

COMUNE DI BREBBIA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA SANITARIA ESISTENTE
VIA PETRARCA, 33

RICHIESTA ATTIVAZIONE SUAP CON VARIANTE URBANISTICA

Riferimento: Pratica edilizia 18/2018 del 17/04/2018



IMPATTO PAESISTICO

Committenti: **Gaetano e Piera Borghi srl**

Via G.Borghi, 36 21025 - Comerio (VA)

C.F. 92006570128

P.IVA 02117680120

Angelo Borghi in qualità di legale rappresentante

UBI LEASING S.P.A.

Via Cefalonia, 74 25124 - Brescia (BS)

P.IVA 04334690163

Progettista: **arch. Ileana Moretti**

Viale S.Antonio,45 21100 - Varese (VA)

C.F. MRT LNI 60C41 D946Z

P.IVA 02859430122



COMUNE DI BREBBIA
Provincia di Varese

AREA TECNICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

(Art. 35 della Normativa del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.L. n°VIII/951 del 19.GE N.2010)

RISERVATO U.T.C.
Riferimento P.E. n°

QUALIFICAZIONE DELL' INTERVENTO

- Nuova costruzione
- Ristrutturazione Edilizia
- Recupero abitativo del sottotetto
- Ampliamento
- Variante - AUT PAES n°
- Altro (specificare)

TIPOLOGIA PROVVEDIMENTO

- D.I.A - S.C.I.A. - CILA -CIL
- Permesso di Costruire
- Sanatoria
Accertamento di conformità
- Richiesta Autorizzazione Paesistica
- Valutazione impatto paesistico
PER ASSOGGETTABILITÀ UAS

Intervento da realizzare in via PETRARCA Civico n. 33
mappale 324

Area classificata nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - VIGENTE-EFFICACIA DAL 27.NOV2013 - BURL n°48

Ambito Territoriale T2 - SISTEMI INSIEDIATIVI ORDINARI

	RISERVATO AL PROGETTISTA	RISERVATO UFFICIO TECNICO
GRADO DI SENSIBILITA' DEL SITO - PGT - TABELLA 1A	2	
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO TABELLA 2B	2	
IMPATTO COMPLESSIVO TABELLA 3 PAESISTICO	4	

BREBBIA,

La proprietà

.....

Il progettista

.....



NOTE ALLA COMPILAZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV "Esame Paesistico dei Progetti" (da art. 35 ad art. 40) del Piano Territoriale Regionale della Lombardia, approvato con D.C.R. del 19.GEN.2010 n° VIII/951, avente efficacia dal 17.FEB.2010, consiste in breve sintesi in sintetiche considerazioni guidate atte innanzitutto, a definire la *sensibilità del sito di intervento* e, successivamente determinare anche *l'incidenza del progetto* proposto, cioè determinare in definitiva il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva pertanto quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteria per la determinazione della classe di sensibilità del sito (Tab. 1A)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è **predeterminato** dal P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - efficace dalla data del 27.NOV.2013 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n°48 Serie Avvisi e concorsi dell' **avviso di deposito** nella segreteria comunale degli atti approvati con delibera del Consiglio Comunale n°07 del 23.AP R.2013.

Il progettista/tecnico incaricato dovrà pertanto provvedere alle proprie valutazioni correlate agli aspetti paesaggistici ed ambientali dell'intervento/opera, tenuto conto e data lettura ed accertamento degli elaborati del PIANO DELLE REGOLE, in particolare tra gli altri dall'esame delle tavole e documenti:

PdiR 5.0	SISTEMA DELLE AREE NATURALI
PdiR 6.0	MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO URBANO
PdiR 8.0	VINCOLI DI TUTELA
PdiR 10a.0	QUADRO DEL PAESAGGIO
PdiR 10b.0	CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA
PdiR 10c.0	RETE ECOLOGICA COMUNALE
PdiR 12.0	DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE - Parte III QUADRO DEL PAESAGGIO
PdiR 13.0	DISCIPLINA SPECIFICA - TESSUTI EDIFICATI DI PREGIO
PdiR 2.0	REPERTORI APPLICATIVI

Il P.G.T. ha operato ed opera infatti, attraverso i diversi documenti ed atti nonché, il percorso di approvazione, l'esplicitazione una approfondita analisi preliminare del paesaggio e del contesto specifico dei diversi ambiti territoriali comunali, giungendo a determinare in sintesi e particolare la **classe di sensibilità del sito** alla quale il tecnico/progettista dovrà attenersi per la valutazione complessiva di impatto paesaggistico del progetto.

Criteria per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (Tab. 2A - 2 B)

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 essere infatti rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzati 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 in particolare 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 - Sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO - PdiR 10b.0		
<input type="checkbox"/>	CLASSE 1 = SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO BASSA	- VALORE 1
<input checked="" type="checkbox"/>	CLASSE 2 = SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA	- VALORE 2
<input type="checkbox"/>	CLASSE 3 = SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA	- VALORE 3
<input type="checkbox"/>	CLASSE 4 = SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA	- VALORE 4
<input type="checkbox"/>	CLASSE 5 = SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA	- VALORE 5

COMPILARE LE SUCCESSIVE SEGUENTI SEZIONI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO NONCHE' FORNIRE COMPIUTA SINTETICA INDICAZIONE AD USO DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

AMBITO DI INTERVENTO - PdiR 9a.0 - 9b.0 - 9c.0 - 9d.0

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE (DdP 20.0 - DdP 22.0)
- AT 1
 - AT 2
 - AT 3
 - AT 4
- T1 SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO
- T2 SISTEMI INSEDIATIVI ORDINARI
- T3 SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE
- T4 DEL TERRITORIO NATURALE AREA AGRICOLA
 AREA BOSCATI
- AREA MONOFUNZIONALE AMF: 1 2 3 4 5 6 7
- AREA SPECIALE AS: 1 2 3

UNITA' DI PAESAGGIO - PdiR 10a.0

- UP1 TESSUTI EDIFICATI DI PREGIO
- UP2 FASCIA SPONDALE DEL VERBANO
- UP3 LAGHETASCH
- UP4 FIUME BARDELLO
- UP5 AMBITO AGRICOLO SUD
- UP6 FRANGE URBANE
- UP7 SISTEMI MORFOTIPOLOGICI UNITARI
- UP8 SISTEMA DELLE CORTINE EDILIZIE
- UP9 AREE VERDI INTERSTIZIALI (PdiR 6.0 - PdiR 5.0)

ELEMENTI RILEVANTI - PdiR 10a.0

BARRARE LA CASELLA ERC-ECP NEL CASO DI INTERVENTO RIGUARDANTE L'ELEMENTO, OVVERO LA SOLA CASELLA DI INDICAZIONE DI PROSSIMITA' IN TUTTI GLI ALTRI CASI

ELEMENTI RILEVANTI DI INTERESSE COMUNALE

- | | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ERC 1 CHIESA DI SAN ROCCO | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | ERC 2 MUSEO DELLA PIPA | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |

ELEMENTI RILEVANTI DI INTERESSE PROVINCIALE

- | | | | |
|--------------------------|---|-------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ERP 1 CHIESA DEI SS. PIETRO E PAOLO | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | ERP 2 CASTELLO DI BREBBIA | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | ERP 3 MULINO PIONA | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | ERP 4 STRADA PANORAMICA S.P. n°69 "DI SANTA CATERINA" | PROSSIMITA' | <input type="checkbox"/> |

AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

- BREBBIA SUPERIORE VIA LUNGA 35
- BREBBIA SUPERIORE STRADA CHE SALE DA BREBBIA INFERIORE
- AREE A SUD LOCALITA' STAMPERIA DI BREBBIA
- AREE LUNGO IL TRACCIATO DEL METANODOTTO CAZZAGO BRABBIA-BESOZZO A SUD DELLA STAMPERIA DI BREBBIA
- LOCALITA' UCCELLIERA
- PALUDE BOZZA

RETE ECOLOGICA - PdiR 10c.0

- CORE AREAS DI 1°LIVELLO
- FASCE TAMPONE DI 1°LIVELLO
- CORRIDOI ECOLOGICI: BARDELLO
- CORRIDOI ECOLOGICI E AREE DI COMPLETAMENTO
- VARCHI

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 strutturale	<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; X <input type="checkbox"/> - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; X <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; X <input type="checkbox"/> - dei prospetti, dei rapporti pieni / vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; X <input type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi; X <input 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 costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; <input type="checkbox"/> X - 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"/> X 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> · LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> · INGOMBRO VISIVO X <input type="checkbox"/> · OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> X · PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze) <input type="checkbox"/> X 		
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> · INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ' LOCALE 	<input type="checkbox"/>	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.

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'ampliamento, in quanto tale, comporta modifica degli ingombri volumetrici, ma mantiene inalterato il profilo del terreno esistente. Rispetta l'immagine globale del costruito e si integra in esso	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	L'ampliamento segue le stesse linee architettoniche dell'edificio esistente, riproponendo le stesse scansioni ritmiche e le medesime cromie, che ben si collocano nel contesto urbano.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	L'ampliamento dell'edificio esistente non incide sull'occultamento di visuali rilevanti, tuttavia rappresenta un ingombro visivo	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Il luogo non rientra nella definizione di " luogo simbolico" attribuito dalla comunità locale	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> 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 2°.

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

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Sensibilità del sito determinata in calce alla precedente tabella 1B :

2

Incidenza del progetto determinata in calce alla precedente tabella 2B :

2

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 (da compilare a cura del progettista)

sensibilità del sito x incidenza del progetto = Impatto paesistico dei progetti									
	2	x	2	=	4				
	Grado di incidenza del progetto								
Classe di sensibilità del sito	1		2		3		4		5
5	5		10		15		20		25
4	4		8		12		16		20
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

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

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 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.

Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)

- 1) 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;
- 2) ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 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) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point

N.B. La documentazione di cui ai punti 1 – 2 – e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (5)