



**COMUNE DI BRESCIA
SETTORE SPORTELLO EDILIZIA**

Via Marconi, 12 - 25128 BRESCIA
Tel. (39) 030 2978500 Fax (39) 030 2978529

Internet: <http://sportelloedilizia.comune.brescia.it>
E-mail: gu.edilizia@comune.brescia.it
PEC: sportelloedilizia@pec.comune.brescia.it

R
residenza

I
imprese

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/II045*

IL/LA SOTTOSCRITTO/A

(in caso di ulteriori persone aventi titolo - compilare un elenco da allegare)

Cognome/nome _____ cod. fiscale _____
nato/a a _____ prov. _____
residente in _____ Via _____ CAP _____
 in qualità di _____ *(proprietario, comproprietario, affittuario.....)*
 in qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE** *(presidente, legale rappresentante, amministratore unico,)*
della società (denominazione e ragione sociale) **FRANCISCANUM SRL**
P.I. |0|4|3|3|1|5|6|0|9|8|9| sede legale a **SALO'** prov. **B|S|**
via/piazza **ENRICO FERMI** n. **7** cap. **25087**

Indicare un referente per le comunicazioni con l'Ente:

Sig. _____ tel. _____ fax _____
cell. _____ e-mail _____

SULL'IMMOBILE POSTO in località/via/piazza _____ n. **7** Scala _____
Piano _____ Cod. Viario _____ identificato al NCTR con Foglio **138** Particella **340**
Sub. **17** e al NCEU con Foglio _____ Particella _____ Sub. _____
ed individuato nel PGT vigente in zona **NUCLEI STORICI / SERVIZI PER L'ISTRUZIONE** e rispetto
all'ultima variante adotta in zona _____

Tipo intervento	Tipo pratica
• Recupero sottotetto	• D.I.A.
• Nuova Costruzione	• Permesso di Costruire
• X Ristrutturazione edilizia	• Sanatoria
• Ampliamento	• SCIA
• Variante	• <u>PIANO ATTUATIVO</u>
• Altro	

Grado di sensibilità del sito: **5** * Grado di incidenza del progetto: **4**

Impatto paesistico **20**

Il proprietario: **FRANCISCANUM SRL**

(firma)

Il Progettista: **BMA SRL**

(timbro e firma)

Brescia, |1|1|0|5|2|0|2|2|

* Con riferimento alla classe di sensibilità prevista dal PGT

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.

Per quanto riguarda il Comune di Brescia si rimanda alle classi di sensibilità previste dal PGT adottato

[\(Tav. PR03 nord\)](#) - [\(Tav. PR03 sud\)](#)

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

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	Sito inserito nel nucleo storico principale e con un grado di sensibilità paesaggistica indicata nel PGT di 5: Molto Alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Sito inserito nel nucleo storico principale e con un grado di sensibilità paesaggistica indicata nel PGT di 5: Molto Alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Sito inserito nel nucleo storico principale e con un grado di sensibilità paesaggistica indicata nel PGT di 5: Molto Alta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Sito inserito nel nucleo storico principale in e con un grado di sensibilità paesaggistica indicata nel PGT di 5: Molto Alta	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" 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 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
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - 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. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • 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 di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - 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. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
2. 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 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 		
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 		
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO <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.

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	Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente che si sviluppa lungo le vie Spalti San Marco e via Callegari con un cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza, con una modifica sostanziale a tutti i prospetti rendendoli più consoni alla nuova destinazione e anche i profili saranno modificati variando l'altezza e la geometria delle falde per sfruttare a pieno tutti i livelli esistenti, le coperture manterranno la stessa tipologia dell'esistente	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stili, materiali, colori	Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente, realizzato nei primi anni 60, che si sviluppa lungo le vie Spalti San Marco e via Callegari, già la soluzione originaria, concordata con la Soprintendenza, si discostava dal tessuto storico lasciando solo al corpo su via Callegari il compito di dialogare con il centro storico. La soluzione progettuale scelta ricalca le scelte fatte rendendole più moderne e consone alla nuova destinazione	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente, realizzato nei primi anni 60, che si sviluppa lungo le vie Spalti San Marco e via Callegari, ai limiti del centro storico e lungo una via di grande scorrimento automobilistico, Via Spalti San Marco, e quindi di scarsa rilevanza sotto il profilo vedutistico. In questa zona l'edificio risulta, anche se di altezza contenuta, compatto e non sono presenti visuali rilevanti, il progetto non modifica l'ingombro visivo degli edifici preesistenti	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente, realizzato nei primi anni 60, che si sviluppa lungo le vie Spalti San Marco e via Callegari, ai limiti del centro storico e lungo una via di grande scorrimento automobilistico, Via Spalti San Marco, e quindi di scarsa rilevanza sotto il profilo simbolico, lungo via Callegari è presente la chiesa di San Gaetano. Il progetto non apporta modifiche sostanziali al fronte su via Callegari consolidando i rapporti esistenti.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Il progetto prevede la ristrutturazione di un fabbricato esistente che si sviluppa lungo le vie Spalti San Marco e via Callegari con un cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza, con una modifica sostanziale a tutti i prospetti rendendoli più consoni alla nuova destinazione e anche i profili saranno modificati variando l'altezza e la geometria delle falde per sfruttare a pieno tutti i livelli esistenti. Il progetto conferma le scelte progettuali che anno portato alla realizzazione del fabbricato negli anni 60 e concordate con la Soprintendenza, aggiornandolo	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" 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 2 A:

- 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 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 2A

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					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	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	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
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 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.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it