



**G.B. & PARTNERS S.r.l.**

**PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI**

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691

Fax : 0377. 436654

e.mail: amministrazione@gbepartners.it

tecnico@gbepartners.it

immobiliare@gbepartners.it

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 Ls.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



# Comune di Brescia

Provincia di Brescia



## **BRESCIA VIA SAN POLO "EX BARIBBI" SCHEMA DEI PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE "Pre2"**

### **RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO**

#### **M. Relazione paesistica**

I Proponenti: *Alba Leasing S.p.a*

I Progettisti: *Geom. Bianchi Gianpiero*

*Arch. Schiavi Cristiano*

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

*(rif. D.g.r. del 8 novembre 2002 n. VII/11045 ed ai sensi degli artt. 136-146-159 D.Lgs. 42/2004)*

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

### 1.1 Premessa

La presente Relazione Paesaggistica si prefigge lo scopo di verificare l'impatto sul paesaggio potenzialmente correlato alla realizzazione del nuovo complesso in progetto.

Il progetto prevede una molteplicità di funzioni, tra cui un comparto a destinazione commerciale, uno con destinazione residenziale e Residenza sanitaria assistenziale (RSA).

Nel dettaglio si prevedono i seguenti interventi:

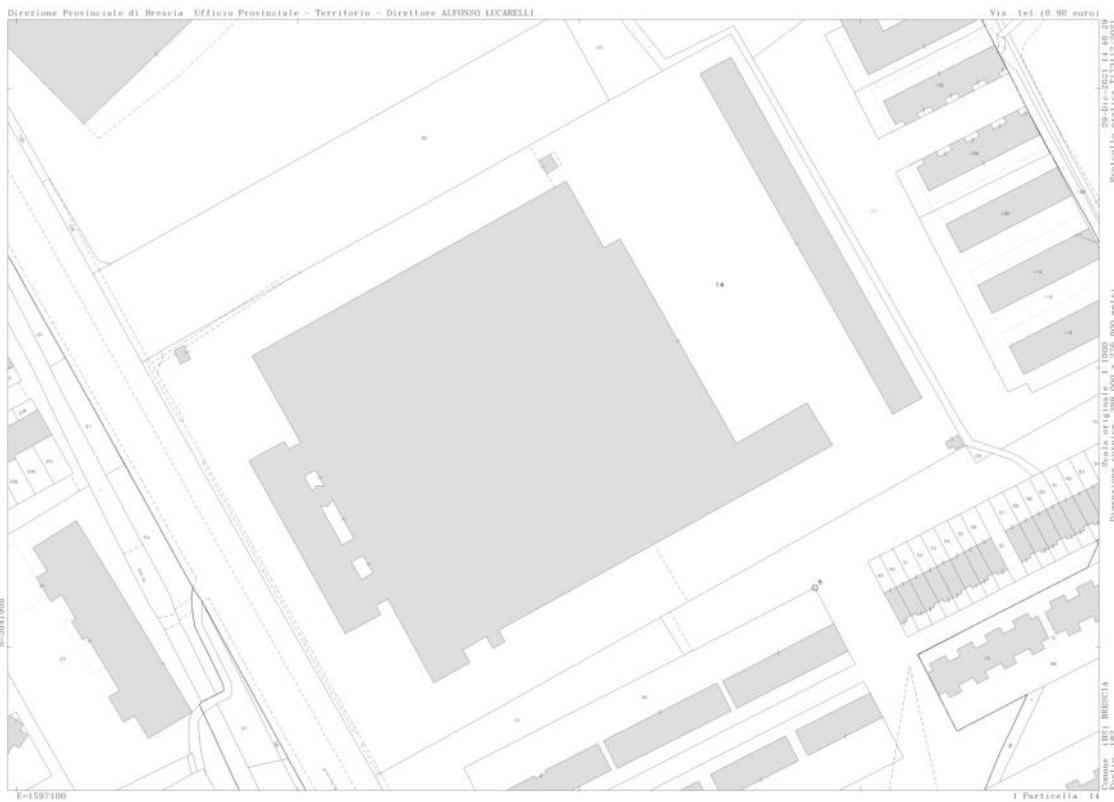
- n.2 nuove medie strutture di vendita commerciale, con una superficie di vendita complessiva inferiore a mq. 2.500,00 ed una SLP di mq. 3.798
- n.2 edifici a destinazione ricettiva con funzione di somministrazione di alimenti e bevande con una SLP di mq. 1.483,31
- un comparto residenziale/servizi formato da una struttura da adibire a Residenza Sanitaria Assistenziale con una SLP complessiva pari a circa mq. 12.000,00
- un edificio da adibire a edilizia residenziale comune con una SLP pari a circa mq. 2.000,00.

La proposta prevede una sostanziale riduzione del carico urbanistico, disponendo l'allocazione in sito di mq. 19.276,31 di SLP, rispetto ai circa mq. 25.494,00 attualmente esistenti, con una riduzione di mq. 6.217,69 di SLP.

La suddetta capacità edificatoria è organizzata all'interno del comparto in 3 lotti, dotati delle proprie opere di urbanizzazione.

## 1.2 Stato di fatto

### Inquadramento territoriale



*Mapa catastale dell'oggetto di intervento*

*ORTOFOTO VOLO 1954*



*ORTOFOTO VOLO 1975*



*ORTOFOTO VOLO 1998*



ORTOFOTO VOLO 2003



ORTOFOTO VOLO 2018



### 1.3 Strumenti di *governance* del territorio - Quadro di riferimento programmatico.

#### 1.3.1 PTR

Il PTR vigente è stato approvato con deliberazione del Consiglio regionale 951/2010.

Con deliberazione della Giunta regionale 11 luglio 2014, n. 2131, sono stati approvati il Documento preliminare di revisione e il Rapporto preliminare VAS della variante finalizzata alla revisione del PTR comprensivo del Piano Paesaggistico Regionale

L'approvazione della l.r. 31/2014 ha reso necessario un approfondimento specifico sui temi della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana, lasciando a un secondo momento il completamento della revisione generale dello stesso PTR;

L'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014, predisposta attraverso un percorso di partecipazione a livello territoriale che ha coinvolto province, Città metropolitana di Milano, comuni e principali soggetti portatori di interessi è stata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio regionale 411/2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019.

In data 4 marzo 2021 gli elaborati che compongono la proposta di revisione del PTR, comprensivo dei contenuti paesaggistici (Progetto di valorizzazione del paesaggio) e il relativo Rapporto ambientale, comprensivo di Studio di incidenza e di Sintesi non tecnica, sono stati messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale.

Con D.c.r. 2 dicembre 2021 - n. XI/2137 è stata approvata la revisione generale del Piano Territoriale Regionale, comprensivo del Progetto di valorizzazione del Paesaggio

Gli **elaborati approvati** sono di diversa natura:

- la **Relazione Generale**, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano
- il **Quadro di Riferimento Paesaggistico** che introduce nuovi significativi elaborati e aggiorna i Repertori esistenti
- la **Cartografia di Piano**, che aggiorna quella pre-vigente e introduce nuove tavole
- i contenuti Dispositivi e di indirizzo, che comprendono da una parte la nuova **Normativa** e dall'altra l'integrazione e l'aggiornamento dei **documenti di indirizzo**.

La **Cartografia di Piano** è composta dalle seguenti tavole:

- Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio
- Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico
- Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura
- Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale
- Tavole D1 (a, b, c, d) - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici

- Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica
- Tavola F - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale
- Tavola G - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale
- Tavola H - Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti
- Tavole I (a b, c, d, e, f, g) - Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04

La **normativa**, aggiornata alla luce del nuovo quadro normativo e delle priorità regionali, conferma l'impianto complessivo delle Norme del precedente PTPR e quindi il processo di costruzione collettiva e sussidiaria del **Piano del Paesaggio Lombardo**, precisando in tal senso ruolo e **contenuti paesaggistici delle pianificazioni locali**: provinciali, di parco e comunali. Viene altresì confermata l'importanza di un'**attenzione paesaggistica intrinseca a tutti i progetti**.

Le **principali novità introdotte** riguardano:

- Prescrizioni specifiche in riferimento ai **Beni paesaggistici**, con particolare riferimento a quelli tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157 del d. Lgs. 42/2004.
- Le integrazioni alle disposizioni immediatamente operative. Il Titolo III della Parte Seconda della Normativa conferma l'attenzione regionale su **Ambiti di elevata naturalità della montagna, centri e nuclei storici e viabilità e percorsi di interesse paesaggistico**, introduce però nuove norme e attenzioni in riferimento a: laghi e in particolare i **6 grandi laghi**, fiumi e **ambito vallivo del Po, navigli e reti irrigue e di bonifica**, siti **UNESCO, Geositi, Belvedere e visuali sensibili**.
- L'attenzione dedicata, sempre nel Titolo III della Parte Seconda, alla **rete verde di ricomposizione paesaggistica**, che agisce in sinergia con la rete ecologica regionale, e ai compiti di piani e progetti per la **riqualificazione/recupero di aree e ambiti degradati o dismessi** e il controllo delle trasformazione al fine di contenere i rischi di nuovo degrado.

I **documenti di indirizzo** vedono invece l'introduzione di:

- Il tema della riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado, oggetto della nuova Parte Quarta degli Indirizzi di Tutela che, con riferimento alle possibili cause del degrado e criticità paesaggistiche, indicano azioni, strumenti e livelli di pianificazione o progettazione più idonei per intervenire in termini migliorativi di singoli contesti o di inversione di processi più ampi in corso.
- La nuova versione del **Piano di sistema** – Tracciati base paesaggistici, organizzata in linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità e quaderni illustrativi. Documento che si

propone quale riferimento di indirizzo e metodo sia per i piani e i progetti riguardanti le reti di grande comunicazione esistenti e di nuova realizzazione, sia per la progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione della rete stradale esistente.

La Parte Terza degli Indirizzi di tutela viene invece confermata con alcuni aggiornamenti.

Il PTR è **aggiornato annualmente** mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR).

L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005).

L'**ultimo aggiornamento del PTR** è stato approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021).

Con l'**Aggiornamento 2021**, sono state aggiornate:

- **tutte le Relazioni:** Progetto di Piano, Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, Analisi socio-economiche e territoriali
- **alcune Tavole:** Tavola 02.A2 Elementi di valore emergenti, Tavola 04.C1 Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile e Tavola 04.C2 Caratterizzazione degli Ambiti di trasformazione (della sezione Tavole di analisi regionali); Tavola 05.D2 Valori paesistico-ambientali e Tavola 05.D3 Qualità agricola del suolo utile netto (della sezione Tavole di progetto regionali); Tavole 06. di analisi e di progetto della Città Metropolitana e delle Province.

In base all'allegato A "Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio" l'area oggetto dell'intervento collocata nel Comune di Brescia – è ricompresa nell'ambito geografico "Bresciano e Colline del Mella" e come Unità tipologiche di paesaggio come "Paesaggi delle valli prealpine" principalmente l'area oggetto d'intervento ricade nell' "Ambito Urbanizzato".

Analizzando la Tavola B "Elementi identificativi e percorsi d'interesse paesaggistico" non si rivelano particolari elementi identificativi nell'ambito del territorio in esame

I successivi allegati al P.T.P.R. (C "Istituzioni per la tutela della natura", D "Quadro di riferimento degli indirizzi della Disciplina Paesaggistica Regionale", E "Viabilità di rilevanza paesistica") non ci forniscono ulteriori elementi per la lettura del paesaggio rilevato nel sedime dell'intervento in oggetto.

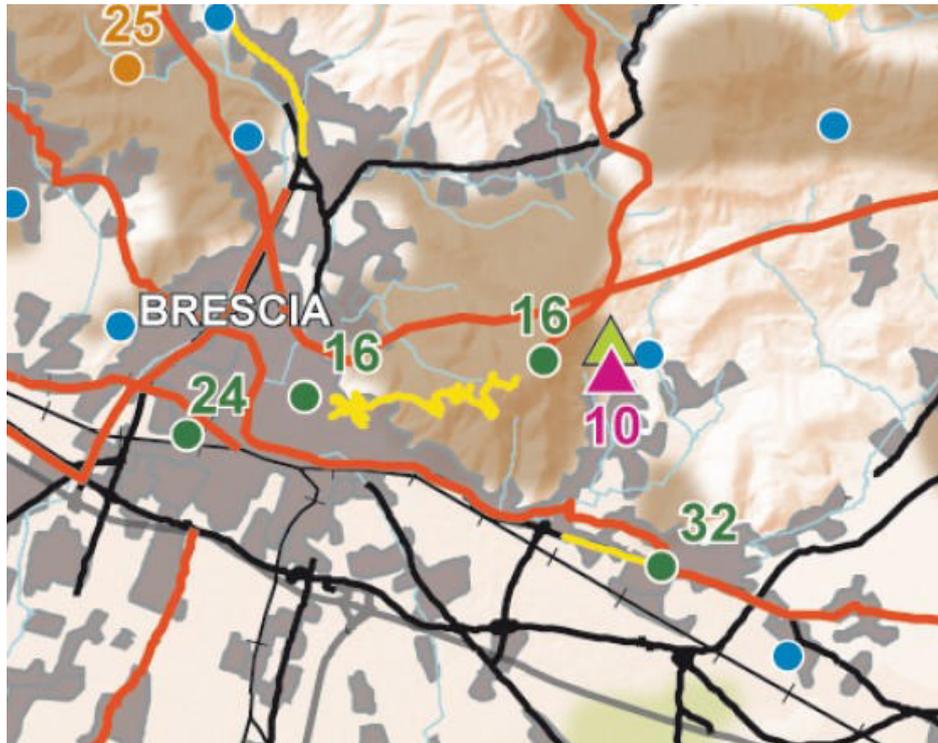
Per quanto riguarda invece le informazione dalla Tavola F " Riqualficazione paesaggistica: ambiti e aree di attenzione regionale" e dalla Tavola G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione

paesaggistica: ambiti e aree di interesse regionale”, possiamo cominciare ad introdurre il problema della riqualificazione paesaggistica e del contenimento dei potenziali fenomeni di degrado, individuando l’area oggetto d’intervento, come area e ambito paesistico provocato da: processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e uso urbani, e da ambiti del sistema metropolitano con forte presenza di aree di frangia destrutturate.

ESTRATTO TAV A



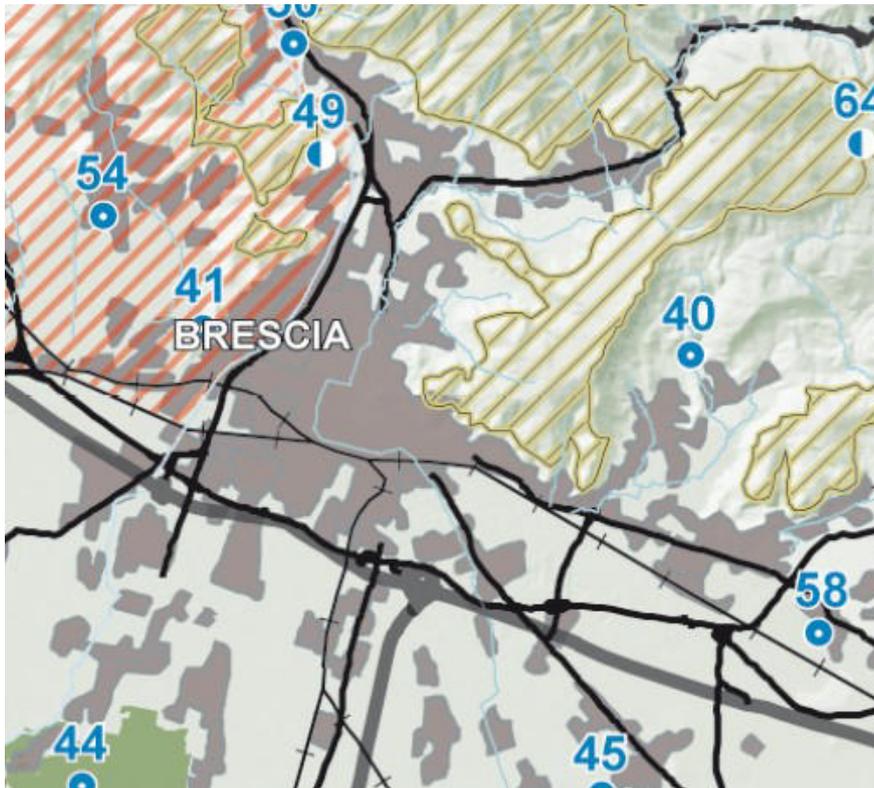
ESTRATTO TAV B



ESTRATTO TAV C



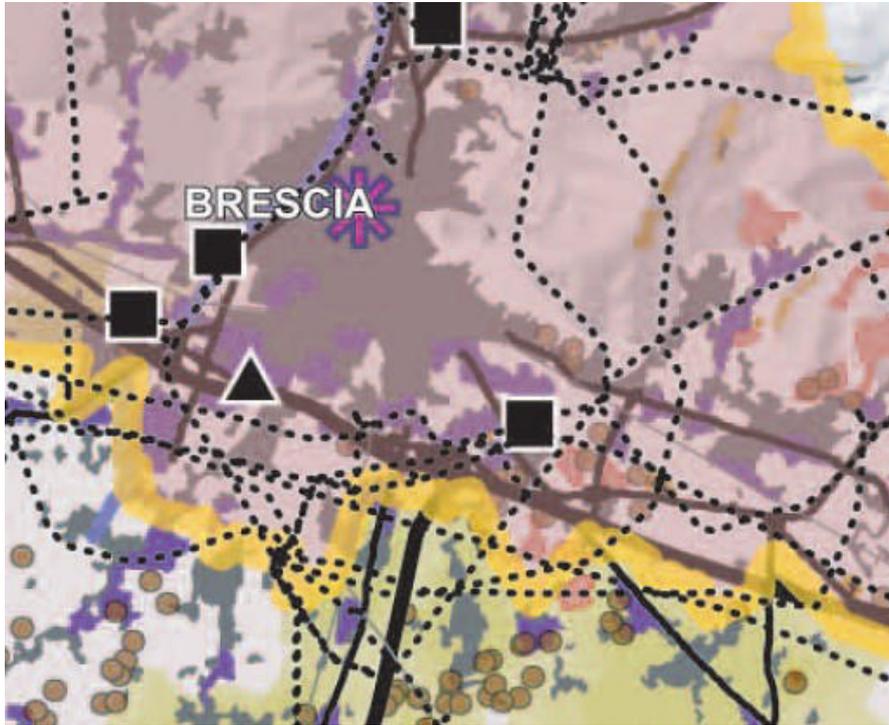
ESTRATTO TAV D



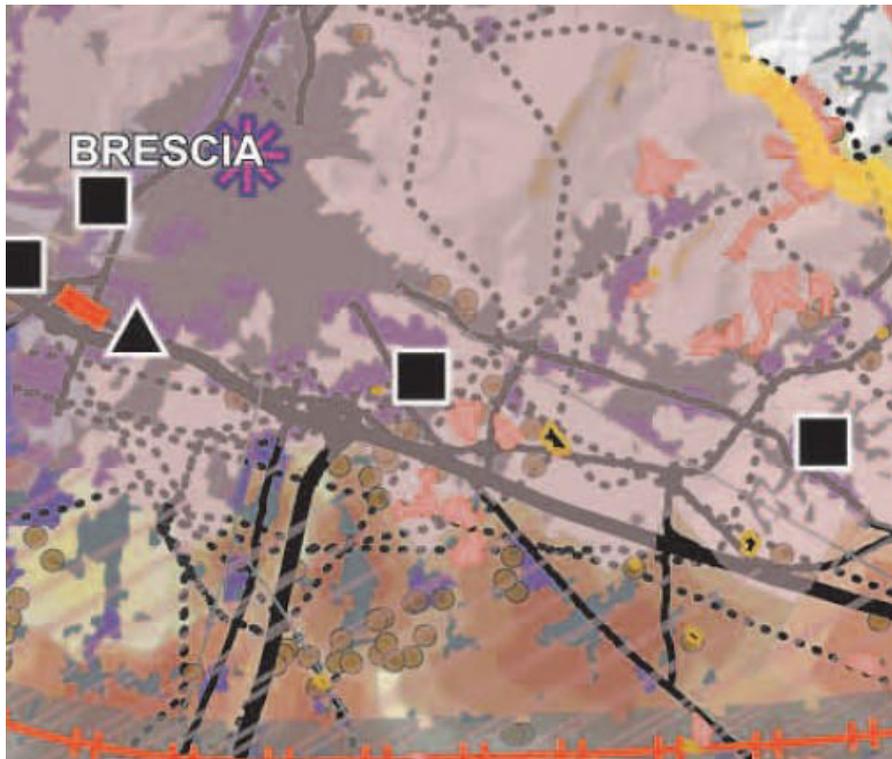
ESTRATTO TAV E



ESTRATTO TAV F



ESTRATTO TAV G



### 1.3.2 P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Brescia con DCP n. 22 del 21/04/2004, con DCP n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

Sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 33 del 16 agosto 2012, è pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di revisione del PTCP.

Di seguito si riportano gli estratti delle principali tavole di azionamento dalle quali si evincono le seguenti considerazioni:

- non vi sono interferenze con la rete verde paesaggistica
- l'area è interessata in buona parte dalla fascia di rispetto del torrente Garza
- presenta un rischio di degrado puntuale
- ai fini della rete ecologica ricede in ambiti urbani idonei per la ricostruzione ecologica diffusa

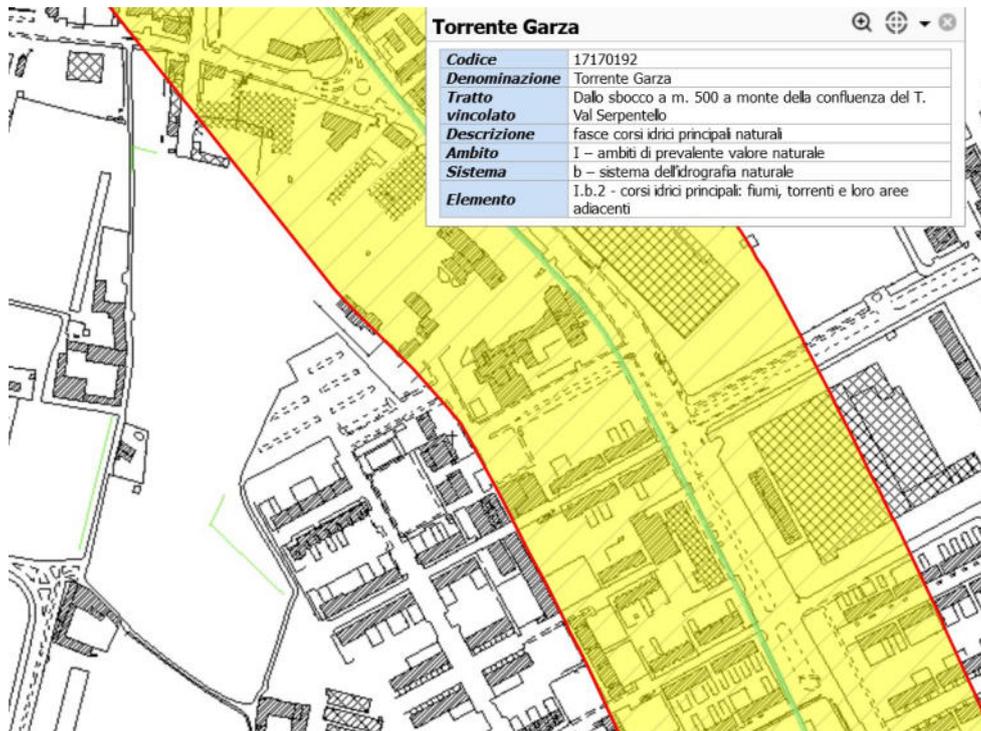
Per il dettaglio si rimanda alle tavole allegate

#### Rete verde paesaggistica



 Ambiti rurali di frangia urbana

## Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



## Aree a rischio di degrado diffuso



-  Conurbazione metropolitana
-  Conurbazioni lineari generate dal capoluogo

## Elementi puntuali degradati ed a rischio degrado



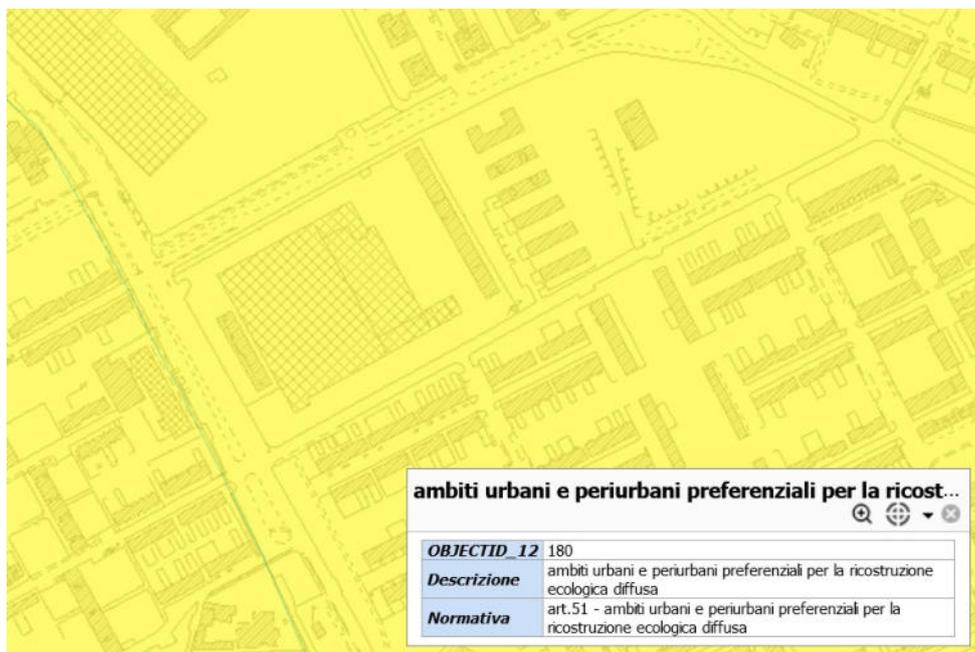
■ Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali e Impianti tecnologici (RL-DUSAF)

■ Aree insediate

## Ambiente e rischi



## Analisi di supporto alla rete ecologica



### 1.3.4 P.G.T. Comune di Brescia

Il Piano di governo del territorio (PGT) è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 163 del 29.09.2011, ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 PG 19378 del 19.03.201 (BURL n°43 del 24 ottobre 2012)

Vi è una successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 11 ottobre 2013 (BURL n°13 il 26 marzo 2014) .

#### Pre2 Ex BARIBBI

##### 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre2 Ex BARIBBI</b>	
Via San Polo – Via Lonati	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

##### 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq sulla quale insistono gli edifici industriali dell'ex Baribbi.

###### Obiettivi:

- Riqualficazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

##### 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

##### 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Opzione n.1: conferma dei contenuti del Piano Attuativo, approvato con Delibera C.C. 107/37630PG del 13 giugno 2011.
- Opzione n.2: variante al Piano Attuativo approvato con modifica alle destinazioni d'uso parziali o totali per attività terziarie o commerciali, con riduzione della SIp prevista, fino a un massimo di 25.700 mq.
  - È consentita la realizzazione di spazi commerciali nella dimensione massima di complessivi **1.500 mq** di superficie di vendita.
  - **Possibilità di insediare ai piani terra, servizi per il quartiere.**
- **Gli spazi a terra devono essere prevalentemente accessibili, in modo da assicurare la permeabilità al quartiere della grande area recintata.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.

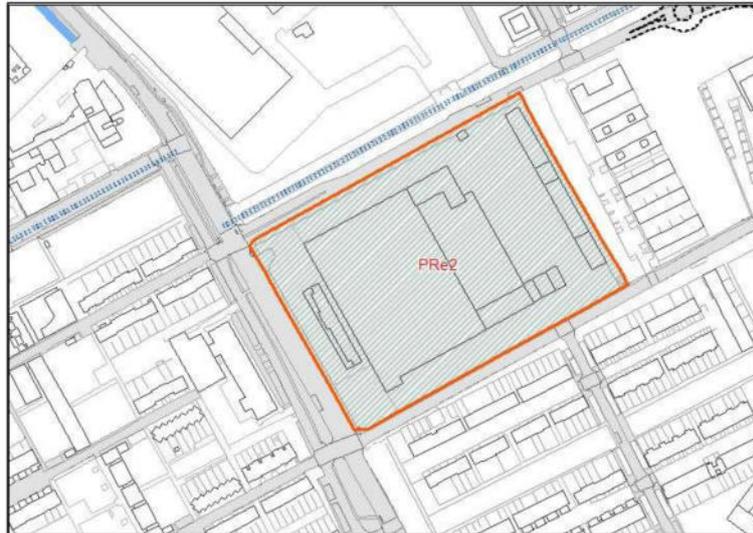
##### 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)</b>	

##### 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	42.543
Slp (mq)	vedi Prescrizioni per la progettazione

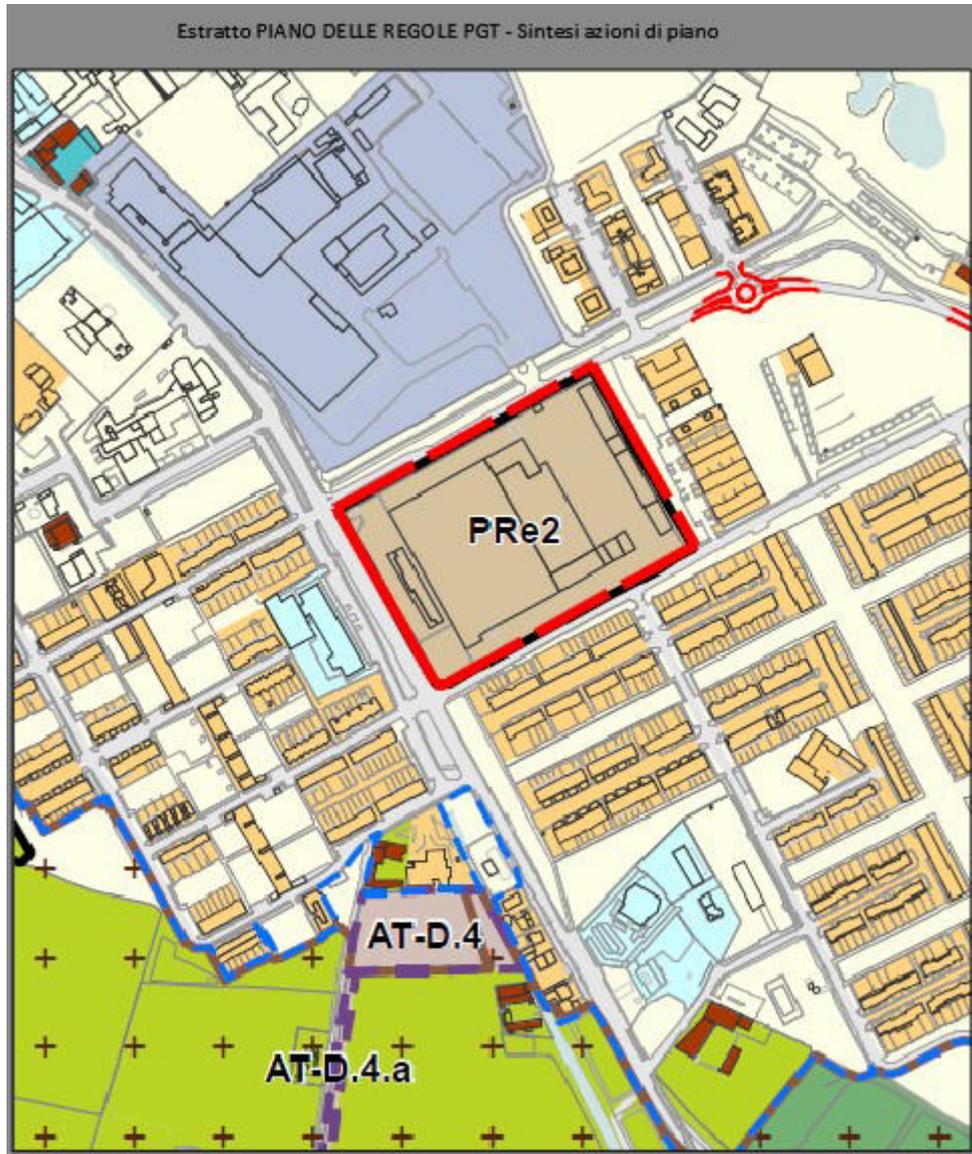
Strumento attuativo	Piano Attuativo
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	
-	
8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO	



Come si evince dalla scheda d'ambito del PGT, l'area oggetto di intervento è contrassegnata come Progetto Speciale del Piano delle Regole "Pre2".

Sull'area che al momento è occupata dagli edifici industriali ex-Baribbi, dovranno essere previsti interventi di riqualificazione, con l'insediamento di nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica, attraverso il recupero delle aree degradate e degli edifici dismessi, portando il progetto verso un'evoluzione di omogeneità degli isolati, limitando così le interferenze funzionali tra destinazioni non compatibili come il produttivo.

Estratto tavole di azionamento

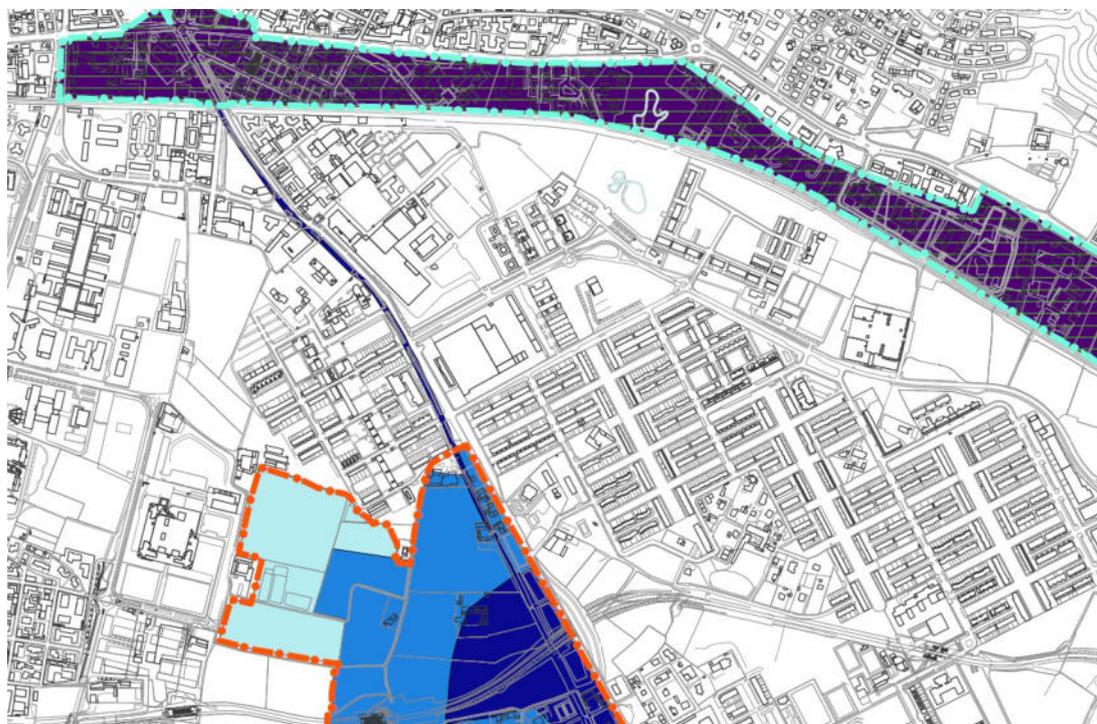


Vincoli infrastrutturali

- Variante SS 33 "del Sempione"
- PR** **Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)**
- Linee elettriche (TERNA)
- Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti (TERNA)
- Metanodotto (Snam)
- Fascia di rispetto/sicurezza del Metanodotto (Snam)
- - - Fascia di rispetto ferroviaria (DPR 11 luglio 1980, n. 753)

Estratto PGT Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni . (P.G.R.A.)

## Carta PAI – PGRA



Area a Rischio Idrogeologico molto Elevato oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale ("Valutazione delle condizioni di rischio nelle aree interne ai centri edificati ai sensi della D.G.R. 7/7365 del 11/12/2001" – P.L. Vercesi e G. Barbero, 2004).



Area oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale ("Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT al PGRA" ai sensi della D.G.R. 9/6738 del 19/06/2017 – D. Gasparetti, G. Quassoli e G. Rossi, 2018).

### Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016

#### Ambito Territoriale RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)  
*Per il T. Garza la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 100 anni (delimitazione fornita da Regione Lombardia ed utilizzata per le valutazioni idrauliche di dettaglio).  
Per il F. Mella la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni.*
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M).  
*Delimitazione riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni riportata sul Geoportale di Regione Lombardia.*
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

#### Ambito Territoriale RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti frequenti (aree P2/M)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)



**Vincoli di polizia idraulica - Fasce di rispetto dei corpi idrici**

-  Reticolo principale di competenza regionale
-  Reticolo minore di competenza comunale
-  Reticolo minore - Consorzi di bonifica

## Reticolo idrico



### Reticolo idrico

-  Reticolo idrico principale\_ fascia di rispetto 10 m  
(Fiume Mella, Torrente Garza, Torrente Canale-Mandolossa, TorrenteRino Musia)
-  Reticolo idrico minore\_ fascia di rispetto 1 m
-  Reticolo idrico minore\_ fascia di rispetto 4 m
-  Reticolo idrico minore\_ fascia di rispetto 10 m

Vincoli paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e smi)



 Fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto (art.142 lettera -c-)

### 1.3.5 P.L.I.S.

*“Con la Legge Regionale n°86 del 1983 si attribuisce ai Comuni la facoltà di promuovere l’istituzione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), che sono in pratica aree protette per le quali sono i Comuni stessi, nell’ambito della loro pianificazione urbanistica, a stabilire la disciplina di salvaguardia, le modalità di funzionamento e i piani di gestione.*

*Col riconoscimento della rilevanza sovracomunale da parte della Regione, il PLIS entra a far parte del sistema regionale delle aree protette, insieme ai parchi regionali, alle riserve e ai monumenti naturali.*

*In un territorio complesso e frammentato dall’urbanizzazione come quello lombardo, il significato dei PLIS è legato al loro ruolo di spazi entro cui, su base volontaria, avviare processi che vanno dalla tutela speciale di biotopi minori alla riorganizzazione territoriale.”*

L’area in oggetto non è ricompresa all’interno di un PLIS.

Sono presenti all’intorno il PLIS Parco delle Colline di Brescia ed il PLIS Parco delle Cave Buffalora e San Paolo, come si evince dall’immagine sotto riportata.

PLIS Parco delle Colline di Brescia



PLIS Parco delle Cave Buffalora e San Paolo

## 2. VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESISTICO

In questa sezione viene affrontata l'analisi sulla progettualità vera e propria dell'intervento, verificando quali possano essere gli impatti attesi e presunti dal punto di vista ambientale e progettuale, conseguentemente, quali misure e strategie di mitigazione degli stessi vengono assunte nel progetto stesso ed eventualmente, quali misure di compensazione siano da prendere in considerazione qualora gli interventi mitigativi non risultassero sufficienti ad arginare l'impatto residuo.

L'intervento, sotto il profilo volumetrico e di consumo di suolo comporta un'alterazione alla percezione visiva del paesaggio, così come un impatto ambientale di analoga tipologia lo apporta la nuova viabilità in previsione.

### 2.1 Impatto paesistico del progetto

In riferimento alle caratteristiche del paesaggio circostante ampiamente descritte dagli strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale sopra richiamati si rileva che l'ambito oggetto dell'odierna proposta non è caratterizzato da particolari preesistenze o peculiarità da preservare o valorizzare.

Ciò posto, e con riferimento a quanto disposto dalla DGRL n. VII/11045 dell'8.11.2002 (recante: "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*"), si riportano, nel prosieguo della presente trattazione, le tabelle attraverso le quali si stabiliscono: sensibilità del sito, incidenza di progetto.

Attraverso il loro incrocio si determina l'impatto paesistico del progetto sull'ambiente circostante, a scala sovralocale e locale.

In tale contesto valutativo, vale la pena precisare, che il P.P.R. indica tre principi fondamentali ai fini dell'impostazione e della valutazione e dei progetti di trasformazione del territorio:

- la qualità paesistica, che rappresenta ovunque un primario valore territoriale, con la conseguenza che essa va perseguita sull'intero territorio regionale;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio, che non può attuarsi solo tramite politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, atteso che un ruolo determinante è svolto in tal senso dai progetti di trasformazione del territorio;
- il miglioramento della qualità paesistica delle trasformazioni, che costituisce criterio non definibile a priori tramite regolamenti e norme generali, ma che presuppone, necessariamente, la profonda conoscenza dei luoghi in cui si opera.

Dai principi suddetti ne derivano altri, più specifici e più direttamente incidenti sul livello progettuale:

- ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio;
- l'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto;
- la valutazione sugli esiti paesistici ha per sua natura carattere discrezionale e laddove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzano condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una più comune condivisione del giudizio.

Il metodo proposto fa riferimento al fatto che qualunque intervento può essere interpretato come una perturbazione dello stato di fatto, che porta - dopo un periodo di turbolenza - ad un nuovo assetto.

Alla luce dei principi dianzi esposti, si riportano, qui di seguito, le tabelle, predisposte in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VII/11045 dell'8.11.2002.

La tabella 1 considera la valutazione della sensibilità del sito in appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione del territorio e del luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

## **2.2. Mitigazioni e compensazioni**

### **Interventi di mitigazione e compensazione dei potenziali impatti**

E' inevitabile che la realizzazione di un progetto, per quanto sia stata selezionata l'alternativa di minore impatto e siano stati ottimizzati i singoli elementi progettuali, produca ciò nonostante degli impatti residui.

“Vi sono tipologie più frequenti di impatto residuo su cui adottare interventi di mitigazione:

- fisico-territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento e devastazioni del suolo in genere);
- naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche);
- antropico / salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche, commerciali, ecc.);
- paesaggistico, quale sommatoria dei precedenti, unitamente all'impatto visuale dell'opera.”<sup>15</sup> Si parte dal presupposto che l'opera in oggetto non induce, in parte, questi ed altri impatti, e perciò si devono evidenziare le opere di mitigazione da realizzare.

Si sottolinea che vale anche il principio di indirizzo senza alcuna valenza di prescrizione, di collegare ad un determinato progetto la realizzazione di opere di compensazione, cioè di opere con valenza ambientale non strettamente collegate con gli impatti indotti dal progetto stesso, ma realizzate a carico del proponente a parziale compensazione del danno prodotto, specie se non completamente mitigabile.

### **3. CONCLUSIONI**

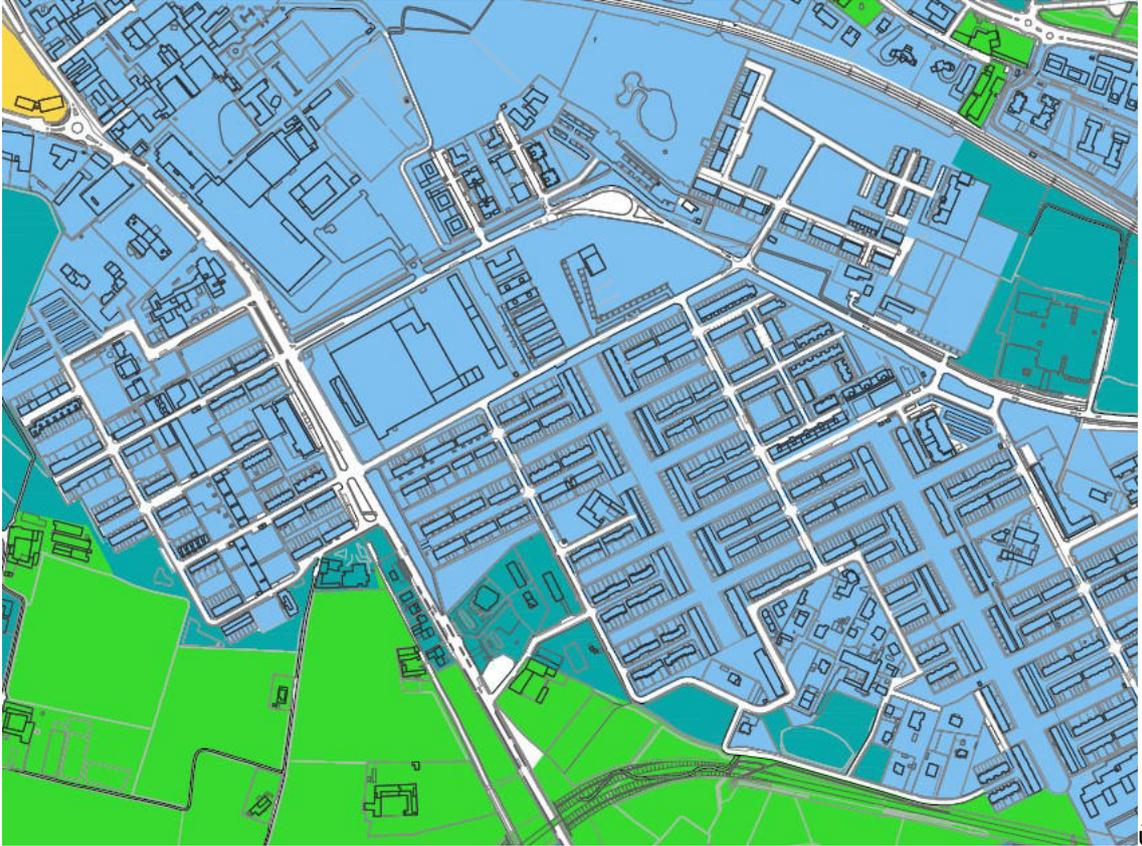
L'analisi condotte sulla base dell'esame degli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale vigenti hanno dimostrato che sussiste la compatibilità ambientale del nuovo insediamento in progetto, in rapporto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto territoriale deputato alla relativa allocazione.

E' opportuno sottolineare che, allo stato, il compendio - che non risulta essere interessato dalla presenza di preesistenze di specifica valenza paesaggistica ed ambientale - versa in situazioni di marginalità e di sottoutilizzazione funzionale.

Pertanto, la situazione che caratterizza il compendio può essere contenuta con opportuni accorgimenti da assumersi in sede di pianificazione di dettaglio e declinazione delle puntuali scelte architettoniche.

La proposta di pianificazione attuativa, al fine di "qualificare", dal punto di vista ambientale, il compendio e di preservare idonei spazi a verde, nonché l'apprestamento di fasce a verde lungo la viabilità interna di piano, ove possibile.

TAVOLA SENSIBILITA' PAESISTICA



-  Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
-  Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
-  Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
-  Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
-  Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

## Elementi e componenti del paesaggio



### Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico

-  Edifici storici
-  Giardino, parco storico
-  Alberi monumentali
-  Filari alberati
-  Siepi
-  Visibilità totale
-  Visibilità parziale
-  Visuali ottiche urbane
-  Varchi
-  Viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica



**TABELLA 1A – Modi e chiavi di lettura e valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<p><b>1. Morfologico/ strutturale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>di interesse naturalistico</b> elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde;</li> <li>- <b>di interesse storico-artistico e/o agrario</b> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;</li> <li>- <b>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</b> percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.</li> </ul> </li> <li>• <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie;</li> <li>- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;</li> <li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;</li> <li>- zone con maglia urbana definita;</li> <li>- l’area o l’edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...);</li> <li>- il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>		
<p><b>2. Vedutistico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale</b> il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate;</li> <li>• <b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b> il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, area verde, percorso in</li> </ul>		

	<p>area agricola);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.</li> </ul>		
<b>3. Simbolico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici);</li> <li>- luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc...</li> <li>- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata);</li> <li>- funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>		

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

**TABELLA 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

<b>Modi di valutazione</b>	<b>Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura</b>	<b>Classe di sensibilità</b>
<b>1. Morfologico /strutturale</b>		<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>2. Vedutistico</b>		<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>3. Simbolico</b>		<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

<b>Giudizio Complessivo</b>		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input 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. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

**3 = Sensibilità paesistica media (come da tavola PGT)**

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.**



Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

**TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.**

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica.</b>	<p>L'intervento in oggetto avrà caratteristiche morfologiche e tipologie costruttive simili rispetto alle strutture produttive già presenti sulla stessa area.</p> <p>L'intervento risulta quindi allineato con le caratteristiche morfologiche e linguistiche del territorio antropizzato presente.</p>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.</b>	<p>La tipologia edilizia e le scelte delle finiture risultano coerenti con il linguaggio architettonico presente negli edifici circostanti per la medesima destinazione funzionale.</p>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

<b>Incidenza visiva.</b>	La realizzazione della struttura in esame potrebbe assumere un'incidenza rilevante dal punto di vista dell'ingombro visivo. Tuttavia, trattandosi di un contesto antropizzato, si cercherà tramite opportune schermature di mitigare l'impatto dell'edificio per meglio inserirlo nel contesto ambientale di riferimento che non presenta caratteristiche di rilievo. Opportuni accorgimenti saranno adottati per mitigare dal punto di vista naturalistico l'impatto che tale intervento avrà dal punto di vista visivo sul territorio attraverso fasce verdi di mitigazione.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
<b>Incidenza simbolica.</b>	Non avendo attribuito la comunità locale alcun tipo di valore simbolico all'area di intervento, non vi è una interferenza dal punto di vista simbolico con il territorio.	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

<b>Giudizio Complessivo</b>		<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 occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti					
Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
Alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
Medio 3	3	6	9	12	15
Basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Progetto in esame: punteggio 9

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;