

COMUNE di INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO D

- Esame d'impatto paesistico

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello "Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni" sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 25 e seguenti, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DGR 8 novembre 2002 n. 7/II045)

PROPRIETA'			
SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a.		C.F. 00199480120	
residente a	cap	via	n°
(in caso di Enti o Società) titolare/legale rappresentante della Soc. REGGIORI MARCO			
con sede a INDUNO OLONA	cap 21056	via VIA B. JAMORETTI	n° 87
INTERVENTO in via BIDINO - VIA CAMPAGNA			n°
Sezione Censuaria		fg. 9	mapp. 3213 - 3126 - 3127
7		3213 sub. 502 - 10749	
Tipologia di intervento: ☐ Recupero abitativo del sottotetto ☐ Nuova costruzione ☐ Ristrutturazione edilizia ☐ Ampliamento ☐ Variante ☒ Altro		Tipologia edilizia: ☐ D.I.A. ☐ Permesso di Costruire ☐ Sanatoria ☒ PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO	

Grado di sensibilità	1
Grado incidenza del progetto	3
Impatto Paesistico	3

Il richiedente
(proprietario/avente titolo)

.....

Firma del Progettista
(timbro e firma)

.....

Spazio riservato all'ufficio			
accettazione	Inviare in Commissione Edilizia		☐
	NON inviare in Commissione Edilizia		☐
	Riesame del giudizio di Impatto Paesistico		☐
	VARIANTE (unire la pratica originaria)		☐
	RIESAME (unire la pratica esaminata)		☐
Data Firma			
Riesame del giudizio di impatto paesistico	Grado di sensibilità	☐	
	Grado incidenza del progetto	☐	
	Impatto Paesistico	☐	
	Inviare in Commissione Edilizia		☐
	NON inviare in Commissione Edilizia		☐
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.

1. 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.

2. 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: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica;

TABELLA 1A – Modi e chiavi di lettura e valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SÌ	NO
1. Morfologico/ strutturale	▪ APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: - 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 centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - 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. ▪ APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - <i>edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;</i> - <i>zone con maglia urbana definita;</i> - <i>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...);</i> - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...)	☐	☐
2. Vedutistico	▪ 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 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.	☐ ☐ ☐	☐ ☐
3. Simbolico	▪ Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale - 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 contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)	☐	☐

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 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		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
2. Vedutistico		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
3. Simbolico		☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	VALORE DA TAVOLA PR.01 " Carta della sensibilità paesaggistica" - Piano delle Regole	☒ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 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 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	▪ 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 piene; - 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.	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e 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 comunità 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 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 "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 incide sui caratteri tipologici presenti ma ben si inserisce nel contesto volumetrico presente nelle vicinanze.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☒ Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	L'incidenza linguistica, prevale su quella presente nel contesto, inserendosi opportunamente con lo scopo di restituire una nuova immagine idonea alle funzioni che il progetto prevede.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☒ Molto Alta
Incidenza visiva.	L'incidenza visiva non occulta le visuali presenti.	☐ Molto Bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza simbolica.	L'incidenza simbolica non interferisce sui luoghi.	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	Il progetto ben si inserisce nel suo contesto, rispettoso delle preesistenze volumetriche e delle funzioni esistenti nel suo contorno.	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 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 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Determinazione del livello di 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.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti
(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	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 ☐
medio 3	3 ☐	6 ☐	9 ☐	12 ☐	15 ☐
basso 2	2 ☐	4 ☐	6 ☐	8 ☐	10 ☐
molto basso 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*”, il progetto è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico;

Da 5 a 15: “*impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza*” 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. Il progetto sarà esaminato dalla Commissione che potrà esprimere parere favorevole o neutro approvando l’esame del progetto, mentre, in caso di giudizio negativo, potrà richiedere anche di modificare il progetto in esame;

Da 16 a 25: “*impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza*”, la procedura è quella descritta nel punto precedente, ma il giudizio della Commissione potrà essere solo positivo o negativo. In caso di esito negativo il progetto dovrà essere riformulato, rendendo inefficace l’eventuale pratica edilizia già depositata;

L’allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Edilizia sottoporà a verifica le valutazioni dell’impatto paesistico dei progetti, allo scopo di accertarne la congruità, alla Commissione, 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 www.regione.lombardia.it.

**Documentazione da allegare alla pratica per l'esame di 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. Estratto di mappa, o di stralcio di tavola di PRG (o fotogrammetrico), in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento estesa ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
4. Documentazione fotografica dell'edificio e del contesto, 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 (allegando una planimetria con i punti di ripresa fotografica);
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, rendering, prospettiva, 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 in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate (giallo e rosso), estese anche ai terreni vicini, indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, oltre a quelli attigui, indicando inoltre le larghezze stradali (o dei cortili per 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, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
10. Sezioni in scala 1:100, stato di fatto, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
11. Prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, compartivo (giallo e rosso), progetto finale;
12. Particolare costruttivo significativo 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 supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.