala 1:2000 esteso all'area oggetto di intervento che rappresenti una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato;
2. 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;
3. ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico;
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 l'edificio 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 evidenzii 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 in gialli e rossi, stato di progetto;
11. prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;
12. particolari costruttivi del tetto in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;
13. elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
14. tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
15. copia su supporto informativo (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point modificabile.