



COMUNE DI BRESCIA
SETTORE SPORTELLI
DELL'EDILIZIA E DELLE IMPRESE
 Via Marconi, 12-I-25128 BRESCIA
 Tel. (39) 030 297 85 00 Fax (39) 030 297 85 29
 Internet: <http://sportellounico.comune.brescia.it>
 E-mail: su.edilizia@comune.brescia.it



ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

*Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale
 D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045*

Proprietario dell'immobile:

(cognome e nome/ragione sociale) **Cosimo Massimo Villa**
 In qualità di **Legale Rappresentante** di **PROVINCIA LOMBARDO VENETA ORDINE**
OSPEDALIERO SAN GIOVANNI DI DIO
 codice fiscale VLLCMM58T16A010H
 nato/a a **Abbiategrasso** (M|I) - (stato) | I | T | il | 1 | 6 | - | 1 | 2 | - | 1 | 9 | 5 | 8 |
 residente in (comune) ABBIATEGRASSO (M I)
 cap 2 0 0 6 3 in (indirizzo) **via Cavour n° 22** cittadinanza **Italiana**

Dati dell'immobile:

(indirizzo) **Via Vittorio Emanuele II**
 codice viario scala // piano // particella 188 del foglio
 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano/Nuovo Catasto Terreni Revisionato (NCEU/NCTR)
137 nella Zona **"AT-C.7 EX FATEBENEFRATELLI"** del PGT;

Tipo intervento	Tipo pratica
<input type="checkbox"/> Recupero sottotetto <input type="checkbox"/> Nuova Costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Variante a PG n. <input type="checkbox"/> Altro	<input checked="" type="checkbox"/> Piano Attuativo in variante al PGT <input type="checkbox"/> Permesso di costruire <input type="checkbox"/> Sanatoria

Grado di sensibilità del sito: <u>5</u>	Grado di incidenza del progetto: <u>2</u>
---	---

Impatto paesistico 15 – impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Il Progettista: **Arch. Fausto Baresi**
 (timbro e firma)

Il Proprietario:
 (firma)

Brescia, 0 4 - 0 2 - 2 0 2 2

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.

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 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 per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
Morfologico Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: 		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 		X
	<ul style="list-style-type: none"> - di interesse storico agrario filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; 		X
	<ul style="list-style-type: none"> - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; 		X
	<ul style="list-style-type: none"> - 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; 		X
	<ul style="list-style-type: none"> APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE 		
	<ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici; 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; 		X
	<ul style="list-style-type: none"> - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. 		X
	<ul style="list-style-type: none"> APPARTENENZA/VICINANZA A UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN O SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE 		
Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari 		X
Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. 		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 		X
	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	X	

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.

**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	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
2. Vedutistico	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
3. Simbolico	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta

Giudizio complessivo	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	1	Molto bassa
		2	Bassa
		3	Media
		4	Alta
		5	Molto alta

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. 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

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: 		
	- dell'articolazione dei volumi	X	
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	X	
	- dell'andamento dei profili	X	
	- dei profili di sezione urbana	X	
	- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi.	X	
	<ul style="list-style-type: none"> • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: 		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.		X
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari , aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.		X	
<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI 		X	
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 		X
Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 		X
Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 		X

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.

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	SI TRATTA DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN LOTTO FORTEMENTE URBANIZZATO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO. IL NUOVO PROGETTO SI INSERISCE NEL RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI STRADALI, DELLE ALTEZZE E DEI RAPPORTI DI PIENI-VUOTI DEL CONTESTO ESISTENTE. GLI EDIFICI IN PROGETTO RIPRENDONO SIA MORFOLOGICAMENTE CHE TIPOLOGICAMENTE IL LINGUAGGIO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI SUL LOTTO, SECONDO LE INDICAZIONI DELLA SOPRINTENDENZA, RIVISITATI IN CHIAVE MODERNA CON MATERIALI CONTEMPORANEI. SI PUO' RITENERE DÌ ESSERE IN PRESENZA DÌ UNA TRASFORMAZIONE A BASSA INCIDENZA	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	IL PROGETTO SI INSERISCE NELL'INTORNO RISPETTANDONE I MODI LINGUISTICI PREVALENTI. GLI EDIFICI RIPRENDONO IL TIPO DI COPERTURA A FALDA DEGLI EDIFICI ESISTENTI. I MATERIALI E I COLORI RIPRENDONO QUELLI ESISTENTI, QUALI INTONACO, PIETRA, INTRODUCENDO PERO' ANCHE MATERIALI CONTEMPORANEI ED INNOVATIVI. SIAMO IN PRESENZA DI UN INCIDENZA BASSA	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
Incidenza visiva	IL PROGETTO NON OCCULTA CONI VISUALI DI RILEVANZA PAESISTICA. COME INDICATO NELLA LETTERA DELLA SOPRINTENDENZA IL CORPO SU VIA MORETTO RISPONDE ALLE PRESCRIZIONI DEL DECRETO DI TUTELA; IL CORPO NUOVO SU VIA V. EMANUELE RISULTA COERENTE CON IL LINGUAGGIO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO STORICO; GLI EDIFICI INSERITI ALL'INTERNO DELLA CORTE SONO RIDOTTI DI UN PIANO RISPETTO ALL'ESISTENTE NON RISULTANDO PIU' VISIBILI DALL'INTERNO DEL CONVENTO. IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA CON LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI PRESENTA UN GRADO DI INCIDENZA VISIVA BASSO.	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta
Incidenza simbolica	IL PROGETTO RISPETTA I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO	Molto bassa
		Bassa
		Media
		Alta
		Molto alta

Giudizio complessivo	IL PROGETTO, CONSIDERATO IL CONTESTO E GLI ELEMENTI DÌ VULNERABILITA' E RISCHIO CONNESSI AD INTERVENTI SUL TESSUTO STORICO CONSOLIDATO, NON PARE INTRODURRE FATTORI DÌ ALTERAZIONE E DÌ IMPATTO PARTICOLARMENTE SIGNIFICATIVI, ANZI RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE FORTEMENTE URBANIZZATA RISOLVE LE CRITICITA' E MOSTRA UN PROGETTO MAGGIORMENTE RISPETTOSO DELLE CONDIZIONI DI AMBIENTE E DI DECORO DEL VICINO COMPLESSO MONUMENTALE DEL CONVENTO, DELLA CHIESA E DEL CONTESTO IN CUI SI TROVA	1	Molto bassa
		2	Bassa
		3	Media
		4	Alta
		5	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 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

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				
	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	<u>3</u>	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Impatto paesistico della trasformazione : 3

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 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.

L’allegato dovrà essere corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- 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.