

Riferimento pratica edilizia

☐ SCIA n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
☐ SCIA art.23 n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
☐ P. d. C. n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
☐ Parere Preventivo n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi dell'art. 35 e seguenti, delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale,  
approvato con DGR 8 novembre 2002 n. 7/IIO45 e s.m.i.)

I sottoscritt\_o STEFANO BARBI nato/a a BUSSOLENGO il 30/06/1974  
Residente/domiciliato a BUSSOLENGO (VR) in via LOC. GOBBI n. 9  
C.F. BRBSFN74H30B296D Tel. 0457150508 Fax \_\_\_\_\_ E-mail info@icmsolutions.it  
iscritto/a all'Albo/Ordine professionale de\_gli INGEGNERI della Provincia di  
VERONA al n. A 2675

### QUALE TECNICO PROGETTISTA INCARICATO DALL'AVENTE TITOLO

*quando il denunciante è persona fisica:*

(1) BRUNI ALESSANDRO LORENZO nat\_o a MILANO il 23/06/1977  
residente a MILANO CAP 20123 in via VIA FIENO n. 6  
C.F. BRNLSN77H23F205Q

*quando il denunciante è una società:*

BRUNI ALESSANDRO LORENZO, legale rappresentante della  
società ARA LOGISTICA 2 SRL  
con sede legale in MILANO CAP 20122 via VIA C.G. MERLO n. 3  
C.F.e P. IVA 12465910961

Valendosi della facoltà prevista dall'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e consapevole delle responsabilità civili, penali ed amministrative cui si incorre in caso di false dichiarazioni, (all.)  
copia di documento d'identità in corso di validità del dichiarante e del proprietario

<input type="checkbox"/> Proprietario	<input type="checkbox"/> Comproprietario	<input type="checkbox"/> Usufruttuario	<input type="checkbox"/> Altro
<input type="checkbox"/> dell'unità immobiliare	<input type="checkbox"/> delle unità immobiliari	<input type="checkbox"/> dell'intero edificio	<input type="checkbox"/> dell'area

sit. in via MILANO n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_  
ad uso \_\_\_\_\_ ed identificat\_ catastalmente al  
N.C.T./~~N.C.E.U.~~ fg. 5 mappale 175 sub. \_\_\_\_\_

- Considerato che l'intervento incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici e che non ricade in area assoggettata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica – art.146 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i.;
- Vista la Parte IV (artt.35-40) "Esame Paesistico dei progetti" della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia approvato con D.C.R. n.19.01.2010 n. VIII/951;

- Viste le “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvate con D.G.R. 8.11.02 n. 7/11045;
- Vista la tavola allegata al Documento di Piano (DP.02) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);

**DETERMINA L’ENTITA’ DELL’IMPATTO PAESISTICO DELL’INTERVENTO DI:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova Costruzione                 | <input type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria              |
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto ai fini abitativi        | <input type="checkbox"/> Modifica destinazione d’uso             |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia                    | <input type="checkbox"/> Recinzione                              |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento / Sopralzo                       | <input type="checkbox"/> Insegne /impianti pubblicitari          |
| <input type="checkbox"/> Realizzazione opere contingenti e temporanee | <input type="checkbox"/> Pavimentazione e finitura spazi esterni |
| <input type="checkbox"/> Realizzazione elementi di arredo pubblico    |  |
| <input type="checkbox"/> Altro _____                                  |  |
| <input type="checkbox"/> VARIANTE alla pratica ed. n. _____ / _____   |  |
| <input type="checkbox"/> RIESAME (precedente parere del _____)        |  |

Opere consistenti in: REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO LOGISTICO

---



---

**1) DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITA’ PAESISTICA DEL SITO**

La sensibilità di ciascun sito, ovvero dell’area complessivamente interessata dalle opere progettate, è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce.

Nell’argomentare la sensibilità del sito si fa riferimento all’elaborato “**Carta della sensibilità paesistica dei luoghi**” (DP.02) allegata al Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), che suddivide il territorio comunale, secondo le indicazioni delle linee guida di cui alla d.g.r. n. 8.11.02 n.7/11045, in cinque classi – ambiti omogenei di sensibilità/vulnerabilità paesistica.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica a seconda della classe in cui ricade l’intervento sul territorio comunale:

- classe **1** sensibilità Molto bassa  
 classe **2** sensibilità Bassa  
 classe ☒ sensibilità Media  
 classe **4** sensibilità Alta  
 classe **5** sensibilità Molto alta

## 2) DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

L'incidenza paesistica di un progetto è determinata dall'entità e dalla natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragioni delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

Nell'argomentare l'incidenza paesistica del progetto si fa riferimento alle successive tabelle 2° (Criteri per determinare il grado di incidenza del progetto) e 2B (Parametri per determinare il grado di incidenza del progetto) secondo le indicazioni delle linee guida di cui alla d.g.r. n. 8.11.02 n.7/11045.

La tabella 2° 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 incidenza della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2°, ma è determinata da ulteriori analisi di confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto e con l'edificio oggetto di intervento, per gli interventi sull'esistente.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

**Tabella 2A - Criteri per determinare il grado di incidenza del progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto / progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		Si	No
<b>1.</b> <b>Incidenza Morfologica e strutturale</b>	<b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:</b> 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; <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> 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;	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <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"/>
<b>2.</b> <b>Incidenza Linguistica: stile, colori, materiali</b>	Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3.</b> <b>Incidenza Visiva</b>	Ingombro visivo Occultamento di visuali rilevanti Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>4.</b> <b>Incidenza simbolica</b>	Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Tabella 2B – Parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

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 A

<b>Criteri di Valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza Morfologica e strutturale</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza Linguistica: stile, colori, materiali</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>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>Incidenza Simbolica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

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 2 B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
-----------------------------	--	---

### 3) 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

Il valore **5** dell'impatto paesistico del progetto viene definito **soglia di rilevanza** e il valore **15** viene definito **soglia di tolleranza**

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si può ricadere nelle seguenti situazioni:

- **da 1 a 4 - Impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza:** il progetto è da considerarsi ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico;

- **da 5 a 15 - Impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto quella di tolleranza:**

il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinare il giudizio di impatto paesistico. A tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica;

- **da 16 a 25 - Impatto sopra la soglia di tolleranza:** il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza. Nel caso però che il giudizio di impatto paesistico sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito (**giudizio di impatto paesistico**). Per definizione normativa tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati a valutati in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto dalla Commissione del Paesaggio.

L'impatto potrà essere giudicato:

- **positivo:** il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico;

- **neutro:** il progetto viene di norma approvato, ma possono anche essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico;

- **negativo:** il progetto deve essere rivisto e quindi almeno in parte riprogettato.

**sensibilità del sito x incidenza del progetto = impatto paesistico dei progetti**

3	3	9
---	---	---

Impatto Paesistico dei progetti					
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	X	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Pertanto:

☐ risulta **inferiore** alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico.

**Sì allegano agli elaborati progettuali le tabelle 2 e 3** delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" – D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

☐ risulta **inferiore** alla soglia di rilevanza ma, come previsto all'art. 3 del vigente Regolamento Comunale della Commissione per il Paesaggio, prevedendo l'intervento il recupero del sottotetto ai fini abitativi:

☒ risulta **superiore** alla soglia di rilevanza e di conseguenza:

## CHIEDE ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

✕ **GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO** (art. 29 delle NTA del PTPR)

**PARERE PREVENTIVO** (art. 29.4 delle NTA del PTPR)

\_\_\_\_\_  
(firma della proprietà)

STEFANO BARBI

(timbro e firma del progettista)



### Spazio riservato all'ufficio

☐ **variante** (unica pratica originaria)

☐ **riesame** (unire pratica già esaminata)

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

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

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

☐ non inviare in Commissione per il Paesaggio

☐ inviare in Commissione per il Paesaggio

☐ riesaminare il giudizio di impatto paesistico

Meda, il \_\_\_\_\_

### **Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame paesistico**

- 1) Nel caso di impatto con valore superiore alla soglia di rilevanza, relazione paesistica di cui all'art. 35.6 della normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel P.T.R. vigente, elaborata secondo le indicazioni contenute nelle "linee guida" d.g.r. 8.11.02 n.7/11045 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) nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città: ricerca storica cartografica ed iconografica;
- 3) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio, l'area oggetto dell'intervento e il contesto;
- 4) planimetria con l'individuazione dei punti di ripresa fotografica dell'edificio oggetto di intervento e del contesto circostante;
- 5) planimetria in scala 1:500 comprendente l'area oggetto di intervento ed estesa ad una porzione significativa del contesto circostante di almeno 200 metri con necessaria contestualizzazione esplicitata attraverso l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 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) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (in particolare, in relazione alle caratteristiche entità e complessità dell'intervento e quali soluzioni alternative tra loro, una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 8) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto, con indicazione dei colori e dei materiali;
- 9) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi.