

**Definizione della documentazione specifica da richiedere al fine della
valutazione dell'impatto paesistico dei progetti in zone non sottoposte a vincolo
paesaggistico.**

L' ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

PREMESSA

In riferimento a quanto previsto dall'art. 8 del Regolamento Edilizio del Comune di Brescia (approvato con delibera consiliare P.G. 96/17008 del 25/5/20117 e modificato con P.G. 185/126323 del 9/12/2013) la Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art 80, comma1, della L.R. 12/2005 e successive, esprime pareri nell'ambito delle procedure amministrative per :

- giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del PTPR nel caso in cui i progetti superino la soglia di rilevanza così come calcolata e stabilita con i criteri della D.G.R. VII/11045 dell' /11/2002;
- giudizio di impatto paesistico per i progetti di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 64, comma 8, della L.R. 12/2005 e successive;
- ogni altro argomento in ordine al quale l'Amministrazione comunale ritenga necessario od opportuno acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.

Alla luce di tale disposizione regolamentare e al fine di redigere una traccia che possa essere utile ai professionisti per la redazione del progetto edilizio, di concerto con la Commissione per il Paesaggio in carica si è provveduto ad elaborare questo documento allo scopo di fornire un elenco di documenti che debbono essere predisposti per tutti quegli interventi che superano la soglia di impatto definita dalle Linee Guida Regionali e che debbono essere pertanto sottoposti alla valutazione dell'impatto paesistico da parte della commissione per il paesaggio

E' importante segnalare che la documentazione che segue è specifica per il giudizio d'impatto ed è da intendersi a completamento della documentazione che comunque va allegata ai progetti edilizi. Inoltre la redazione della documentazione che segue deve essere declinata in funzione della complessità del progetto e delle sue peculiarità.

Nell'elaborazione del documento si è posta particolare attenzione agli interventi sugli edifici ricadenti nell'ambito della Città Storica e dei tessuti che, come definito dall'art. 72 delle NTA del PGT vigente, la compongono:

- 1) Nucleo Storico Principale (NP) artt. 73 e 76 delle NTA;**
- 2) Nuclei Storici Minori (NM) artt. 73 e 79 delle NTA;**

3) Tessuti di origine storica (TS) art. 80 delle NTA.

Per gli interventi nel NP e NM l'art 75 delle NTA del PGT fornisce le prime indicazioni circa la modalità di presentazione dei progetti:

Art. 75. Modalità presentazione dei progetti

Per gli interventi nel NP e NM è necessario presentare, oltre a quanto già stabilito nel Regolamento Edilizio:

- rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali;
- documentazione fotografica dei particolari più significativi dello stato di fatto esterno, interno;
- rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- esatta definizione dei materiali costitutivi i prospetti e colorazione dei componenti. La colorazione dovrà rappresentare anche lo stato degli edifici più prossimi.

Tale riferimento è da intendersi esteso anche a quegli edifici che pur non ricadenti nell'ambito della Città Storica, devono ad essa riferirsi per le modalità d'intervento ammesse. Si tratta degli Edifici Isolati di origine storica contemplati nell'Allegato 2 delle NTA del PGT "Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico".

Oltre a quanto già stabilito dalla norma sopra riportata, per tutta la Città Storica, ivi compresi i Tessuti Storici, ma anche per il resto della città, si è individuata la seguente elencazione di documenti, elaborati grafici, approfondimenti che potranno rappresentare una valida verifica della completezza dei progetti, una check-list in mancanza della quale l'istanza presentata sarà ritenuta inidonea per la presentazione alla commissione per il paesaggio.

L'intento è quello di ridurre nel tempo le richieste di integrazioni documentali di cui oggi la commissione per il paesaggio si deve far carico, avendo come obiettivo un miglioramento della qualità dei progetti presentati ed un conseguente snellimento del procedimento amministrativo.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER EDIFICI RICADENTI NELL'AMBITO DELLA CITTA' STORICA

La documentazione richiesta dovrà essere presentata in triplice **copia** unitamente al modello E255 debitamente compilato. Agli elaborati che **devono esser di norma** allegati all'istanza di rilascio di P.d.C. o per D.I.A., occorrerà altresì presentare, ad INTEGRAZIONE, i seguenti elaborati:

_ Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione all' **intorno**, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.

Il testo deve esplicitare le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea e l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico.

_ Ricerca storica, cartografica ed iconografica, nel caso di edifici con valenza storica o interagenti con edifici storici, **qualora la stessa possa essere reperita. In particolare tale documentazione è necessaria qualora si debba verificare la preesistenza di volumi aggiunti nel tempo all'edificio storico.**

_ **Inquadramento urbanistico comprensivo di** stralcio del PGT in vigore reperibile sul sito Settore Urbanistica comprendente l'area di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con **evidenziato** l'edificio interessato. **(Ortofoto e altra documentazione reperibile)**

_ Rappresentazione fotografica dello stato **dell'arte del sito** oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico; effettuata da punti significativi sia in luoghi di normale accessibilità (dalla strada) sia da punti panoramici, **per consentire** di cogliere le fisionomie fondamentali dell'**intorno** paesaggistico (minimo 4 fotografie del contesto, 4 fotografie dell'immobile oggetto di intervento **rappresentative dei fronti** e dei particolari edilizi dell'immobile).

_ Planimetria delle coperture, di rilievo e di progetto, estesa al contesto in scala 1:200 o **1:500 (Areofotogrammetrico).**

_ **Pianta del tetto, in scala adeguata, con indicazione della posizione di tasche nel tetto, lucernari, impianti, esistenti e in progetto.**

_ Profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 **indicativa delle** quote altimetriche esistenti e di progetto **sia** dell'edificio interessato (e di) **che di quelli** limitrofi.

_ Prospetti estesi **ai fabbricati** attigui, in scala **opportuna o mediante documentazione fotografica** con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche.

_ Particolari costruttivi **e di dettaglio** significativi in scala **opportuna** con l'indicazione dei materiali, dei sistemi costruttivi, ponendo particolare attenzione ai punti di **giunzione** tra materiali diversi **e con gli altri edifici, ai volta testa e alla connotazione dei fronti.**

_ Planimetria che individui l'attacco a terra dell'edificio con particolare attenzione alle pavimentazioni e agli eventuali salti di quota.

_ **Per** la sistemazione degli spazi a verde e/o cortili dovrà essere prodotta una tavola **esplicativa delle specie** arboree e arbustive di rilievo e di progetto, **supportate da un** parere agronomico **qualora** la situazione lo richieda.

_ Progetto di coloritura dei fronti e delle finiture di facciata da presentarsi su elaborati grafici di prospetto con indicazione dei toni di colore (**RAL o altri riferimenti**).

_ Rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'opera progettata **con foto inserimenti e rendering eventualmente contestualizzati.**

_ Nel caso di installazione di pannelli fotovoltaici/solare termico dovrà essere prodotta una planimetria delle coperture di rilievo e progetto estesa al contesto **con specifica degli** accorgimenti adottati **per mitigare** la specchiatura dei pannelli.

_ **Nel caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale è necessario acquisire preventivamente l'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.**

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER TUTTE LE ALTRE ZONE URBANISTICHE

La documentazione richiesta dovrà essere presentata in triplice **copia** unitamente al modello E255 debitamente compilato. Agli elaborati che **devono esser di norma** allegati all'istanza di rilascio di P.d.C. o per D.I.A., occorrerà altresì presentare, ad INTEGRAZIONE, i seguenti elaborati:

_ Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione all' **intorno** , 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 illustrati **dalla** documentazione fotografica.

_ **Inquadramento urbanistico comprensivo di** stralcio del PGT in vigore reperibile sul sito Settore Urbanistica comprendente l'area di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con **evidenziato** l'edificio interessato. (**Ortofoto e altra documentazione reperibile**)

_ Rappresentazione fotografica dello stato **dell'arte del sito** oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico, effettuata da punti significativi sia in luoghi di normale accessibilità (dalla strada) sia da punti panoramici **per consentire** di cogliere le fisionomie fondamentali dell'**intorno** paesaggistico (minimo 4 fotografie del contesto, 4 fotografie dell'immobile oggetto di intervento **rappresentative dei fronti** e dei particolari edilizi dell'immobile).

_ Rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'opera progettata **con foto inserimenti e rendering eventualmente contestualizzati**.

_ Profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 **indicativa e delle** quote altimetriche esistenti e di progetto **sia** dell'edificio interessato **che di quelli** limitrofi.

_ Particolari costruttivi **e di dettaglio** significativi in scala **opportuna** con l'indicazione dei materiali, dei sistemi costruttivi, ponendo particolare attenzione ai punti di **giunzione** tra materiali diversi **e con gli altri edifici, ai volta testa e alla connotazione dei fronti**.

_ **Planimetria** che individui l'attacco a terra dell'edificio con particolare attenzione **alle pavimentazioni e agli eventuali salti di quota**.

_ **Per** la sistemazione degli spazi a verde giardini e/o cortili dovrà essere prodotta una tavola **esplicativa delle specie** arboree e arbustive di rilievo e di progetto, **supportate da un** parere agronomico **qualora** la situazione lo richieda.

_ Nel caso di installazione di pannelli fotovoltaici/solare termico dovrà essere prodotta una planimetria delle coperture di rilievo e progetto estesa al contesto **con la specifica degli** accorgimenti adottati **per mitigare** la specchiatura dei pannelli.

_ Progetto di coloritura dei fronti e delle finiture di facciata da presentarsi su elaborati grafici di prospetto con indicazione dei toni di colore (RAL **o altri riferimenti**).

_ L' installazioni di **nuove** antenne, telefonia o altro **non potrà prescindere dalla rappresentazione di** altre antenne, pali o tralicci simili limitrofi **presenti nel** contesto analizzato **e dovrà interessare un intorno** di almeno 500 metri di diametro.

_ Per progetti che prevedono opere di mitigazione, fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni **con** minori problemi di **incompatibilità** paesaggistica, dovranno essere indicate le opere sia visive che ambientali previste, nonché **le criticità di difficile risoluzione**.

_ **Per i** Piani Attuativi redatti ai sensi dell'art. 30 delle NTA, **il progetto dovrà essere** corredato di "Preverdissement" (art. 31), progetto della rete verde (art. 39) **e di quello** della rete ecologica (art. 38).

L'esame paesistico di questi progetti dovrà essere necessariamente contestualizzato all'interno del Pav a cui appartengono.

Si rielva infine che per **i temi progettuali** di particolare rilevanza **i professionisti incaricati potranno** richiedere all'Amministrazione competente un parere preventivo finalizzato **alla valutazione sia dell'inserimento in ambito** paesistico-ambientale, **in rapporto al contesto, sia dell'adeguatezza degli elementi distintivi e costitutivi delle componenti compositive proposte**.