

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

PA-7 subambito a

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

SINDACO

PAOLO MUSATTI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

UGO BUFFOLI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

GIAMPIETRO FONGARO

DELIBERA DI ADOZIONE

D.G.C n. ___ del _____

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.G.C n. ___ del _____

CONSULENTI

ALESSANDRO MARTINELLI

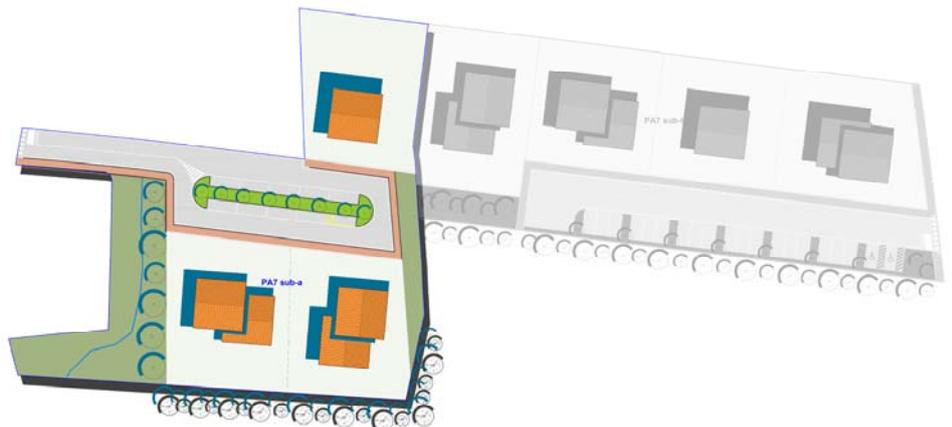
Ordine degli Architetti e Pianificatori della Prov. di Brescia . 2364

mail: alessandro@martinelli.bs.it

mail pec: alessandro.martinelli1@archiworldpec.it

tel: 339 4205311

CRISTIAN PIOVANELLI



PA sub - a

ELAB.:

PA 2A

TITOLO:

Analisi paesistica di contesto

DATA:

Giugno 2018

NOTE:

COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

COMPARTO ATTUATIVO PA7 sub A

art. 14 l.r 12/2005

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO **Analisi estesa al contesto finalizzata** **all'esame paesistico del progetto e** **alla coerenza con la rete ecologica comunale**

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. STUDIO DI FATTIBILITÀ MASTERPLAN.....	6
2. METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA.....	7
3. PROGETTO INSEDIATIVO.....	9
4. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....	14
4.1. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E TERRITORIALE	14
4.2. ANALISI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E TERRITORIALI	33
5. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO.....	39
5.1. ANALISI DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	40
5.2. ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA	40
5.3. ANALISI DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DELLE OPERE PREVISTE.....	42
5.4. STIMA DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO	46
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO.....	46
SOGLIA DI TOLLERANZA: 16.....	46
6. OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE.....	48

1. Premessa

Il presente documento esamina lo stato attuale dei luoghi e descrive le peculiarità territoriali delle aree adiacenti al comparto di intervento PA7, localizzato nella parte centrale dell'abitato di Monticelli Brusati al fine della determinazione della stima dell'incidenza che la realizzazione del nuovo insediamento a destinazione residenziale avrà sul sito e sul contesto.

L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati da Regione Lombardia.

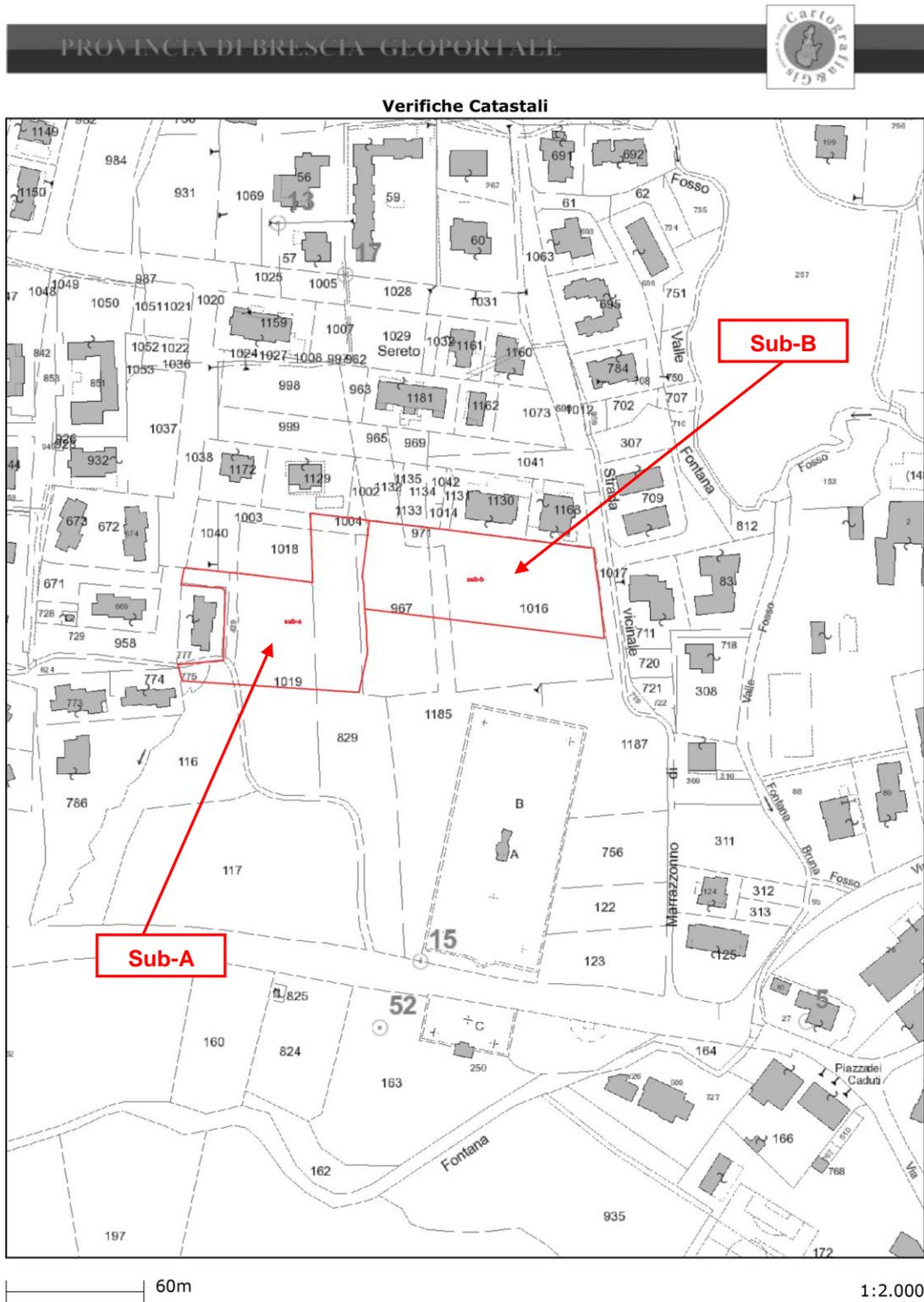
L'analisi paesistico dei luoghi, condotta nel presente Piano paesistico di contesto, trae quindi origine dalla documentazione sovracomunale e comunale e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.

Il soggetto proponente gli interventi è l'Amministrazione comunale di Monticelli Brusati, avente la disponibilità dei terreni interessati dalla previsione di sviluppo, identificati dal Nuovo Catasto Terreni al Foglio 11 mappali 1004, 97, 967,1016, 1019, 775, 429, 1185, per una superficie territoriale complessiva di circa 8.038,90 mq organizzata in due sub compartimenti autonomi, ovvero il sub comparto "a" di circa 3986,40 mq e un sub comparto "b" di circa 4.052,50 mq per il quale la l'attuazione necessita di una variante allo strumento urbanistico finalizzata alla traslazione nel perimetro nella parte sud per trovare spazi per le opere di urbanizzazione primaria. Il sub-comparto B pur non essendo l'oggetto di analisi della presente viene comunque trattato in quanto lo sviluppo insediativo, con riferimento ad entrambi i compartimenti, è pensato si autonomamente in termini funzionali di viabilità e accessi non in termini di funzionalità delle reti che vedono la necessità per il sub.B di dipendere dagli allacci previsti per il sub-A.

Le aree interessate dal presente studio di fattibilità sono situate in località Parmezzana / Calzana.

Il comparto si attesta a nord delle attrezzature cimiteriali (al di fuori della fascia di rispetto, e si configura come elemento di continuità nonché di ridefinizione del limite del ormai quasi completamente attuato Piano Particolareggiato quattro vie.

Gli accessi al comparto possono avvenire in lato ovest da Via Santa Chiara mentre in lato est da Via don Francesco Arici; entrambe le vie di accesso sono ben collegate alla Via IV Novembre quale infrastruttura di viabilità dominante il territorio comunale di collegamento est ovest.



Estratto mappa catastale



Estratto su base ortofotografica

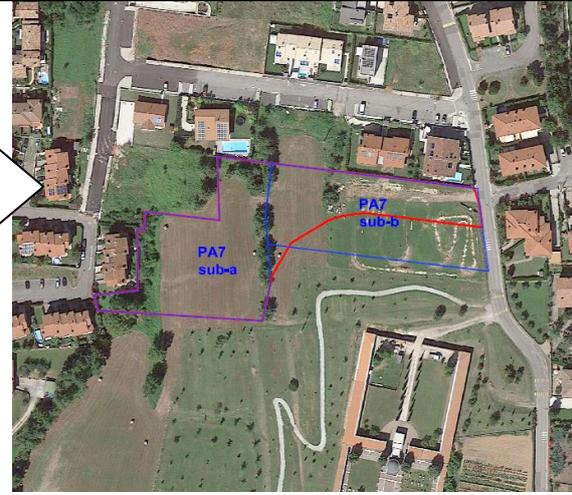
1.1. Studio di Fattibilità Masterplan

Il presente comparto è stato sottoposto a studio di fattibilità avente l'obiettivo di determinare un modello insediativa funzionale all'intero comparto oggetto di intervento. In sede di approfondimenti si sono riscontrate per la porzione est del comparto conforme al PGT vigente alcune criticità dovuto alla limitata profondità dell'ambito attuativo; a tale proposito si è proposta una ripermetrazione al fine di renderlo attuabile mediante l'inserimento di un adeguata sezione stradale con dotazioni di parcheggi pubblici nonché di adeguate superfici fondiari consone all'accoglimento dei volumi previsti dal Piano.

La proposta di attivazione per sub comparti è coerente con i principi del comma 1 dall'art. 12 della l.r. 12/2005 tale per cui l'esecuzione del Piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

Lo studio di fattibilità redatto e validato dagli organi comunali competenti persegue le seguenti finalità:

- **attivazione per sub-comparti autonomi denominati sub-a e sub-b**
- **attivazione di procedura di piano attuativo conforme al PGT e allo studio di fattibilità del comparto sub-a;**
- **attivazione di procedura di variante al PGT per il comparto sub-b;**
- **conferma senza alterazione delle potenzialità edificatorie (in termini di volumi) determinate dal Piano di Governo del Territorio con ridefinizione dell'indice territoriale derivato sia per il sub-a che per il sub-b in forza dell'ampliamento della superficie di quest'ultimo.**

Perimetro comparto attuativo vigente ST: mq 6.270 V: mc 7.300	Perimetro subcomparti – studio di fattibilità ST sub-a: mq 3.986,40 ST sub-b: mq 4.052,50 V: complessivo massimo mc 7.300
	

2. Metodologia dell'analisi paesistica

La Carta del paesaggio del Comune di Monticelli Brusati ha la principale funzione di evidenziare la struttura del paesaggio, nonché la presenza di emergenze e di criticità, contenuti necessari alla formulazione della valutazione della sensibilità paesistica ed alla definizione di indirizzi e norme contenuti nel Piano delle Regole.

E' evidente che l'aspetto paesistico sembra riguardare solo ciò che può essere fruito dall'organo sensoriale della vista, ma in realtà esso è strettamente interconnesso con tutta la complessa realtà ambientale esistente; si reputa non corretto relegare e limitare uno studio sul paesaggio ad una semplice verifica degli elementi percettivi o visivi del paesaggio.

Oltre all'analisi delle visuali, dell'aspetto fisico e percettivo delle immagini e delle forme di paesaggio, uno studio paesaggistico deve occuparsi anche di indagare tutte le componenti naturali ed antropiche.

Quindi lo scopo dell'esame paesistico del progetto (analisi paesistica) è quello di valutare, sia per la fase di costruzione delle opere, che per la fase di esercizio, le possibili modifiche dell'ambito territoriale indagato connesse all'occupazione fisica e funzionale dell'area, che può danneggiare direttamente il bene, o all'introduzione di nuovi elementi che possono alterare il sistema di relazione o la fruizione visiva del sito.

Tale analisi non può inoltre prescindere dagli aspetti vincolistici e di tutela del territorio, con riferimento all'individuazione dei vincoli della pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale.

La presente relazione risulta, quindi, articolata secondo il seguente schema:

- **analisi del contesto paesaggistico, in cui sono esaminati gli ambiti vincolati, gli elementi di identità ed i caratteri paesaggistici (sia dal punto di vista fisico che percettivo);**
- **valutazione dell'incidenza paesistica del progetto di Piano attuativo, in cui l'intervento è valutato in relazione alle trasformazioni territoriali e alle alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate.**

La metodologia utilizzata al fine di determinare il livello d'impatto paesistico considera innanzitutto la vulnerabilità dello stato attuale della componente intercettata, definita sensibilità paesaggistica, e quindi il grado di incidenza paesistica del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione generato dall'intervento in quel contesto.

L'analisi di tali modificazioni assume diverse forme a seconda dell'intervento e in relazione al contesto territoriale preesistente.

Nel caso come quello in esame la combinazione delle due valutazioni è particolarmente indirizzata a prefigurare, analizzare e valutare quale sarà l'impatto delle opere e del nuovo assetto insediativo essenzialmente in relazione alle modificazioni del contesto ambientale preesistente ed al sistema dei vincoli preordinati alla tutela del territorio in cui si inserisce.

Le eventuali azioni progettuali destinate a compensare gli impatti generati dal nuovo insediamento saranno indirizzate essenzialmente a consentire il ripristino delle condizioni ambientali preesistenti e come vedremo negli approfondimenti successivi si concretizzeranno, ai fini di una reale e pratica attuabilità, in una serie di azioni correttive e al rispetto dei dispositivi normativi in materia di tutela paesistica.

L'analisi paesistica è stata condotta attraverso diversi livelli d'indagine: ad una prima fase di costruzione del complesso di relazioni che si sono costituite e consolidate negli anni, sia a livello morfologico-strutturale sia a livello vedutistico, che hanno fatto sì che l'area sia percepita come un continuum territoriale (nel suo contraddittorio rapporto tra naturalità e artificialità), seguirà una sintetica descrizione dei criteri di progettazione e della tipologia degli interventi.

3. Progetto insediativo

La configurazione dell'impianto planimetrico propone una organizzazione volta all'ottimizzazione del sistema insediante sulla base di due sub-comparti attivabili autonomamente.

L'approccio urbanistico concepisce un edificato ordinato che confrontandosi con gli allineamenti del tessuto esistente non ne oltrepassa i margini consolidati e ne conclude il disegno rispetto allo spazio aperto

L'impianto è strutturato su un sistema viario indipendente per i sub-comparti "a" e "b" comunque connettabili attraverso la realizzazione di spazi pedonali adeguati anche quale integrazione ai percorsi già presenti nel "parco delle querce". La scelta di tenere scollegate le viabilità di accesso ai sub-comparti "a" con accesso da via Santa Chiara e "b" con accesso da via D.S. Arici è frutto della volontà di non alterare in maniera rilevante l'orografia originaria attuale del suolo consentendo pertanto il mantenimento della balza localizzata al margine al confine tra i due sub-comparti.

Le sezioni stradali si caratterizzano per una sezione contraddistinta dalla presenza di accessi carrai, percorsi pedonali, parcheggi pubblici aiole verdi arricchite con alberature. .

Il sistema stradale è pensato in modo strutturato al fine di qualificare la funzione urbana nei confronti delle residenze: sezione costante tra ambiti pedonali e carrai, strade e marciapiedi, presenza di alberature e introduzione.

Lo schema planimetrico proposto presuppone la possibilità di realizzare tipologie residenziali flessibili: abitazioni uni-familiari, bi-familiari, tri-familiari fino a determinare sistemi gestibili con modelli a schiera, la flessibilità immaginata è relegata anche all'aspetto altimetrico, lo scopo è di restituire un'architettura volumetrica dinamica non solo in orizzontale ma anche in verticale.

La volontà è, quindi, di pianificare un nuovo insediamento che risulti essere coerente nella complessità dell'intero intervento e rispettoso delle regole morfologiche già consolidate all'intorno.

Dal punto di vista della dotazione ecologica e di verde di mitigazione il progetto prevede:

- Piantumazioni arboree poste esternamente ai margini del comparto su aree pubbliche attualmente destinate al parco delle querce;
- Mantenimento della vegetazione ripariale esistente e presente sulla balza al margine tra i comparti sub-B e sub-A.
- Implementazione del sistema vegetazionale posto marginalmente al corso d'acqua che lambisce il comparto sub-A in lato ovest;
- Formazione di vasca di laminazione posizionata esternamente al comparto nella parte sud ovest, pensata quale "stepping stone" funzionale al sistema di rete ecologica esistente nonché all'implementazione delle dotazioni connesse al sistema naturalistico del "parco delle querce".

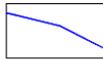
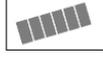
Le potenzialità edificatorie sono sintetizzate nella tabella seguente:

PREVISIONE INSEDIATIVA PA7 sub-a (CONFORME AL PGT)			
A	IT	0,58 mc/mq	
F	St	3.986,40 mq	
H	Volume	2.312,11 mc	
I	Slp	770,70 mq	
I1	Sf	2.156,30 mq	
I2	if	1,07 mc/mq	
L=(H/175)*40	Standard indotti per ampliamento (40 mq/ab)	528,48 mq	
N2	Standard da realizzare <i>-a parcheggi mq 120,00 mq</i> <i>-a verde pubblico e di mitigazione 772,7 mq</i>	1.006,35 mq	> Necessario
N3	Standard in eccesso	477,87	
LOTTO I.a1	Sf	721,60 mq	
	volume	773,74 mc	
LOTTO I.a2	Sf	685,70 mq	
	volume	735,25 mc	
LOTTO I.a3	Sf	749,00 mq	
	volume	803,12 mc	
PREVISIONE INSEDIATIVA PA7 sub-b (CON CONTENUTI DI VARIANTE URBANISTICA)			
A	IT	0,58 mc/mq	
F	St	4.052,50 mq	
H	Volume	2.350,45 mc	
I	Slp	783,48 mq	
I1	Sf	2.694,90 mq	
I2	if	0,87 mc/mq	
L=(H/175)*40	Standard indotti per ampliamento (40 mq/ab)	537,25 mq	
N2	Standard da realizzare <i>-a parcheggi mq 262,5 mq</i> <i>-a verde pubblico e di mitigazione 317,19 mq</i> <i>quota standard in eccesso sub-a</i>	317,19 mq	
N3	Verifica dotazione di standard	477,87 mq	> Necessario
		795,06 mq	
LOTTO I.b1	Sf	707,20 mq	
	volume	616,81 mc	
LOTTO I.b2	Sf	627,10 mq	
	volume	546,95 mc	
LOTTO I.b3	Sf	629,00 mq	
	volume	548,60 mc	
LOTTO I.b4	Sf	731,60 mq	
	volume	638,09 mc	

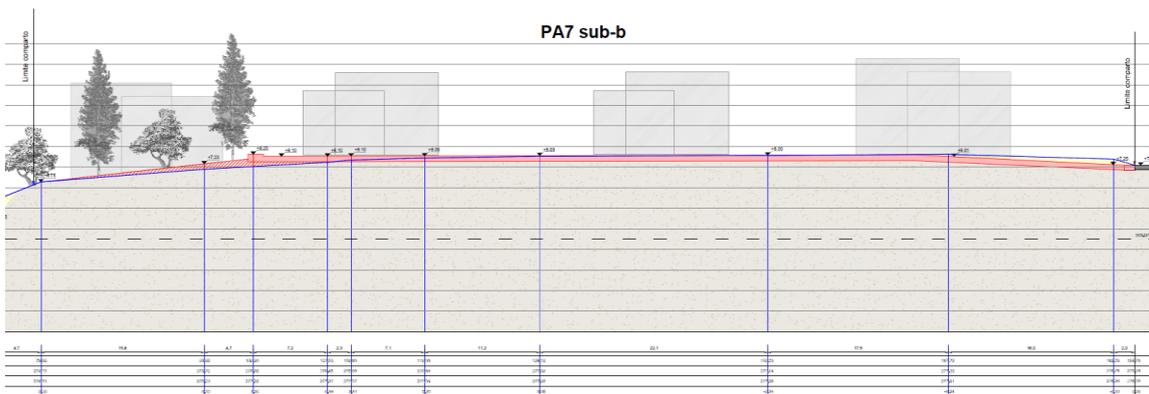
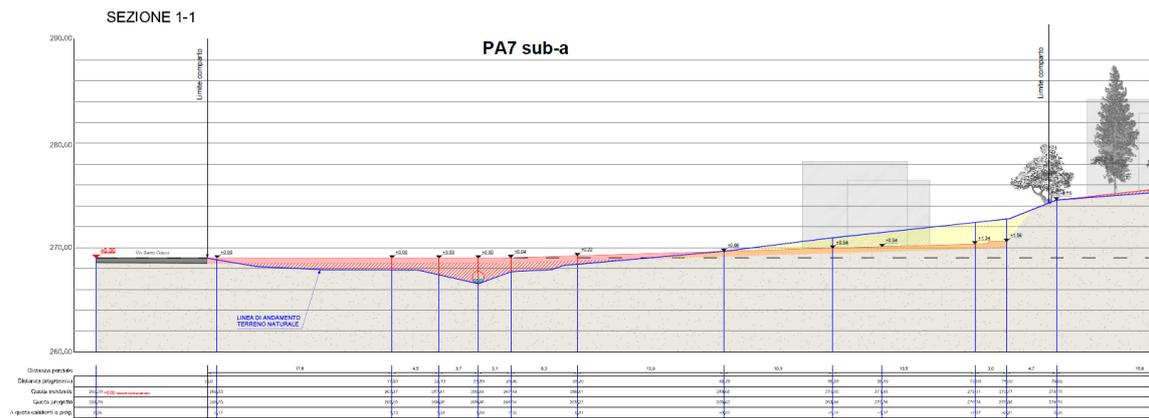
Estratto planivolumetrico su base ortofotografica

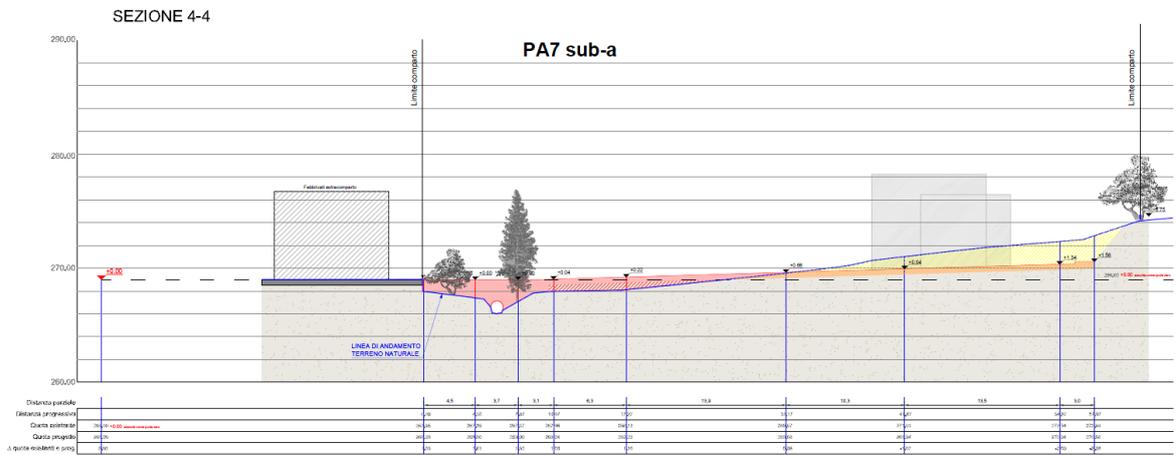
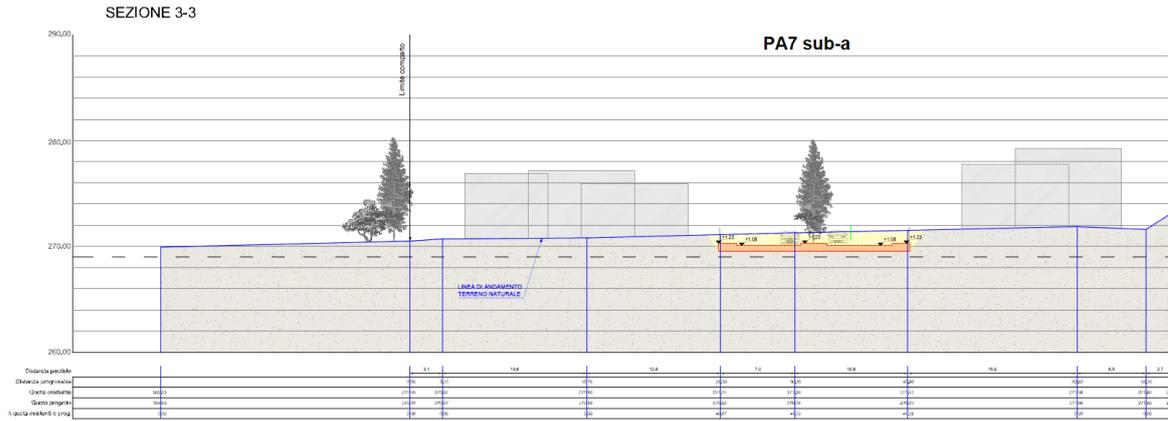
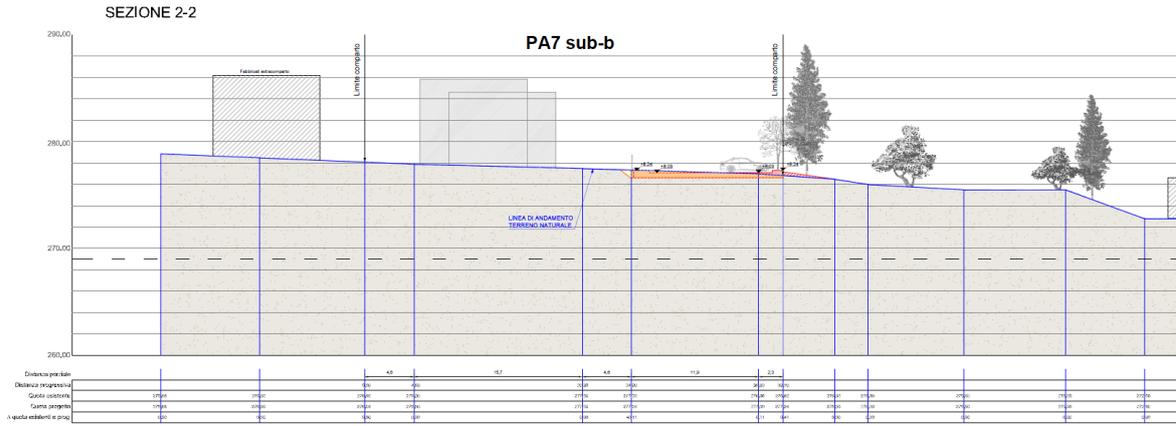


LEGENDA

- 
Limite comparto attuativo 8.038,90 mq di cui
sub-a 3.986,40 mq
sub-b 4.052,50 mq
- 
Viabilità pubblica e percorsi pedonali
- 
Sistema dei parcheggi pubblici
- 
Sistema del verde pubblico
- 
Sistema del verde di mitigazione
- 
Lotti fondiari
- 
Alberature di nuovo impianto

Estratti della tavola –Sezioni ambientali





4. Analisi del contesto paesaggistico

L'analisi dei caratteri del paesaggio è volta ad descrivere le peculiarità dell'ambito in cui il progetto si inserisce e cioè individuare gli "elementi" che contribuiscono alla conformazione dei luoghi e di conseguenza determinano una data percezione.

L'obiettivo della ricognizione ambientale è quello, infatti, di verificare l'esistenza di risorse paesistiche, naturali, insediative che abbiano particolare valore, in modo da poterle catalogare come categoria di beni da salvaguardare o aree di rischio. Tali risorse costituiranno materia di particolare attenzione soprattutto nella valutazione degli effetti derivanti dalla realizzazione dell'opera e nella conseguente fase di illustrazione delle azioni correttive e di ottimizzazione degli interventi.

In questa fase dello studio si provvederà, inoltre, ad evidenziare i vincoli e le prescrizioni che regolano la pianificazione paesistica ed urbanistica dell'area esaminata con riferimento al territorio interessato dall'intervento.

La caratterizzazione del quadro conoscitivo del paesaggio in cui è inserito il progetto è stata sviluppata mediante:

- l'analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale;
- l'analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali;
- l'analisi dello stato attuale dei luoghi.

4.1. Analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale

Nel presente paragrafo viene effettuata una disamina degli strumenti di pianificazione che hanno attinenza con gli aspetti paesaggistici e territoriali del contesto interessato dall'intervento.

In particolare sono stati esaminati quegli aspetti riguardanti il PGT che interessano l'area d'intervento: la lettura alla scala locale si configura come la documentazione più dettagliata nella quale ricercare le informazioni utili alla comprensione dell'evoluzione paesistica e territoriale di questa zona del comune di Monticelli Brusati.

L'analisi paesistica è parte fondamentale ed integrante del quadro ricognitivo del Documento di Piano del PGT.

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti della citata analisi con riferimento al comparto oggetto di progetto di nuovo insediamento residenziale.

GLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO

Alla scala comunale sono stati individuati ambiti omogenei di paesaggio di maggior dettaglio rispetto a quelli riconosciuti a livello regionale e provinciale, per meglio rispecchiare le caratteristiche dei contesti locali e delle relative (più o meno recenti) trasformazioni antropiche e per renderne operative le indicazioni affrontando più puntualmente i temi del degrado paesaggistico e della rete ecologica.

Nella trattazione effettuata a livello del Documento di Piano (per quanto riguarda gli aspetti conoscitivi e ricognitivi e le strategie) e del presente piano (per quanto riguarda gli aspetti normativi) gli ambiti omogenei di livello locale coincidono con gli "ambiti omogenei" di cui all'Allegato A alla DGR "Modalità per la pianificazione comunale" del 2005 e all'art. 143 (Piano paesaggistico) del D.lgs 42/04.

Gli ambiti omogenei sono individuati sulla base delle caratteristiche naturali e storiche del paesaggio comunale (di fatto i sistemi e gli elementi o componenti) in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, riconoscendo una gamma di situazioni variabile dal massimo pregio al degrado o alla compromissione. Ne consegue che, per addivenire alla loro perimetrazione (non necessariamente corrispondente ad una demarcazione netta sugli elaborati cartografici), devono essere confrontati e sovrapposti i sistemi e gli elementi costituenti il paesaggio con la carta delle sensibilità paesistiche e del degrado e compromissione paesaggistica, a partire da situazioni che, per la propria natura geomorfologica e per la presenza di più recenti e rilevanti segni dell'antropizzazione (urbanizzazione, infrastrutture, ordinamenti culturali), si contraddistinguono già in prima lettura nell'immaginario collettivo come paesaggi riconoscibili e chiaramente identificabili.

La valutazione di integrità di ogni ambito è pertanto compiuta all'atto della sua individuazione attraverso l'analisi delle singole componenti, rilevanze e situazioni di degrado e l'attribuzione della classe di sensibilità paesaggistica che di norma si attesterà su un livello prevalente evitando, per quanto possibile, l'eccessiva frammentazione e i salti di classe. La classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei consente di attribuire a sistemi ed elementi paesaggistici (ossia le componenti da PTCP) un diverso rilievo a seconda del contesto nel quale si collocano e della relativa classe di sensibilità paesistica. Alla stessa componente possono essere attribuiti indirizzi e azioni differenziati, o per lo meno una diversa coerenza applicativa (prescrizione piuttosto che indirizzo o direttiva), in funzione del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'ambito omogeneo di riferimento.

Il comparto oggetto di analisi paesistica ricade nell'ambito omogeneo di paesaggio A2 ovvero ambiti del paesaggio urbano. Negli estratti che seguono si riporta sia l'identificazione grafiche che i caratteri identificativi dell'ambito omogeneo con i relativi indirizzi di tutela. Con colorazione rossa si evidenziano i contenuti e i disposti per i quali si è prestata attenzione della definizione del progetto di Piano attuativo.

Estratto delle NTA paesistiche - disciplina degli ambiti omogenei di paesaggio

2) AMBITO DEL PAESAGGIO URBANO

CARATTERI IDENTIFICATIVI DELL'AMBITO OMOGENEO (VALUTAZIONE DI INTEGRITÀ)

La posizione di territorio comunale centrale è caratterizzata da buona accessibilità viaria, ed è stata influenzata negli ultimi decenni dalla crescita degli insediamenti, che hanno via via occupato il territorio circostante alcuni nuclei storici con l'inserimento di tipologie edilizie a media-bassa densità.

Tale ambito omogeneo di paesaggio si caratterizza inoltre per la presenza di spazi occupati da insediamenti industriali, con strade carrabili generalmente prive di alberature e con carenza di spazi verdi. L'esito è quello di un sistema insediativo conurbato ma allo stesso tempo che mantiene una buona qualità soprattutto per la presenza di servizi alle persone nonché per la vicinanza e il rapporto diretto con porzioni di territorio caratterizzate da qualità ambientali e paesaggistiche di eccellenza.

Componenti paesaggistiche prevalenti

Le componenti paesistiche prevalenti afferiscono agli elementi antropici del paesaggio costruito tradizionale con la presenza di:

- Edifici dei nuclei di antica formazione e edifici rurali;
- Beni immobili di interesse paesistico ed ambientale;
- percorsi e tracciati storici;
- luoghi di interesse storico culturale;
- verde urbano e perturbano;
- Percorsi ciclabili;
- Aree di criticità e degrado
- Rilevanze paesistiche.

Classe di sensibilità paesaggistica

La classe di sensibilità "alta" dell'ambito è stata attribuita in prossimità dei nuclei storici; la classe di sensibilità media è assegnata agli spazi del sistema costruito, che spesso sono conseguenza della formazione di frange urbane e che si rapportano in modo diretto con le componenti del paesaggio naturale o semiantropico (agrario culturale).

Degrado o rischio di degrado

L'elemento di degrado dell'ambito risiede nella sua stessa connotazione, ossia nel carattere estensivo dei suoi insediamenti a medio-bassa densità, che in tempi recenti hanno determinato un modello di conurbazione lungo le viabilità principali.

In tale ambito si evidenzia inoltre la presenza di porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di strutture industriali di forte impatto visivo, porzioni di territorio che spesso appaiono prive nel loro intorno di connotati qualitativi.

Fatta esclusione dell' area caratterizzata da matrici ambientali contaminate (ex ercos), allo stato attuale, non sono presenti situazioni particolari da recuperare.

OBIETTIVI DI QUALITÀ

Gli obiettivi di qualità paesaggistica per questo ambito riguardano la conservazione, la trasformazione controllata e la riqualificazione.

Conservazione

- Conservazione della componente dei nuclei di antica formazione e delle emergenze naturalistiche presenti e relativo mantenimento del massimo grado di sensibilità paesaggistica caratterizzante l'ambito.
- Conservazione delle rilevanze paesistiche lungo i percorsi di fruizione paesistica e dagli spazi pubblici in generale.

Trasformazione controllata e riqualificazione

- Controllo degli interventi urbanistico edilizio ai margini dei centri storici.
- Controllo degli interventi ai margini del tessuto insediativo industriale verso il territorio rurale attraverso la riqualificazione di tali fronti con l'ausilio di forme mitigative e compensative.
- Incremento della qualità architettonica degli interventi edilizi e contributo degli stessi al raggiungimento degli obiettivi di conservazione, anche attraverso forme mitigative e compensative.

Rete Verde e Rete Ecologica

- Potenziamento degli elementi della Rete Verde Comunale (R.E.C.) anche attraverso la realizzazione di dotazioni a verde pubblico e la messa a sistema di forme di compensazione legate alla trasformazione del territorio.

INDICAZIONI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA**In ordine agli aspetti del paesaggio antropico**

- Compatibilità di ogni intervento, in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale.
- Esclusione di ogni intervento che può modificare la forma dei rilievi (colline) o imposizione di rigorose verifiche di ammissibilità.
- Ripristino di situazioni ambientali deturpate e manomesse.
- Protezione generale delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli insediamenti trasformativi.
- Tutti gli interventi di adeguamento tecnologico o in genere tutte le opere di pubblica utilità devono ispirarsi a criteri di adeguamento e inserimento paesistico.
- Le trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse, anche se riferite al recupero del patrimonio esistente, dovranno essere accompagnate da progetti di elevata qualità architettonica.
- Le trasformazioni dovranno essere coerenti con la classe di sensibilità dell'ambito garantendo il mantenimento della stessa.
- Il recupero delle aree già insediate a margine del nucleo di antica formazione o ai margini del tessuto urbano consolidato con particolare attenzione all'ampliamento delle zone produttive, dovrà essere accompagnato da misure mitigative e compensative di carattere ambientale e socio-economico, volte anche all'acquisizione o rinaturalizzazione di aree prossime attualmente libere, elevandone in tal modo la qualità complessiva. Anche gli interventi non in diretto rapporto con gli stessi, contribuiscono alla conservazione delle componenti che caratterizzano l'ambito e al rafforzamento dei corridoi di

connessione della Rete Verde.

- Mitigazioni e compensazioni sono specificamente individuate per le trasformazioni già previste, mentre per i futuri interventi saranno definite contestualmente alla presentazione e adozione degli stessi.
- Si rileva inoltre che i territori appartenenti a tale ambito, in larga misura interni al tessuto urbano consolidato o prossimi ad esso, non presentano condizioni particolarmente limitative alla possibile trasformazione a fini urbanistici, ma dovranno comunque rispettare gli obiettivi e le indicazioni delle componenti di appartenenza.

COMPONENTI PAESISTICHE

Il riconoscimento di maggior definizione della componente paesaggistica del PGT ai fini della costruzione del Piano del paesaggio lombardo viene effettuata dalla Provincia all'atto dell'espressione del parere di compatibilità con il proprio PTCP.

La componente paesaggistica del PGT deve confrontarsi necessariamente con tutti gli atti che compongono il Piano del paesaggio lombardo e quindi non solo con il PPR ma anche con il PTCP. In particolare il PTCP ha individuato per l'intero territorio provinciale le componenti e le rilevanze paesaggistiche corredandole di specifici indirizzi normativi da recepire e precisare a livello comunale.

Pertanto, l'adeguamento al PPR ed al PTCP richiede il riconoscimento sul territorio comunale degli elementi del quadro di riferimento regionale e provinciale integrandoli in un unico processo ed in un omogeneo corpo di disposizioni per il paesaggio.

Nelle fasi di analisi e costruzione degli atti di PGT gli elementi costitutivi del paesaggio del PPR e del P.T.C.P. sono stati declinati, con i necessari approfondimenti e le relative integrazioni, al livello di dettaglio comunale, secondo chiavi di lettura a livello locale e sovralocale valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche, di cui al punto 3 della citata d.G.R. 7/11045 del 2002.

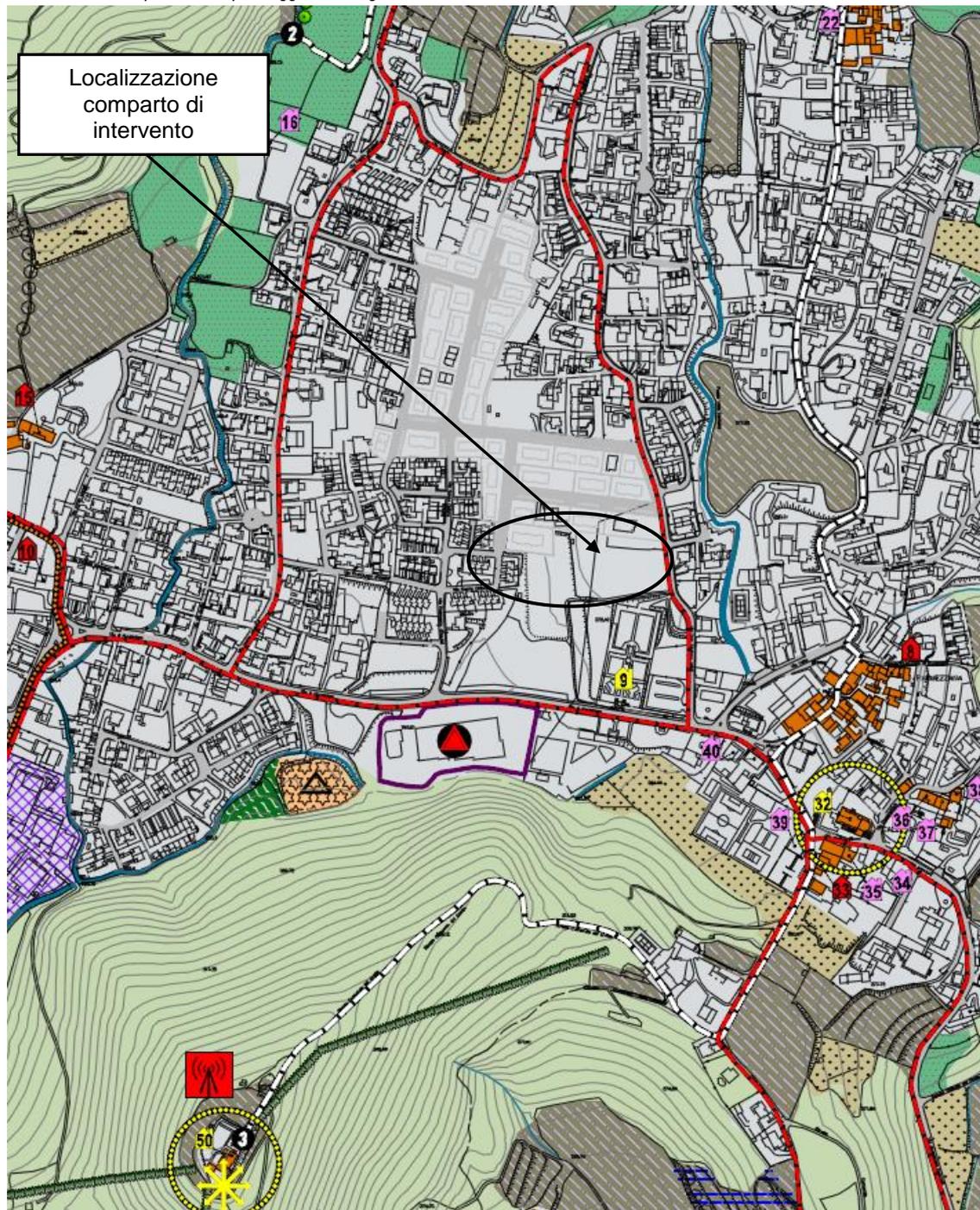
La carta delle componenti paesaggistiche del PGT classifica le aree oggetto di previsione di Piano attuativo come componenti del paesaggio urbanizzato. Il contesto di intervento vede la presenza di componenti del paesaggio storico quali la presenza della rete stradale storica nonché architetture religiose rituali "cimitero di via Caduti"

Si precisa fin da ora che la previsione di Piano Attuativo non altera i tracciati viari storici segnalati in cartografia. Le infrastrutture di nuova realizzazione si attesteranno sulla viabilità esistente che risulta posta ai margini del PL, peraltro coerentemente con quanto già è accaduto nella porzione a nord degli interventi ovvero nel comparto denominato PP 4 Vie.

Per quanto concerne la vicinanza ai manufatti cimiteriali quali componenti del paesaggio storico culturale si evidenzia che il comparto di piano attuativo non interferisce con la leggibilità paesistica del bene interessato che peraltro vede il posizionamento del fronte principale in lato opposto le aree di intervento. Inoltre la messa a sistema di elementi arborei al limite sud del comparto di intervento aventi finalità di mitigazione paesistica e di schermature del nuovi insediamento contribuiranno alla valorizzazione del bene storico culturale identificato nel cimitero di via IV novembre.

L'impianto del PA si struttura secondo su un sistema viario indipendente per i sub- comparti "a" e "b" comunque potenzialmente connettabili attraverso la realizzazione di spazi pedonali adeguati anche quale integrazione ai percorsi già presenti nel "parco delle querce. La scelta di tenere scollegate le viabilità di accesso ai sub comparti "a" con accesso da via santa Chiara e "b" con accesso da via D.S. Arici è frutto della **volontà di non alterare in maniera rilevante l'orografia originaria attuale del suolo consentendo pertanto il mantenimento della balza localizzata al margine al confine tra i due sub comparti.**

Estratto carta componenti del paesaggio PGT vigente



COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

 Rete stradale storica

BENI IMMOBILI DI INTERESSE PAESISTICO ED AMBIENTALE

 Architetture religiose e rituali	
9	Cimitero via Caduti
24	Chiesa di S. Antonio
32	Parrocchiale di SS. Tiroso ed Emiliano
43	Santuario dei Morti
50	Santuario Madonna della Rosa

Estratto delle NTA paesistiche del PGT vigente

7.3.1. Rete stradale storica

Caratteri identificativi

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Elementi di criticità

L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.

La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.

La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.

La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

INDICAZIONI DI TUTELA

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

L'utilizzo agricolo

- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico generale vigente, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico di contesto
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

7.3.2. Emergenze storico architettoniche – beni immobili di interesse paesistico ed ambientale

- Architetture religiose rituali
- Architetture per la residenza il terziario e i servizi;
- Architetture e manufatti rurali.

Caratteri identificativi

Rientrano in questa serie di componenti, tutti i manufatti e gli edifici storici, che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo originario della provincia.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti in se, ma anche il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

La ricognizione del patrimonio presente sul territorio comunale, la sua classificazione secondo caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di materiali, funzionali e storiche, ma soprattutto l'individuazione dei rapporti con il contesto, costituiscono momento fondamentale della tutela e della valorizzazione.

L'individuazione delle componenti del paesaggio storico culturale, nonché l'eventuale conseguente attribuzione di rilevanza paesistica per una tutela estesa al contesto, secondo le indicazioni del P.T.C.P. da integrarsi con i piani paesistici comunali, costituiscono momento di rafforzamento delle differenti identità di ciascuna comunità locale.

Elementi di criticità

- Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.
- Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche.
- Occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

INDICAZIONI DI TUTELA

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Il piano paesistico comunale e la conseguente normativa di tutela delle N.T.A. dei P.R.G. dovranno garantire le seguenti azioni indipendentemente dalla condizione oggettiva giuridica di protezione del bene:
 - Salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.
 - Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.
 - La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.
 - La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).
 - Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
 - Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo meglio indicati al successivo capitolo VI.
 - Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

Estratto delle NTA paesistiche del PGT vigente

7.4. Componenti del paesaggio urbano

7.4.1. Urbanizzato

7.4.2. Aree produttive

7.4.3. Area militare

Caratteri identificativi

La cartografia dell'analisi paesistica di dettaglio mette in evidenza, informazioni degli ambiti urbanizzati non storici.

Le caratteristiche delle forme urbane conseguenti, possono mettere in luce in alcune zone situazioni di dispersione e/o disomogeneità nel consumo del suolo.

Tuttavia indagare le nuove dinamiche, talvolta corrette e condivisibili con il criterio generale di tutela e valorizzazione delle componenti paesistiche, costituisce momento fondativo imprescindibile del Piano.

Tali aree edificate, o impegnate sono talvolta caratterizzate da elementi connotativi del paesaggio agrario, e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

Elementi di criticità

- L'elemento principale di criticità è costituito dall'assenza d'identità e dalla frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici;
- Tralasciando le considerazioni della critica storica ai processi di definizione della morfologia urbana recente, a cui si rimanda per le valutazioni specifiche in sede di stesura di Piano Attuativo o Permesso di Costruire, elemento particolarmente negativo è costituito dall'interdizione visiva, da e per, l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

E' possibile individuare nelle aree residenziali consolidate, ancorché non cartografate cartograficamente, ma con l'obbligo di verifica e classificazione anche in sede di stesura di Piano Attuativo o Permesso di Costruire, la presenza delle seguenti tipologie edilizie:

- tipi a schiera
- tipi a corte
- tipi in linea
- tipi a torre
- edifici monofamiliari isolati

Caratteri identificativi

-Tipi a schiera

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Interessano quasi esclusivamente il tessuto edilizio urbano - più raramente extra urbano - nelle zone di pianura o media collina.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età rinascimentale e barocca per lo più a formare piccoli palazzetti patrizi o, in età industriale, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti

secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è rilevabile dai catasti antichi e dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

-Tipi a corte

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

-Tipi in linea

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

-Tipi a torre

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a stalla, era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a "volta" in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno. In genere hanno grandi portali con architravi costituite da massi consistenti disposti verticalmente quasi a ricordare le strutture arcaiche trilittiche. Anche le finestre, seppur di dimensioni inferiori, sono costruite come i portali.

Questi tipi sono assai diffusi sia nel tessuto urbano (case a torre urbane si trovano per esempio a Bergamo, Brescia, Pavia) sia in quello rurale (edifici compatti extra urbani facilmente riconoscibili sia nella fascia alpina sia in quella collinare o di pianura), costituendo il nucleo di formazione originaria di quartieri o isolati cittadini, di borgate, villaggi, nuclei isolati e cascinali

Sono presenti in tutte le fasce tipiche del territorio lombardo con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.

La casa a torre posta in declivio, spesso, presenta la linea di colmo perpendicolare alle curve di livello.

-Edifici monofamiliari isolati

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini

monofamigliari, a volte contigui in sistemi a coppie, promossi sia nell'ambito dell'edilizia economico-popolare sia da parte di enti e industrie come alloggi per i dipendenti.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

Elementi di criticità

L'elemento principale di criticità è costituito dall'assenza d'identità e dalla frammentazione della forma urbana, dal conseguente contrasto con i centri storici ma soprattutto dalla quasi assoluta non considerazione delle corrette dinamiche insediative storiche da parte dei processi urbanizzativi recenti.

La modifica, pesantemente sbilanciata, del tradizionale rapporto fra nuclei edificati e paesaggio agrario, frutto spesso di ampliamenti o "colonizzazioni urbane" recenti costituisce il secondo fattore di criticità del territorio interessato.

Tralasciando le considerazioni della critica storica ai processi di definizione della morfologia urbana recente, a cui si rimanda per le valutazioni specifiche dei singoli piani comunali, elemento particolarmente negativo è costituito dall'interdizione visiva, da e per, l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Con riferimento ai diversi tipi edilizi sono riconducibili i seguenti elementi di vulnerabilità e rischio:

-Tipi a schiera

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e e conseguente modificazione della cortina edilizia.

-Tipi a corte

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

-Tipi in linea

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

-Tipi a torre

Inglobamenti e ampliamenti.

-Edifici monofamiliari isolati

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

INDICAZIONI DI TUTELA

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

Il piano comunale ha analizzato criticamente i processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto, evidenziando le scelte non compatibili con la tutela delle componenti paesistiche di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), nonché ha verificato la coerenza con l'orditura infrastrutturale, con la morfologia e la tipologia delle strutture edilizie esistenti, con le direttrici naturali. Il risultato di tale operazione è sintetizzato nell'attribuzione delle classi di sensibilità. Va comunque ribadito che il fattore di massima criticità emerso è dovuto dalla perdita del senso del limite urbano, nel rapporto fra edificato e campagna, solo in parte risolto dalla presenza e dalla previsione della rete viaria locale,

tangenziali. Appare indispensabile rafforzare tale funzione con specifici progetti di mitigazione del verde (rimboscammenti ecc) anche nella logica del risarcimento delle future previsioni insediative.

Le aree liminali alle infrastrutture di cui sopra dovranno essere ricomprese in studi paesistici di dettaglio a supporto dei piani attuativi, finalizzate alla ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali, e storico insediative.

In particolare emerge la necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

Per l'utilizzo agricolo

Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovranno essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane", trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle tipologie preesistenti

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

Il Piano Paesistico di Contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse turbative e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio indicando le modalità per la loro riqualificazione.

Con riferimento ai diversi tipi edilizi si individuano le seguenti indicazioni di tutela:

-Tipi a schiera

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

-Tipi a corte

Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.

Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.

Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.

Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

-Tipi in linea

Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

-Tipi a torre

Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.

-Edifici monofamiliari isolati

Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.

Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

SCOMPOSIZIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevante.

La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

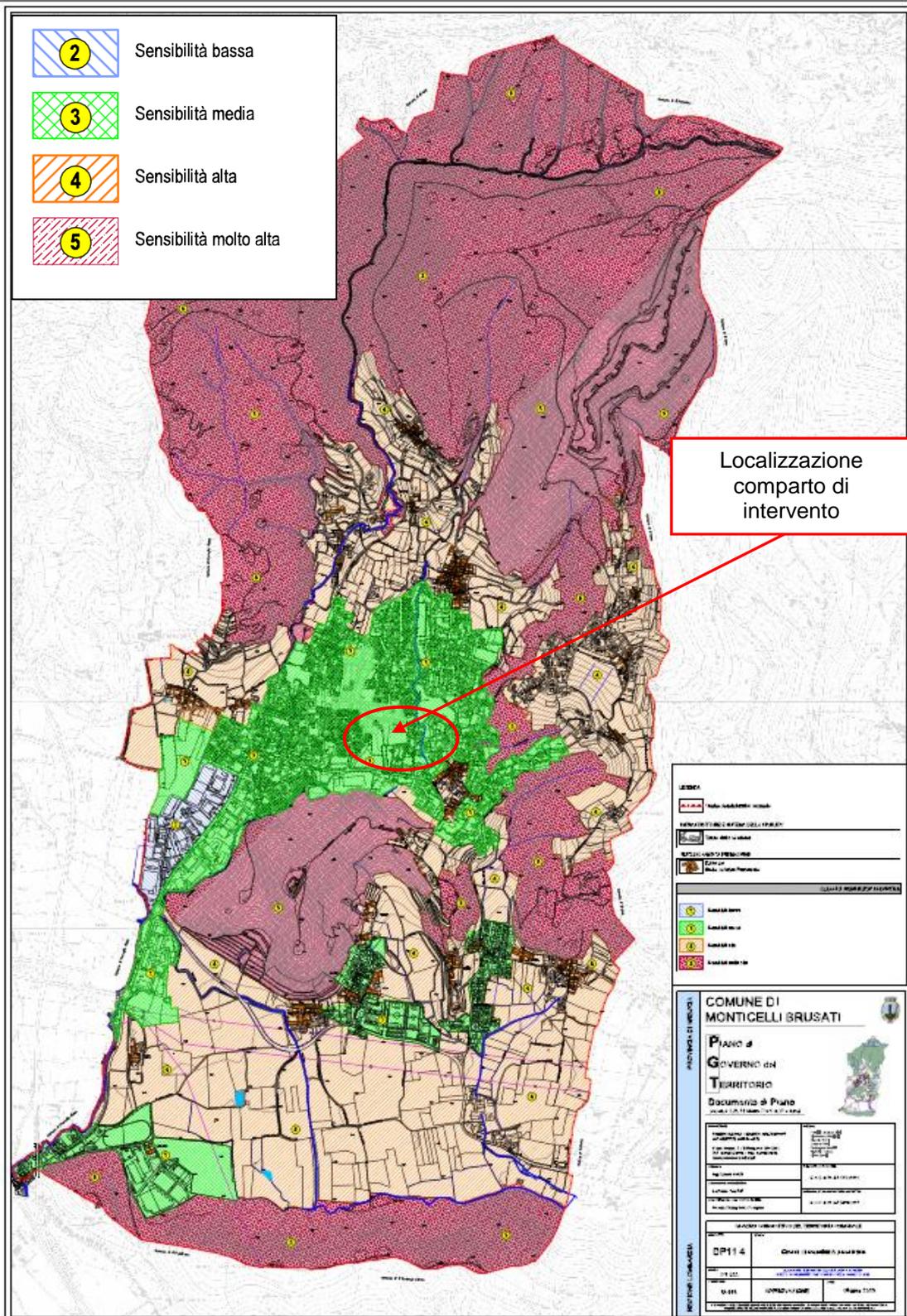
- (1) - Sensibilità paesistica molto-bassa (non assegnata nel territorio comunale)
- (2) - Sensibilità paesistica bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta

L'attribuzione delle classi di sensibilità è operazione di sintesi usata come strumento finale non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche sopra individuate.

Le aree maggiormente conservate dal punto di vista delle componenti significative (naturalità, preesistenze storiche ed elementi identitari di culture locali) interessano l'ambito "naturale dei rilievi e del paesaggio agrario tradizionale.

Il paesaggio viene, quindi, valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate attraverso la definizione di interventi di tutela.

Estratto carta delle classi di sensibilità PGT vigente



L'ambito interessato dal progetto di ampliamento di nuovo insediamento residenziale intercetta la classe di sensibilità paesistica media (3).

Le tavole di analisi paesistica allegate al PGT non segnalano elementi di particolare valenza ambientale in prossimità o intercettati direttamente dall'ambito interessato dal progetto di nuovo insediamento residenziale.

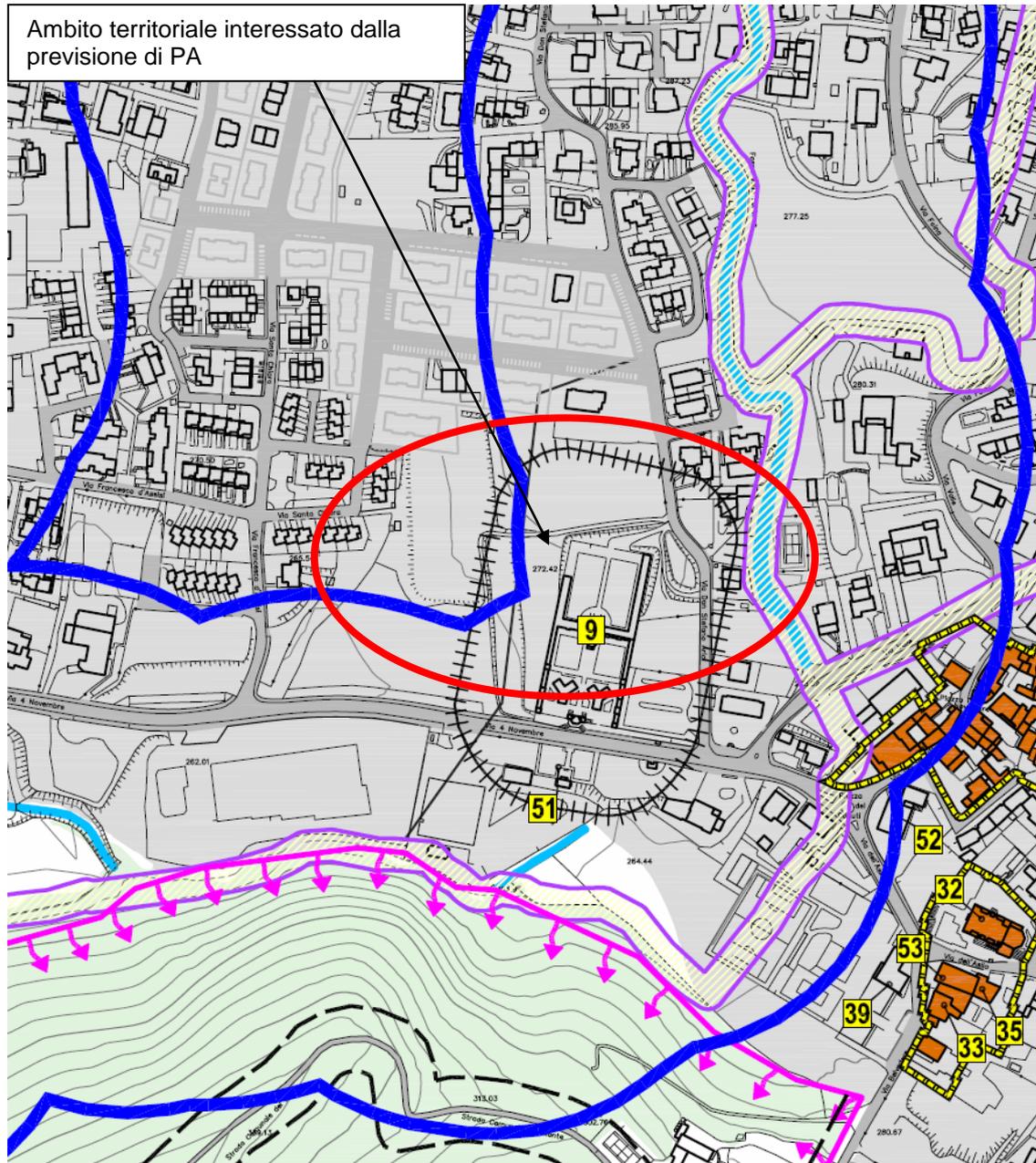
Si precisa fin da ora che la previsione di Piano Attuativo non altera i tracciati viari storici segnalati in cartografia. Le infrastrutture di nuova realizzazione si attesteranno sulla viabilità esistente che risulta posta ai margini del PL, peraltro coerentemente con quanto già è accaduto nella porzione a nord degli interventi ovvero nel comparto denominato PP 4 Vie.

Per quanto concerne la vicinanza ai manufatti cimiteriali quali componenti del paesaggio storico culturale si evidenzia che il comparto di piano attuativo non interferisce con la leggibilità paesistica del bene interessato che peraltro vede il posizionamento del fronte principale in lato opposto le aree di intervento. Inoltre la messa a sistema di elementi arborei al limite sud del comparto di intervento aventi finalità di mitigazione paesistica e di schermature del nuovi insediamento contribuiranno alla valorizzazione del bene storico culturale identificato nel cimitero di via IV novembre.

L'impianto del PA si struttura secondo su un sistema viario indipendente per i sub- comparti "a" e "b" comunque potenzialmente connettibili attraverso la realizzazione di spazi pedonali adeguati anche quale integrazione ai percorsi già presenti nel "parco delle querce. La scelta di tenere scollegate le viabilità di accesso ai sub comparti "a" con accesso da via santa Chiara e "b" con accesso da via D.S. Arici è frutto della volontà di non alterare in maniera rilevante l'orografia originaria attuale del suolo consentendo pertanto il mantenimento della balza localizzata al margine al confine tra i due sub comparti.

4.2. Analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali

Estratto del Documento di Piano – tavola dei vincoli



Ambito territoriale interessato dalla
previsione di PA

BENI DEL PAESAGGIO D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
(150 m) DGR 77868

 Perimetrazione ambiti
di rispetto cimiteriale

Il comparto soggetto a pianificazione attuativa per nuovo insediamento residenziale intercetta solo per il sub comparto –B il vincolo paesaggistico di cui alla Parte II, Titolo I del D.lgs. “Fasce di rispetto dei corsi d’acqua (150m)”

Come anticipato nelle premesse essendo il sub-comparto A afferente a procedura che si attiverà successivamente a quanto in oggetto, e che pertanto nella presente fase l'ipotesi insediativa si configura come un approfondimento del masterplan già avallato dagli organi competenti, si demanda a successiva procedura l'iter di autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

Per quanto concerne il II sub comparto-B si evidenzia che non intercetta particolari vincoli di natura paesistica.

Ai fini dell'esame paesaggistico dei progetti e per le trasformazioni territoriali esterne ad ambiti tutelati direttamente e indirettamente ai sensi del D.lgs 42/2004, è da utilizzarsi la tabella della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045.

Tale tabella viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico contenute nelle norme paesistiche del PGT

La documentazione a corredo del progetto e della relazione paesistica dovrà rispettare i contenuti della D.G.R. n. IX/2727 del 22-12-2011 e s.m.i.

Ai sensi dell' art. 39 comma 12 e 13 del PPR le trasformazioni urbanistiche ed edilizie caratterizzate da gradi di sensibilità paesistica 3), 4), 5) sono soggette a valutazione incidenza paesistica di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

4.2.1. Analisi dello stato attuale dei luoghi

La valutazione dell'area interessata dall'intervento avviene anche mediante riprese fotografiche a terra che consentono la vista dell'area e nel contempo del contesto circostante.

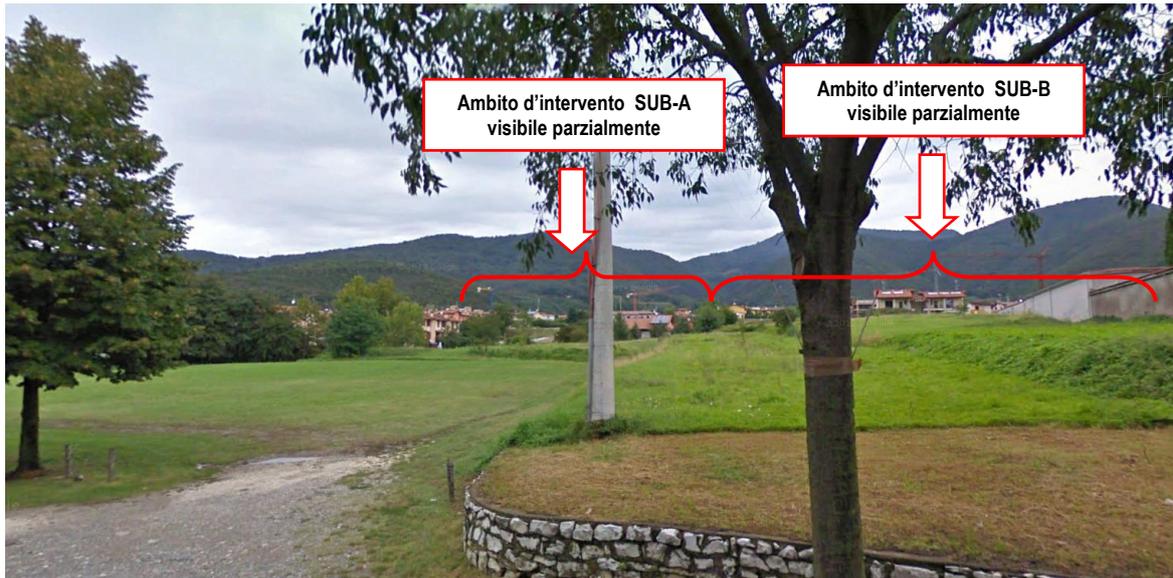
Questa valutazione è stata effettuata rispetto ad alcuni punti particolarmente significativi, che devono possedere alcune qualità:

- coincidere con punti di normale accessibilità e percorribilità del territorio;
- consentire di leggere la trasformazione territoriale introdotta a seguito dell'attuazione dell'intervento previsto, cogliendo il rapporto con il paesaggio circostante.

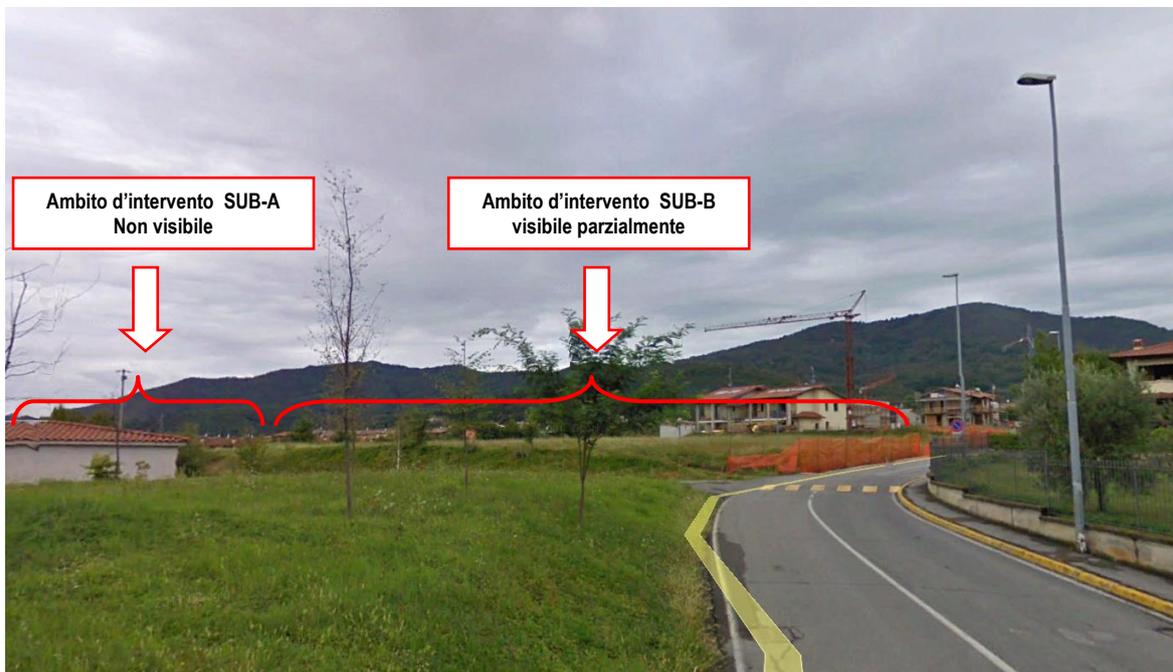
Si riportano pertanto le visuali di prossimità più significative, riprese lungo la viabilità limitrofa e a quelle di accesso al nuovo ambito per insediamento residenziale.



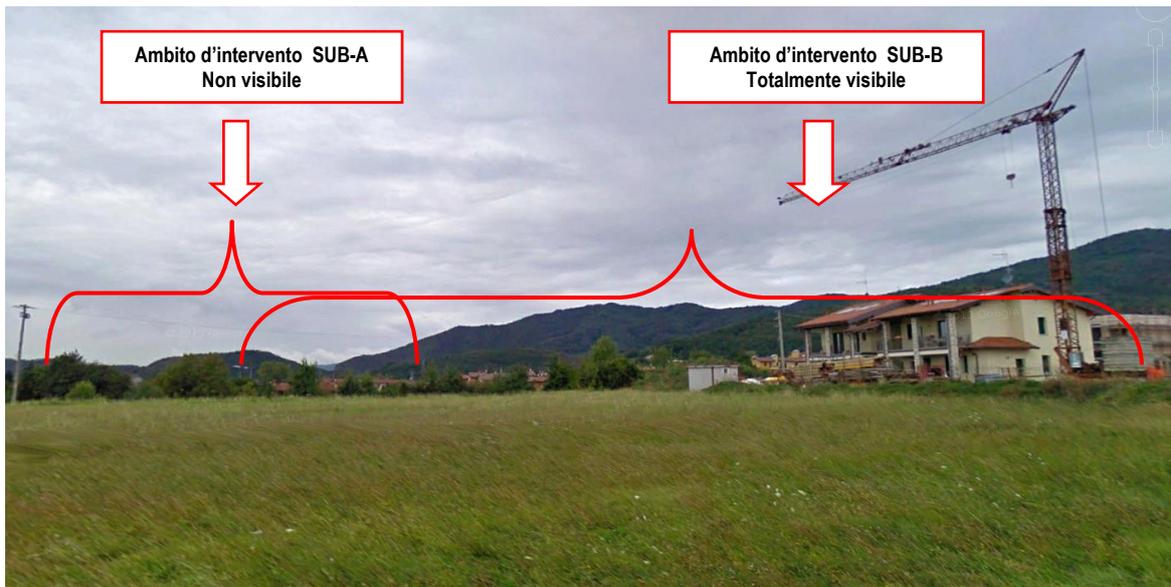
Punti di ripresa del rilievo fotografico a terra dell'area di intervento



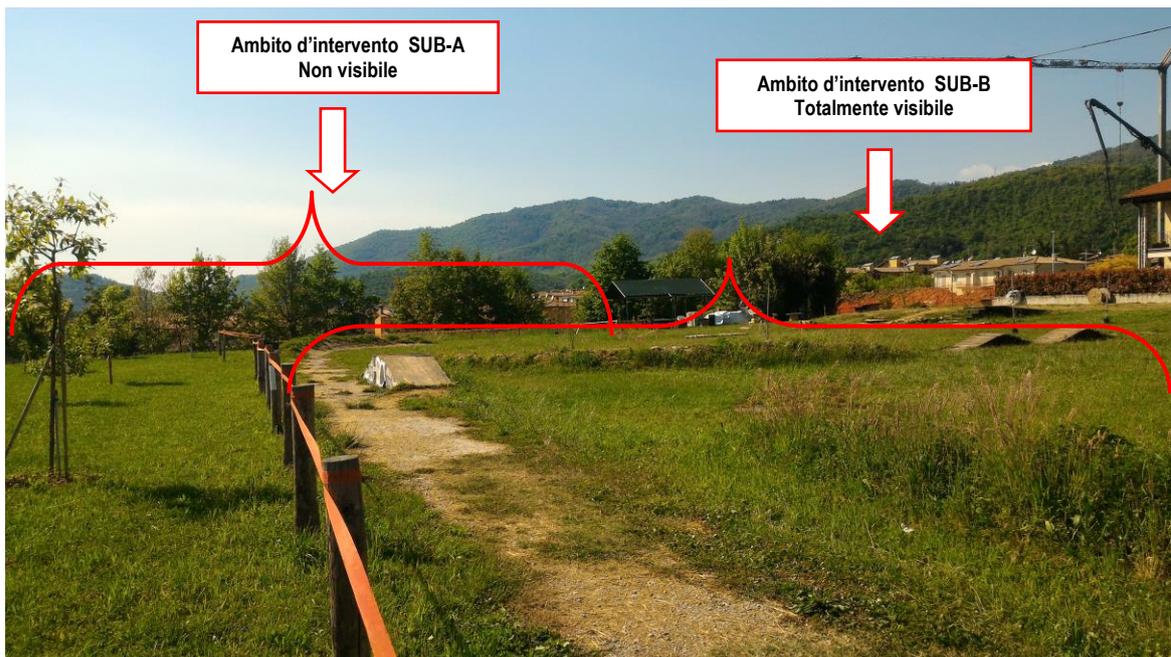
Punto di vista 1, lungo Via IV Novembre (direzione nord)



Punto di vista 2, via Don Stefano Arici (in direzione ovest)



Punto di vista 3, via Don Stefano Arici (direzione ovest)



Punto di vista 4, Parco delle querce (direzione ovest)



Punto di vista 5, PP 4 Vie (direzione sud-est)

L'analisi effettuata dal rilievo fotografico evidenzia come le aree maggiormente influenzate percettivamente del nuovo inserimento residenziale siano quelle poste lungo via Don Stefano Arici. La percezione da via IV Novembre è attenuata sia dalla presenza delle alberature esistenti che dalla distanza che intercorre dalla strada al comparto di espansione.

Con particolare riferimento al subcomparto -A le aree di maggiore percezione sono quelle prossime al comparto e indicate come punto di vista 5 ovvero le aree interne al PP 4 Vie.

L'area oggetto d'intervento, che ad oggi risulta come un terreno a prato libero da edificazioni, la morfologia si contraddistingue dalla presenza di un salto di livello tra le aree appartenenti al sub-ambito A (posto a quote inferiori) e quelle di cui al sub ambito-B.

Gli elementi vegetazionali presenti nelle aree di intervento sono localizzati principalmente sulla scarpata posta al confine tra i comparti sub-A e sub-B, nonché lungo il corso d'acqua posto ad ovest del comparto sub-A. Il progetto insediativo di cui al PA prevede il mantenimento delle citate aree a verde con la valorizzazione ed implementazione delle specie arboree esistenti.

Emerge come la trasformazione a livello territoriale, essendo addossata essendo addossata ad insediamento residenziale posto a nord in corso di completamento, e il cui perimetro sarà trattato a verde con la sistemazione di un nuovo impianto arboreo non determinerà né un particolare ingombro percettivo né occulteranno visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta elevati livelli di antropizzazione dovuti alla presenza di edifici di tipologia dimensioni simili a quanto previsto dalla proposta di nuovo insediamento residenziale.

5. Valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'intervento

Scopo della presente parte di documento è quello di analizzare l'impatto paesaggistico del progetto finalizzato alla realizzazione di nuovo insediamento residenziale.

L'analisi dell'impatto del progetto è redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 35 della Normativa paesistica del Piano Paesistico Regionale *“i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”*.

Secondo quanto stabilito al comma 3 del medesimo art.35, ai fini dell'esame di impatto paesistico, in fase di elaborazione del progetto si devono considerare preliminarmente la sensibilità paesistica del contesto in cui ricade l'intervento e il grado di incidenza del progetto secondo le modalità di cui agli art. 36 e 37 della normativa del Piano Paesistico Regionale.

L'art. 37 comma 3 della normativa del PPR stabilisce che la classe di incidenza del progetto è individuata motivatamente dal progettista secondo quanto stabilito dalle linee guida di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

Lo schema metodologico proposto dalla D.g.r. 7/11045/02 per la valutazione della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni è sintetizzabile come segue:

- analisi della sensibilità paesaggistica del contesto mediante valutazioni di carattere morfologico, strutturale, vedutistico e simbolico;
- analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste;
- stima dell'impatto paesaggistico;
- relazione che espliciti le modalità di integrazione del progetto nel contesto paesaggistico analizzato.

Il presente capitolo, in coerenza con il quadro normativo vigente, è finalizzato alla valutazione dei potenziali impatti associati al progetto, considerando al contempo la classe di sensibilità del contesto e il grado di incidenza del progetto, al fine di determinare eventuali misure di integrazione e mitigazione.

5.1. Analisi della sensibilità paesaggistica

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del territorio interessato dall'intervento. Infatti, determinare l'incidenza di un progetto significa verificare se questo induca cambiamenti paesisticamente significativi.

Per tale zona il PGT vigente ha assegnato una classe di sensibilità pari a 3 (sensibilità paesistica media) e verrà confrontata successivamente con il valore dell'impatto associato al progetto, al fine di determinare complessivamente l'impatto paesaggistico del progetto.

5.2. Analisi della percezione visiva

In questo paragrafo si valutano i potenziali effetti visivi originati dall'interazione dell'intervento in oggetto con l'ambito territoriale in cui esso si inserisce (ingombro visivo). L'analisi è effettuata nell'ipotesi di nuovo insediamento residenziale con riferimento all'ambiente nello stato attuale, cioè in assenza di interventi correttivi o di mitigazione degli impatti.

Considerando l'importanza dell'ingombro visivo di un progetto, la valutazione relativa alla sensibilità del paesaggio deve tenere conto in primo luogo dello studio dell'intervisibilità. Tale studio permette infatti di accertare le aree di impatto effettive, cioè le zone effettivamente influenzate dall'effetto visivo dell'impianto, visto che la morfologia del territorio può consentire la vista dell'intervento da alcuni punti e non da altri, indipendentemente dalla distanza.

L'intervisibilità è determinata dalla possibilità teorica che dal sito d'intervento, possa essere osservata una certa estensione di territorio e quindi di conseguenza, ogni punto di tale territorio costituisca a sua volta un luogo di potenziale osservazione dell'ambito oggetto d'intervento.

L'area di intervento, localizzata nella zona centrale del territorio comunale di Monticelli Brusati, è caratterizzata da un territorio che si presenta morfologicamente con pendenze che degradano verso il corso d'acqua posto ad ovest del comparto nonché verso la viabilità di connessione principale identificata in Via IV Novembre e localizzata a sud dello stesso. Il subcomparto A- si attesta a quote inferiori rispetto al subcomparto -B; tale salto di quota è contraddistinto dalla presenza di scarpata che comunque verrà mantenuta preservata e mantenuta a verde di mitigazione, dove necessario anche implementata. L'area è posizionata al margine sud di una zona residenziale in corso di espansione. Il confine sud del comparto vede la presenza di ampie aree trattate a verde pubblico "Parco delle Querce".

Per quanto concerne la percezione dalla parte nord del contesto comunale conferme il comparto risulta mascherato quasi completamente alle zone maggiormente urbanizzate a destinazione residenziale. Per quanto riguarda la percezione da sud, l'ambito pure essendo visibile completamente a distanze di medio raggio, sarà trattato l'ungo tutto il perimetro di intervento con elementi vegetazionali che ne consentiranno un parziale mascheramento. Per le ragioni sopra esposte l'impatto visivo dell'ampliamento è valutato come "basso".

Il secondo passo dell'analisi è la valutazione degli elementi caratterizzanti la visibilità di ordine dinamico e statico dell'opera.

L'analisi visiva di ordine dinamico è stata condotta valutando la visibilità del progetto di nuovo insediamento residenziale dalle strade presenti nell'intorno; quest'analisi evidenzia che, date le caratteristiche dell'area sopra descritte, la trasformazione a livello territoriale non determinerà né un particolare ingombro percettivo né occulteranno visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta un elevato livello di antropizzazione e in prossimità di edifici con funzioni e dimensioni simili.

Allo stesso modo per quanto concerne la percezione visiva statica si rileva (considerata anche la previsione di piantumare con nuove essenze le aree più prossime al confine esterno del comparto) che l'impatto visivo del progetto di ampliamento risulta basso.

Si può concludere l'analisi della percezione visiva affermando che i punti critici dai quali sarà possibile vedere il nuovo insediamento residenziale si trovano solo ad un raggio di breve /media distanza; poiché questi non sono punti di visuale panoramici il progetto comporta un impatto visivo trascurabile sul territorio circostante.

5.3. Analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste

L'intervento si localizza in un contesto dove l'aspetto naturale del paesaggio è stato modificato dalla presenza e dalle attività esercitate dall'uomo, soprattutto legate al sistema insediativo.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del territorio interessato dall'opera. Infatti, determinare l'incidenza di un progetto significa verificare se questo induca cambiamenti paesisticamente significativi.

Al fine di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento di progetto e la previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, si fa riferimento all'elenco dei principali tipi di modificazioni ed alterazioni riportati dal D.P.C.M. 12/12/2005, verificandone, caso per caso, gli effetti.

MODIFICAZIONE ALLA MORFOLOGIA:

l'intervento comporta modificazioni morfologiche del suolo. Per quanto concerne il sub comparto-A come evidenziato nelle sezioni ambientali si è in presenza di parti di sterro e di riporto al fine del corretto posizionamento della piastra stradale. Per quanto concerne invece i sub comparto-B le operazioni di sterro risultano riporto risultano molto limitate e legate prevalentemente ad operazioni di scoptico per la formazione del pacchetto stradale.

MODIFICAZIONE DELLA COMPAGINE DI TIPO ARBOREO:

L'intervento non modifica la compagine di tipo arboreo avente carattere rilevante. Gli interventi implementano mediante nuova piantumazione la dotazione ecologica afferente le alberature esistenti.

MODIFICAZIONE DELLO SKYLINE NATURALE OD ANTROPICO:

L'intervento non modifica lo skyline dell'intorno, come analizzato nei capitoli precedenti le aree di espansione residenziale essendo addossate in lato nord al PP 4 Vie sono prevalentemente dalle parti di territorio prossime alla Via IV Novembre. Da questi punti visuali, essendo il nuovo insediamento residenziale posto a quote più basse rispetto all'abitato esistente e retrostante, non è percepibile una alterazione o modificazione dello skyline.

MODIFICAZIONE DELLA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA, IDRAULICA E DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO:

Per quanto concerne gli interventi di carattere ecologico si richiamano le nuove piantumazioni che saranno inserite lungo il margine del comparto, nonché le azioni di nuova piantumazione dell'area extra comparto localizzata nella parte nord.

In tema di assetto idraulico e idrogeologico l'intervento prevede l'intubamento di un tratto di corpo idrico posto il lato ovest al comparto sub-A.

Quale attuazione delle politiche di invarianza idraulica, si è optato per la formazione di un bacino di laminazione nella porzione sud extra comparto sub-A; la sua formazione avverrà con elementi naturali e con sistemi il più possibili consoni alla formazione di un elemento che possa fungere anche da punto di appoggio della rete ecologica.

MODIFICAZIONE DELL'EFFETTO PERCETTIVO, SCENICO O PANORAMICO:

L'intervento non modifica l'effetto scenico. Come analizzato nei capitoli precedenti le aree di espansione residenziale essendo addossate in lato nord al PP 4 Vie sono prevalentemente dalle parti di territorio prossime alla Via IV Novembre. Da questi punti visuali, essendo il nuovo insediamento residenziale posto a quote più basse rispetto all'abitato esistente e retrostante, non è percepibile una alterazione o modificazione dello skyline.

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO STORICO:

L'intervento non è previsto all'interno di un paesaggio caratterizzato da insediamenti di carattere storico;

MODIFICAZIONE DEI CARATTERI MATRICI, TIPOLOGICI, COLORISTICI DELL'INSEDIAMENTO STORICO URBANO ED AGRICOLO:

L'intervento non comporta alterazioni alla matrice dell'insediamento storico dell'ambito territoriale di riferimento;

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO FONDIARIO, AGRICOLO E CULTURALE NONCHÉ DEI CARATTERI STRUTTURANTI DEL TERRITORIO AGRICOLO:

L'intervento non interessa aree appartenenti al sistema agricolo.

INTRUSIONE, SUDDIVISIONE, FRAMMENTAZIONE, RIDUZIONE, INTERRUZIONE DI PROCESSI ECOLOGICI AMBIENTALI:

L'intervento non comporta modifiche di questo tipo, in quanto non intercetta componenti della rete ecologica. Attraverso la messa in opera di nuove piantumazioni nonché la formazione del bacino di laminazione si traguarda un rafforzamento della rete ecologica.

La tabella sottostante riporta in sintesi le considerazioni riguardanti l'attribuzione del grado di incidenza del progetto sul paesaggio. In coerenza con quanto indicato dalle Linee Guida regionali, sono stati presi in considerazione 5 modi di valutazione, declinati in maniera differente a seconda del livello di lettura (locale o sovralocale).

Critero di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica peso complessivo massimo: <1,5	<0,5 coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a: alle forme naturali del suolo <0,30	<1,0 conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo <0,20 adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali <0,10
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico <0,05	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici <0,10
	alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale <0,00	
	Peso specifico massimo:	Peso specifico massimo:

Peso complessivo attribuito 0,75

0,35

0,40

2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori peso complessivo massimo: <1,0	<0,5 coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico- culturale <0,10	<0,5 coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato <0,20
	Peso specifico massimo:	Peso specifico massimo:

Peso complessivo attribuito 0,30

0,10

0,20

3. Incidenza visiva peso complessivo massimo: <1,5	<0,75 ingombro visivo <0,10	<0,75 ingombro visivo <0,30
	contrasto cromatico <0,00	occultamento di visuali rilevanti <0,00
	alterazione dei profili e dello skyline <0,00	prospetto su spazi pubblici <0,20
Peso specifico massimo:	Peso specifico massimo:	Peso specifico massimo:

Peso complessivo attribuito 0,60

0,10

0,50

<p>4. Incidenza ambientale</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,5</p>	<p>alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale <0,05</p>
---	---	---

Peso complessivo attribuito 0,05 0,05

<p>5. Incidenza simbolica</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p>	<p>adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo <0,10</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p>	<p>capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) <0,20</p>
--	--	--	--	---

Peso complessivo attribuito 0,30 0,10 0,20

PESO/VALORE TOTALE DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO =2,00

5.4. Stima dell'impatto paesaggistico

Gli impatti finali sul paesaggio, indotti dal progetto di realizzazione di nuovo insediamento residenziale oggetto di studio, vengono stimati aggregando il valore della sensibilità paesaggistica individuato nella fase di caratterizzazione del contesto territoriale con il grado di incidenza paesistica delle opere.

La metodologia proposta prevede che, a conclusione delle fasi valutative relative alla classe di sensibilità paesaggistica e al grado di incidenza (compresa la valutazione dell'incidenza visiva), venga determinato il **grado di impatto paesaggistico dell'intervento**.

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045 e riprese dalle norme paesistiche comunali.

L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori, sensibilità e incidenza, secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante.

Impatto paesistico dei progetti =					
sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
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.

Secondo quanto riportato dalla normativa paesistica i progetti che non superano la soglia di rilevanza non necessitano di relazione paesistica ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o degli esperti ambientali, di introdurre modifiche o mitigazioni.

I progetti che superano la soglia di rilevanza dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045. La relazione paesistica dovrà considerare i contenuti delle prescrizioni per ciascuna componente interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.

I progetti che superano la soglia di tolleranza non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche.

Secondo il metodo sintetico quindi, considerato che la sensibilità complessiva dell'area è risultata media (valore "3") e che il grado di incidenza del progetto valutato è medio/basso (valore "2,0"), viene stimato un grado di potenziale impatto paesaggistico pari a "6,0".

In conclusione alla luce del metodo utilizzato, ma soprattutto delle motivazioni specifiche esposte, analizzata la natura e la collocazione dell'intervento si ritiene che gli impatti paesaggistici risulteranno compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto e la funzionalità degli elementi della rete ecologica.

6. Opere a verde di mitigazione

Il progetto di nuovo insediamento residenziale, prevede la messa in opera di sistemi di a verde di mitigazione nonché di compensazione dal punto di vista ecologico.

Per le opere a verde di mitigazione si rimanda alla documentazione allegata al progetto di Piano Attuativo per la quale di seguito se ne riportano alcuni estratti.

A seguito della ricognizione dei temi ecologici di area vasta (RER, REP), si è potuto stabilire che il sito in oggetto non coinvolge elementi facenti parte alla rete ecologica regionale e provinciale. L'ambito di intervento trova quindi consona collocazione all'interno dei paesaggi, soprattutto in termini di continuità ed estensione territoriale dei tessuti edificati.

La presente proposta di PA ha individuato alcune misure mitigative che si estendessero anche oltre il confine dell'ambito, allo scopo di creare nuove unità con valenza ecologica in chiave di ricostituzione.

Siepe naturaliforme lungo il lato sud-est

Lungo il lato sud dell'intero comparto, nella porzione compresa tra l'infrastruttura stradale (per il sub-B) e il retro dei lotti (per il sub-A) e il contermino "Parco delle Querce", verrà realizzata una siepe naturaliforme composta da arbusti e alberi. Finalità ultima della siepe è la separazione tra i due ambienti interessati (ambiente a parco e ambiente residenziale) ma allo stesso tempo anche la mitigazione percettiva dell'opera e l'arricchimento del tessuto ecologico circostante.

La siepe ed il filare alberato così concepita viene pertanto realizzata con criterio di naturalità, impiegando cioè specie vegetali autoctone presenti nel territorio in oggetto, al fine di dotare il quadro paesistico esistente di un nuovo elemento di interesse agro-ambientale ed ecologico.

Rimboschimento naturalistico a fianco del corpo idrico

Nello spazio compreso tra i lotti sud-ovest del sub-A ed il reticolo idrico esistente verrà realizzato un nuovo rimboschimento con specie autoctone.

L'obiettivo che la nuova formazione vegetale intende assolvere è quello di mitigare percettivamente l'intervento, ma allo stesso tempo introdurre un nuovo elemento ecologico all'interno del paesaggio. Il nuovo popolamento arboreo potrà quindi assolvere ad alcune semplici funzioni ecologiche, ossia area rifugio per specie animali ad ampio areale o struttura di appoggio ("stepping stone").