

AL RESPONSABILE DEL  
SETTORE GESTIONE E  
CONTROLLO DEL TERRITORIO

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica  
del COMUNE DI NEMBRO

**ESAME DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO  
AREE EXTRAURBANE**

*ai sensi dell'art. 25 e segg. delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale  
approvazione D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045*

*ai sensi dello Studio inerente l'esame paesistico dei progetti nelle aree extraurbane  
approvazione D.C.C. 17 del 16/03/2007*

*Modello approvato con Determinazione n. 590 del 19/07/2007*

|  |   |    |     |
|--|---|----|-----|
| <input type="checkbox"/> Permessi di costruire | <input type="checkbox"/> Denuncia Inizio Attività | n° | del |
| <input type="checkbox"/> Variante              | n°  |    |     |

**spazio riservato all'ufficio**

**Esame del giudizio di impatto paesistico**

**proposto**

**verificato**

Grado di sensibilità del sito

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Grado di incidenza del progetto

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Impatto paesistico

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Inviare alla Commissione Edilizia/Paesaggio

NON inviare alla Commissione Edilizia/Paesaggio

data, ..... firma .....

**Descrizione intervento ed elementi di valutazione di impatto paesistico:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Parere Commissione Edilizia/Paesaggio: seduta del ..... n°.....**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Il Segretario della Commissione Edilizia/Paesaggio

## **Elaborati progettuali da allegare all'esame dell'impatto paesistico:**

- La documentazione grafica sarà la medesima della pratica edilizia e depositata tutta in duplice copia; in particolare – in relazione all'intervento proposto – gli elaborati grafici dovranno raffigurare:

### **1.**

- a) estratti mappa catastale e aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, nonché di PRG, estesi oltre l'area di intervento, e indicanti l'immobile interessato;
  - b) planimetria generale che rappresenti una porzione significativa del contesto urbano (corografia) ;
  - c) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i progetti di recupero abitativo degli stessi) in scala 1:100 stato di fatto / sovrapposizione / stato di progetto;
  - d) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200 o 1:500;
  - e) sezioni in scala 1:100 stato di fatto / sovrapposizione / stato di progetto, complete di sezioni trasversali estese all'intorno, in scala 1:200 o 1:500 che riproducano il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto, individuando graficamente (sovrapposizione) le variazioni apportate e indicando le quote altimetriche;
  - f) prospetti interi (estesi almeno agli interi edifici adiacenti nel caso di cortina edilizia) in scala 1:100 stato di fatto / sovrapposizione / stato di progetto e indicanti i materiali di finitura, i colori, le quote altimetriche;
  - g) particolari e dettagli costruttivi in scala 1:20 con indicazione dei materiali di finitura, dei sistemi costruttivi e dei colori;
  - h) dossier fotografico dell'edificio e del contesto, che documenti da più punti di vista e visuali prospettiche l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista (necessariamente riuniti su un unico elaborato di inquadramento) nonché relativa planimetria con localizzazione dei punti di ripresa fotografica;
- Inoltre, ad integrazione di quanto già previsto per le singole pratiche edilizie, occorrerà presentare la seguente documentazione:

**2.** Relazione paesistica e tecnica che ben illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contorno, 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 da adeguata documentazione fotografica;

**3.** Ricerca storica cartografica ed iconografica, per il confronto e l'aggiornamento delle schede di rilevamento degli edifici (copia anche su supporto informatico modificabile);

**4.** Raffigurazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da significativi punti di vista (a scelta, almeno una simulazione fotografica, una prospettiva, un'assonometria);

**N.B.: Si rammenta che la completezza della documentazione è condizione necessaria ai fini del deposito del progetto.**

**N.B.: Il richiedente si impegna, a fine lavori, a consegnare un dossier fotografico dell'edificio e del contesto, che documenti da più punti di vista e visuali prospettiche l'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista (necessariamente riuniti su un unico elaborato di inquadramento) nonché relativa planimetria con localizzazione dei punti di ripresa fotografica, al fine di aggiornare la schedatura degli edifici (copia anche su supporto informatico modificabile in formato jpeg)**

## CRITERI PER L'ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

### Criteria per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto degli "Aspetti paesistici" dello "Studio delle valenze del territorio agricolo forestale, degli ambiti di naturalità, degli edifici in zona rurale e della viabilità minore, storica e di interesse paesistico in ambito extraurbano". L'analisi che ha portato alla determinazione dei valori di sensibilità sovralocale e locale hanno seguito tre modi di valutazione:

- **Morfologico – strutturale;**
- **Vedutistico;**
- **Simbolico.**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto degli "Aspetti paesistici"

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

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica 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 equivale a considerare quesiti del tipo:

- *la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?*
- *conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?*
- *quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?*
- *come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?*
- *quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?*
- *quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?*
- *si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?*

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, 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 ambientale**
- **incidenza simbolica**

**Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento: livello sovralocale e locale**

Lo “Studio delle valenze del territorio agricolo forestale, degli ambiti di naturalità, degli edifici in zona rurale e della viabilità minore, storica e di interesse paesistico in ambito extra urbano”, con la parte specifica degli “Aspetti paesistici” definisce la scala sovralocale e la scala locale.

La scala sovralocale si identifica con l’Unità di Paesaggio; il territorio di Nembro si suddivide in 5 Unità specifiche:

1. Unità A : Fondovalle;
2. Unità B : Gavarno;
3. Unità C : Valle del Luio;
4. Unità D : Valle del Lonzo;
5. Unità E : Valle del Carso;
6. Unità F : Conca di Salmezza.

L’Unità A – Fondovalle non è oggetto della presente scheda di valutazione di impatto paesistico.

La scala locale, invece, viene identificata con la Tessera o le Tessere in cui ricade il sito oggetto di intervento.

|  | Denominazione<br>Unità di paesaggio / Tessera | Valore |   |
|--|---|--------|---|
|  |   | P      | I |
| Sensibilità a scala sovralocale:<br>Unità di paesaggio |   |        |   |
| Sensibilità a scala locale:<br>Tessera/Tessere         |   |        |   |
| Giudizio complessivo                                   |   |        |   |

**N.B.: P = progettista, I= istruttore tecnico**

Nella tabella è necessario indicare la denominazione dell’Unità di paesaggio e della tessera/tessere interessati dal progetto.

Nel caso in cui siano interessate più Unità di paesaggio o più Tessere, il valore deriverà dalla media aritmetica dei valori delle singole tessere considerate.

Il valore da assumere quale giudizio complessivo della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento sarà il valore più alto fra quello della scala locale e quello della scala sovralocale.

I valori di sensibilità del sito determinano la sensibilità paesistica secondo la seguente scala:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

**Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

| Criteri di valutazione                                    | Rapporto contesto/progetto:<br>parametri di valutazione  | Incidenza:               |                          |                          |                          |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |  | SI                       |                          | NO                       |                          |
|   |  | P                        | I                        | P                        | I                        |
| <b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo o dell'edificio oggetto di intervento:</b><br/>il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'andamento naturale del terreno;</li> <li>- alle regole morfologico-compositive del paesaggio circostante;</li> <li>- degli ingombri volumetrici evidenti ai fini paesistici;</li> <li>- della disposizione e dell'allineamento degli edifici;</li> <li>- delle altezze e dell'andamento dei profili;</li> <li>- dei profili di sezione trasversale /andamento del terreno;</li> <li>- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene;</li> <li>- dell'articolazione dei volumi;</li> </ul> </li> <li>• <b>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelli presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:</b><br/>il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie costruttive in genere ed in particolare di coperture (piane, a falde, relativi materiali ecc.) differenti da quelle prevalenti in zona;</li> <li>- trattamento materico dei prospetti (finiture, colori)</li> <li>- soluzioni di dettaglio (es. introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe;</li> <li>- trattamento degli spazi esterni non edificati (distribuzione planimetrica, arredo, recinzioni, pavimentazioni, posizionamento e scelta delle essenze vegetali).</li> </ul> </li> <li>• <b>Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici</b></li> </ul> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Linguaggio del progetto differente rispetto ai modi linguistici tipici del contesto storico-culturale</b></li> <li>• <b>Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato</b></li> </ul>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>3. Incidenza visiva</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ingombro visivo</b></li> <li>• <b>Occultamento di visuali rilevanti e alterazione dei profili e dello skyline</b></li> <li>• <b>Prospetto su spazi pubblici</b></li> <li>• <b>Contrasto cromatico</b></li> </ul>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>4. Incidenza ambientale</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva, visiva) del contesto paesistico-ambientale</b></li> </ul>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>5. Incidenza simbolica</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</b></li> <li>• <b>Capacità del progetto di rapportarsi positivamente con i valori simbolici e d'immagine del luogo</b></li> </ul>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Come messo in evidenza per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non assolve allo scopo di un'automatica definizione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere meglio 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 attribuita da ulteriori analisi già precedentemente illustrate, tenendo conto delle modifiche, anche parziali, introdotte all'edificio.

Lo stesso dicasi per il "giudizio complessivo" che è definito 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      |                          |             |
|---|--|--------------------------|--------------------------|-------------|
|   |  | P                        | I                        |             |
| <b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>              |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bassa       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Media       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Alta        |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto alta  |
| <b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b> |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bassa       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Media       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Alta        |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto alta  |
| <b>3. Incidenza visiva</b>                                |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bassa       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Media       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Alta        |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto alta  |
| <b>4. Incidenza ambientale</b>                            |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bassa       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Media       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Alta        |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto alta  |
| <b>5. Incidenza simbolica</b>                             |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto bassa |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bassa       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Media       |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Alta        |
|   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Molto alta  |

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

Il giudizio complessivo deve essere espresso in forma numerica secondo la seguente classificazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

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 si deve indicare sinteticamente (è possibile fare riferimento ad apposita relazione allegata) le motivazioni che hanno portato alla definizione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.



**Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti**

| <b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto</b> |  |           |           |           |           |
|--|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | <b>Grado di incidenza del progetto</b> |           |           |           |           |
| <b>Classe di sensibilità del sito</b>  | <b>1</b>                               | <b>2</b>  | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>5</b>  |
| <b>= 5</b>   | <b>5</b>                               | <b>10</b> | <b>15</b> | <b>20</b> | <b>25</b> |
| <b>≥ 4</b>   | <b>4</b>                               | <b>8</b>  | <b>12</b> | <b>16</b> | <b>20</b> |
| <b>≥ 3</b>   | <b>3</b>                               | <b>6</b>  | <b>9</b>  | <b>12</b> | <b>15</b> |
| <b>≥ 2</b>   | <b>2</b>                               | <b>4</b>  | <b>6</b>  | <b>8</b>  | <b>10</b> |
| <b>≥ 1</b>   | <b>1</b>                               | <b>2</b>  | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>5</b>  |

**Soglia di rilevanza: 5**

**Soglia di tolleranza: 16**

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.

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’entità dell’impatto paesistico del progetto è pari a  pertanto:

risulta inferiore alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico. **Si allegano agli elaborati progettuali le tabelle 1A, 1B, 2A, 2B e 3 e la relazione paesistica;**

risulta **superiore alla soglia di rilevanza o alla soglia di tolleranza**: 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. La relazione argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco, della documentazione e degli studi d’interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia/Paesaggio che in caso di impatto superiore alla soglia di rilevanza potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest’ultimo caso la Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche progettuali. In caso di impatto superiore alla soglia di tolleranza la Commissione Edilizia/Paesaggio potrà esprimere giudizio positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l’eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

## DOMANDA ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Nel caso di Permesso di costruire:

- GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO (art.29 delle NTA del PTPR)**  
 **PARERE PREVENTIVO (art.29.4 delle NTA del PTPR)**

Nel caso di Denuncia di inizio attività:

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

**Allegando agli elaborati progettuali:**

1. **relazione paesistica;**
2. **le tabelle 1A, 1B, 2A, 2B e 3.**

**La relazione paesistica**, di cui all'art. 25.6 delle NTA del PTPR, elaborata secondo le indicazioni contenute nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 8/11/2002 n. 7/II045, deve chiarire 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. Dovrà inoltre illustrare il contesto, 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](http://www.regione.lombardia.it)***

Data,

Il progettista

.....  
(timbro e firma)

per presa visione

Il richiedente

.....  
(firma)