



COMUNE DI OLGIATE OLONA

Provincia di Varese

Servizio Edilizia Privata / Urbanistica

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO A TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI MAGGIORI

(ART. 30 NTA DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE E DELLE
"LINEE GUIDA" DI CUI ALLA D.G.R. DEL 08.11.2002 N. 7/11045)

La Regione Lombardia, nel perseguimento delle finalità di conservazione dei caratteri del paesaggio, miglioramento della qualità paesaggistica e diffusione della consapevolezza e fruizione dei valori paesistici, ha approfondito la questione della qualità del progetto in rapporto con il contesto paesistico e, con deliberazione della Giunta Regionale 8 novembre 2002 n. 7/11045, ha pubblicato le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previste dall'art. 30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

L'esame dell'impatto paesistico si propone di valutare tutti gli interventi/progetti che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi valutandone l'inserimento nel contesto esistente.

Qualunque intervento può essere interpretato come una perturbazione dello stato di fatto che porta ad un nuovo assetto. Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinto da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica, tanto più le perturbazioni risultano avvertibili e le differenze tra il prima e il dopo evidenti.

Il progettista in fase di elaborazione del progetto dovrà considerare preliminarmente la sensibilità paesistica del sito ed il grado di incidenza del progetto secondo le modalità previste dagli artt. 26/27 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale e dalle linee guida deliberate dalla Regione.

Dalla combinazione delle due valutazioni, deriva il livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Le valutazioni di impatto paesistico dovranno essere obbligatoriamente allegare alle istanze di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività aventi per oggetto gli interventi di:

- 1) nuova costruzione, ampliamento, sopralzo;
- 2) ristrutturazione edilizia;
- 3) recupero abitativo dei sottotetti;
- 4) interventi che in generale modificano l'aspetto esteriore dei luoghi;
- 5) varianti di cui ai punti precedenti.

Per facilitare sia il procedimento di esame sia le valutazioni da parte dei progettisti è stato predisposto il modulo allegato che consente la valutazione dei parametri di "sensibilità" e "incidenza" e quindi di impatto paesistico nel rispetto delle linee guida regionali.

Il modulo dovrà essere completato con la documentazione in esso descritta e precisamente:

- 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 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 aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità.

Tutti i progetti la cui valutazione sia di grado superiore alla soglia ritenuta di rilevanza, sulla base delle disposizioni della "Linee guida" dettate dalla Regione, dovranno essere soggetti a giudizio di impatto paesistico e verranno esaminati dalla Commissione del paesaggio.

Le istanze edilizie devono essere corredate dalla necessaria documentazione, condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso, necessari anche nel caso di Denuncia di Inizio Attività.

La competente Commissione esprimerà il giudizio di impatto paesistico, chiedendo eventuali modifiche al progetto o subordinando l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA, se depositata, sarà ritenuta inefficace.

Nel caso in cui dalla valutazione consegua un impatto che non superi la soglia di rilevanza, come definita attraverso l'applicazione delle "Linee Guida", il progetto si intende automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico e, quindi, può essere presentato per i necessari atti di assenso. Il progettista dovrà ugualmente allegare all'istanza o alla denuncia il modulo compilato. E' fatta salva la verifica da parte dell'ufficio preposto all'istruttoria delle pratiche, della procedura di determinazione dell'entità dell'impatto compiuta dal progettista.

I progetti in aree soggette a vincolo paesistico ai sensi della parte III del D. Lgs. 42/2004 non sono soggetti a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 25.5 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per evidenti ragioni di economia procedimentale, non saranno assoggettati a verifica neppure i progetti su immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004, per i quali sia stata acquisita autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

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 novembre 2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it



COMUNE DI OLGIATE OLONA

Provincia di Varese
Servizio Edilizia Privata / Urbanistica

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione ed in generale a tutti gli interventi che comportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici.

(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

Intervento di:

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro (specificare)

Tipologia pratica edilizia:

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

Da realizzarsi in Via Civico n.

Classificato dal Piano Regolatore Generale Vigente in zona

Classificato dalla Variante al Piano Regolatore Generale in zona

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

La proprietà

Il progettista

.....

.....

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 Edilizia / Commissione per il paesaggio
- NON inviare alla Commissione Edilizia / 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 dalle "linee guida" pubblicate sul 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 - 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. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente dalle 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.

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 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate 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

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

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

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	--

Tabella 2A – 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		<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

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		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	--

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

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

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

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					
	<input type="text"/>	x	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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.

L'Ufficio Tecnico sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, 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 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, "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 aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità.