

COMUNE DI BONATE SOPRA - Provincia di BERGAMO

PIANO ATTUATIVO

A.T.R. n° 4

Committente :

AELLE S.R.L./PREVITALI GIUSEPPE

Oggetto Allegato :

Istanza esame dell' Impatto Paesistico del Progetto

Allegato

f

Marzo 2012

PROGETTISTA :

Dott. Ing. QUADRI GIORDANO - Iscrizione Ordine n. 1455

Piazza Trieste n. 6 - Mozzo - Tel. 035611980 / Fax. 0354155816 - e-mail : quadri@ingegneriaeservizi.com

COLLABORATORI :

STUDIO GEOMETRI ASSOCIATI LORENZI ROBERTO e GIOVANNI

Via F. D'ASSISI n. 18 - Bonate Sopra - Tel. 0354943003 / Fax. 0354942507 - e-mail : info@ste-lorenzi.it



COMUNE DI BONATE SOPRA-BG
P.zza V. Emanuele II 5
24040 Bonate Sopra BG
Tel 035 4996150/118 - Fax 035/994374 -
035/4996186
<http://www.comune.bonatesopra.bg.it>

Protocollo

ISTANZA ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

ai sensi dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045

Spett.le Comune di Bonate Sopra

Il sottoscritto (1) Nome Alessandro Cognome Gualandris Luogo di nascita Presezzo
Data di nascita 05/12/1952 Comune di residenza Presezzo
CAP 24030 Provincia BG Via/Piazza Rossini Numero civico 8 Codice Fiscale GLN LSN 52T05H046V
Telefono 3402782853 e-mail aellesrl@alice.it
pec.....

La sezione seguente deve essere compilata solo se il dichiarante non è la persona fisica

Titolare dell'impresa individuale Legale rappresentante della società Amministratore:
Denominazione/Ragione sociale Aelle srl Codice fiscale/Partita IVA 03351080167
Comune sede legale Milano CAP 20122 Provincia
Via/Piazza Corso Porta Romana Numero civico 51 Iscritta alla CCIAA di
al numero in conformità all'articolo 31 del Regolamento Edilizio in quanto
Data contratto N. repertorio Notaio

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

di essere legittimato all'esecuzione di interventi edilizi

Dell'immobile: (Se il procedimento riguarda più immobili, allegare il modulo "Ulteriori immobili oggetto dell'istanza")

Unità Immobiliare Urbana Intero edificio Area
Sito in via/piazza Morante Numero civico Ad uso residenziale
Foglio 9 Numero 6833-6834 Subalterno
In qualità di: intestatario unico primo intestatario di soggetti, come da elenco allegato

Sulla base della seguente istanza:

Denuncia inizio attività n. _____ del _____
 Permesso di Costruire n. _____ del _____

Dichiara che le opere in progetto sono riconducibili alla sotto indicata categoria di intervento

Manutenzione straordinaria Restauro Risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia
 Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Ristrutturazione edilizia per recupero del sottotetto a fini abitativi Nuova Costruzione Previa demolizione Ampliamento Demolizione

Dichiara che

Il grado di sensibilità del sito è: alto
Il grado di incidenza del progetto è: medio
L'impatto paesistico del progetto è: sotto la soglia di tolleranza
Luogo Milano Data Febbraio 2012

IL DICHIARANTE (2)

IL PROGETTISTA

(1) I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196 del 2003)

(2) Allegare copia leggibile del documento d'identità del dichiarante e del progettista in corso di validità

1.1 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.

1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione: 1) morfologico – strutturale – 2) vedutistico – 3) simbolico, con riferimento alle tavole A-B-C-D-E del Documento di Piano.

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.

1.3 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:

- o incidenza morfologica e tipologica
- o incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- o incidenza visiva
- o incidenza simbolica

1.5 Tabella 1

Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento con riferimento al Piano Paesistico del Documento di Piano del PGT

Modo di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
Morfologico-strutturale <u>TAVOLA A</u>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Vedutistico <u>TAVOLA B</u>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Simbolico <u>TAVOLA C</u>		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo <u>TAVOLA D</u>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input 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. 1), alle chiavi di lettura 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 1°

Indicazioni per la tutela e valorizzazione del paesaggio	Ambiti con caratteri rilevanti di omogeneità e complessità paesistica	Caratteri paesistici oggetto di valorizzazione e/o riqualificazione	Ambiti di trasformazione
<u>TAVOLA E</u>	AMBITI DELLA RESIDENZA E DEL NUCLEO STORICO		A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE/ MISTA

1.6 Tabella 2A

Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteria di valutazione	Chiave di lettura	SI	NO
Incidenza Morfologica e tipologica	ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:		
	Il progetto comporta modifiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI		
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Incidenza visiva	INGOMBRO VISIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Incidenza simbolica	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

Modo di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
Incidenza Morfologica e tipologica	Il progetto prevede la costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e quindi una modifica dell'altezza ed allineamento degli edifici, dell'andamento dei profili, dei prospetti pieni/vuoti, e dell'articolazione dei volumi.	<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: stile, materiali, colori	Il progetto prevede, sia per altezza degli edifici, che per materiali di finitura esterni, che per tipologia di alloggi, una notevole omogeneità con gli edifici esistenti, nelle immediate vicinanze.	<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	Non risultano valori simbolici relativi attribuiti al luogo e pertanto non vi è interferenza.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input 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 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 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 2A

1.7 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.

Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: alle norme naturali del suolo, alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale	Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali; Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo, contrasto cromatico, alterazione dei profili e dello skyline	Ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti, prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	
5. Incidenza simbolica	Adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

1.8 Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

1.9 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	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.

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:

o 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.

o 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

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PRATICA PER L'ESAME DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

La documentazione grafica da allegare alla pratica di impatto paesistico dei progetti (almeno una copia), da depositare in relazione all'intervento proposto:

1. Copia del presente modulo compilato in ogni sua parte;
2. 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;
3. Ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico;
4. Estratto di mappa, stralcio di tavola di PGT e di aerofotogrammetria, in scala 1:2000, comprendente l'area oggetto di intervento estesa ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché l'indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
5. Documentazione fotografica, in formato A4 (per ogni immagine), dell'edificio e del contesto, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota di terreno che da altri punti di vista (allegando una planimetria con i punti di ripresa fotografica);
6. 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, rendering, prospettiva, assonometria);
7. Prospettio esteso al contesto, in scala 1:200, con rappresentazione degli edifici eventualmente adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
8. Planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
9. Profilo di sezione trasversale in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate (giallo e rosso), estese anche ai terreni vicini, indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, oltre a quelli attigui, indicando inoltre le larghezze stradali (o dei cortili per interventi che non hanno affaccio su strada);
10. Piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, comparativo (giallo e rosso), progetto finale;
11. Sezioni in scala 1:100, stato di fatto, comparativo (giallo e rosso), progetto finale;
12. Prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, comparativo (giallo e rosso), progetto finale;
13. Particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi.

ALLEGATO A

ELENCO INTESTATARI

- Gualandris Alessandro nato a Presezzo il 05/12/1952, residente in Presezzo via Rossini n. 8, C.F. - GLN LSN 52T05H046V, per conto della Società Aelle S.r.l. con sede in Milano Corso di Porta Romana, n°51, P.I. - 03351080167, in qualità di proprietario dei terreni individuati nel N.C.T.R. con il Foglio n°9 mappale n°6833;
- Previtali Giuseppe nato a Bonate Sopra il 12/04/1944 residente in Bonate Sopra via Delle Brede n. 24, a nome proprio, C. F. - PRV GPP 44D12A963K, in qualità di proprietario dei terreni individuati nel N.C.T.R. con il Foglio n°9 mappale n°6834.