



SPORTELLO UNICO per le attività produttive dell'Abbatense

Abbiategrosso - Albairate - Cassinetta di Lugagnano - Cisliano - Motta Visconti - Ozzero



COMUNE DI MOTTA VISCONTI

Piazza San Rocco, 9/a - 20086 Motta Visconti (Mi) - Tel. 02.90008118-120 Fax 02.90008142
E-mail: suap@comune.mottavisconti.mi.it - www.comune.mottavisconti.mi.it

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 25 e segg. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale
Paesistico Regionale, approvazione D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

PRATICA EDILIZIA N° _____

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO:

Richiedente: Cognome – Nome/ denominazione

Residenza / Sede: _____

Comune di: _____

Firma _____

Il progettista: Cognome - Nome

Firma _____

Ubicazione dell'intervento: _____

Dati Catastali: Foglio _____

Mappali _____

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, 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 micro-paesistiche 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;

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
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

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

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 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"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelli presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede <ul style="list-style-type: none"> - 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"/>
2. 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"/>
3. 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"/>
4. 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

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

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					
		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	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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 per il Paesaggio che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest’ultimo caso la Commissione per il Paesaggio 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 per il Paesaggio 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.