

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

[PIANO ATTUATIVO/PIANO DI RECUPERO DI IMMOBILI
ESISTENTI IN COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA:
PROPRIETA' PIRAMIS SRL.]

Studio Tecnico
Pasetti Geom. Ezio

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA' PIRAMIS SRL		C.F. 03184330987	
Con sede in MONTICHIARI	cap 25018	via Mantova	n° 267
<small>(in caso di Enti o Società)</small>			
PROPRIETARIA			
con sede a MONTICHIARI	cap 25018	Via MANTOVA	n°
INTERVENTO in via Grezze			n° 11
	fg. 34	mapp. 72 – 74 - 76	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione		<input type="checkbox"/> Ampliamento	
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto	
<input type="checkbox"/> Sanatoria		<input type="checkbox"/> Variante (PG)	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro – Piano attuativo – cambio di destinazione d'uso senza opere			
Grado di sensibilità			4
Grado incidenza del progetto			1
Impatto Paesistico			4

La proprietà

Il progettista

.....

.....

<u>Spazio riservato all'ufficio</u>	
ACCETTAZIONE	
Inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
NON inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
Riesame del giudizio di Impatto Paesistico	<input type="checkbox"/>
VARIANTE (unire la pratica originaria)	<input type="checkbox"/>
RIESAME (unire la pratica esaminata)	<input type="checkbox"/>
Data	Firma
.....
RIESAME DEL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO	
Grado di sensibilità	<input type="text"/>
Grado incidenza del progetto	<input type="text"/>
Impatto Paesistico	<input type="text"/>
Inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
NON inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
Data	Firma
.....

Modalità di presentazione

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 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	L'intervento in progetto consiste nel cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso immobiliare esistente, pertanto tutte le strutture esistenti non saranno interessate da interventi edilizi e quindi l'immobile dal punto di vista strutturale non subirà alcuna variazione.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
2. Vedutistico	Per questo punto vale quanto già espresso nel punto 1. Sensibilità molto bassa	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
3. Simbolico	Dal punto di visto simbolico si ritiene l'intervento di nessuna rilevanza in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso di immobile esistente senza l' inserimento di nuovi elementi che potrebbero compromettere l'aspetto simbolico complessivo Sensibilità molto bassa	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo	Si rimanda a quanto inserito nei punti precedenti e si consta che l'intervento, non interessando in alcun modo le strutture e il contesto esterno quali aree o vie d'accesso ed altro, ha un grado di sensibilità molto bassa e quindi si puo' attribuire il valore pari a 1	<input checked="" 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

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 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e 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 checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 esplicate 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.	L'intervento in progetto consiste nel cambio di destinazione d'uso senza opere di un complesso immobiliare esistente, pertanto tutte le strutture esistenti non saranno interessate da interventi edilizi e quindi l'immobile dal punto di vista morfologico e tipologico, non subirà alcuna variazione.	<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.	Per questo punto vale quanto già espresso nel punto precedente, pertanto lo stile e i materiali, nonché i colori e tutte le finiture esterne dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza rimarranno invariate. Sensibilità molto bassa	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva.	Dal punto di visto visivo si ritiene l'intervento di nessuna rilevanza in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso di immobile esistente senza l' inserimento di nuovi elementi che potrebbero compromettere l'aspetto visivo esistente. Sensibilità molto bassa	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica.	Il contesto di inserimento pur trattandosi di un complesso avente caratteristiche rurali per la sua conformazione e distribuzione planimetrica (corpi a corte con piazza interna – corpo A) non presenta ulteriori elementi simbolici specifici ed inoltre l' intervento oggetto di cambio d'uso non comporta modifica agli aspetti simbolici esistenti non essendo previste nessun tipo di opere che potrebbero in qualche modo incidere su tale aspetto.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Giudizio Complessivo	<i>Alla luce di quanto sopra espresso nelle varie tabelle, nel suo complesso l'intervento è giudicabile in forma neutra in quanto i fabbricati rimangono totalmente invariati, così come tutte le aree esterne che non subiranno alcuna modifica.</i>	<input checked="" 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 tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

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

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	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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;

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;

Il Progettista