

I LOTTIZZANTI:

Garatti Chiara _____

Arrighetti Piera _____

Abondlo Francesco _____

Bianchi Fabio _____

Zeziola Mario _____

Schiavi Giulio e figli S.r.l. _____

Società Atlantis S.r.l. _____

**Poiatti F.III di Poiatti
Marcellino & C snc** _____

Comune di Pian Camuno

Provincia di Brescia

Piano Attuativo n° 17a - Beata

VALUTAZIONE SENSIBILITA' PAESISTICA, RELAZIONE PAESISTICA, ESTRATTI

Allegato

G

Scala **1:5000**

Data

Il Progettista

Il Responsabile del Servizio

Dott. Ing. Giuseppe Garatti - Via S. Giulia, 16 25050 Pian Camuno (Bs)

LEGENDA



sensibilità paesitica media



Area Oggetto di P.A.17a

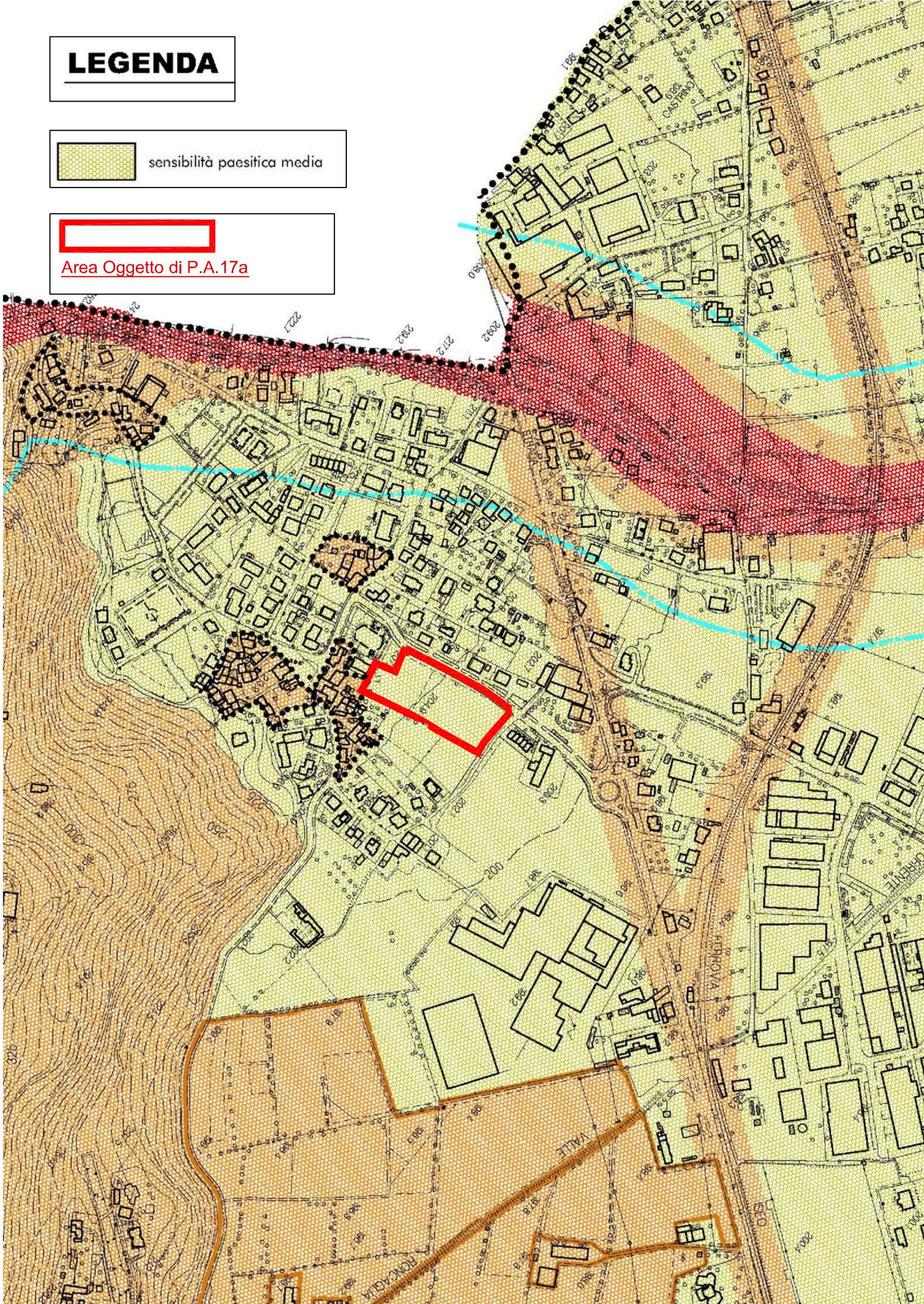


Tabella 1A - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiave di lettura	Si	No
1. Morfologico/ Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazione naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; ▪ APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE: <ul style="list-style-type: none"> ▪ quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; ▪ edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; ▪ edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; ▪ zona con maglia urbana definita; ▪ 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.); ▪ il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc..). 	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p>	<p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </p>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate ▪ Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); ▪ Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	<p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p>	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </p>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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); ▪ luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc... <ul style="list-style-type: none"> - 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); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiera, stadi, poli universitari, ecc...) 	<p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> </p>	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> </p>

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica definizione 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 prestazione, 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.

La tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di Valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico/ Strutturale	L'area, non si contraddistingue per elevati livelli di coerenza sotto il profilo tipologico-linguistico e per valori di immagine, e non è soggetta ad un particolare interesse naturalistico-ambientale ed agrario (aree verdi, percorsi poderali, elementi lineari -verdi o d'acqua-) che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
2. Vedutistico	L'area non appartiene a punti di vista panoramici rilevanti o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale. Si colloca su fondo valle in una posizione pianeggiante adiacente ad un percorso di fruizione paesistico-ambientale (percorso in area agricola) e nelle vicinanze di un tracciato stradale a bassa viabilità.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
3. Simbolico	Il luogo non è contraddistinto da un particolare status di rappresentatività nella cultura locale; non è oggetto di celebri citazioni letterarie, pittoriche, storiche ect., non è connesso a riti religiosi, né ad eventi, né ad usi civili, e non è interessato da fruizioni pubbliche e/o private.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Giudizio complessivo	L'area è soggetta ad un particolare interesse naturalistico-ambientale ed agrario, ma non si contraddistingue sotto il profilo storico-artistico; non richiama uno status di rappresentatività nella cultura locale e non appartiene a punti di vista panoramici rilevanti. Si colloca su fondo valle in una posizione pianeggiante adiacente ad un percorso di fruizione paesistico-ambientale.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" 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

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.

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

Modi di valutazione	Chiave di lettura	Si	No
1. Morfologico/ Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ degli ingombri volumetrici paesistici; ▪ delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; ▪ dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; ▪ dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; ▪ dell'articolazione dei volumi; ▪ ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> ▪ tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; ▪ soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati; ecc...) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe; 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INGOMBRO VISIVO ▪ OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI ▪ PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTERFERENZA CON LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

La classe di sensibilità della tabella 2B 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 prestazione, 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.

La tabella 2B - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di Valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	L'intervento comporta modifiche ai profili di sezione urbana, ma non altera né gli ingombri volumetrici paesistici, né l'articolazione dei volumi, e non incide sui rapporti pieni/vuoti. Sono adottate tipologie costruttive affini a quelle prevalenti in zona urbana e pertanto il progetto risulta bene integrato nel contesto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il linguaggio del progetto è nel suo insieme coerente a quello prevalente nell'immediato intorno.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva	Il progetto non va ad occultare visuali rilevanti in quanto non risulta essere un ingombro visivo.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica	Il progetto non risulta essere un'interferenza con luoghi simbolici attribuiti alla comunità locale, proprio per la mancanza degli stessi.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Giudizio complessivo	L'intervento introduce modifiche ai profili di sezione urbana ma non risulta essere né un ingombro visivo tale da occultare visuali rilevanti, né un'interferenza con luoghi simbolici attribuiti alla comunità locale, non altera né l'articolazione dei volumi né il rapporto tra pieni e vuoti; il suo linguaggio rimane fedele a quello prevalente del contesto.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" 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. 2B), alle chiavi di lettura (tab. 2A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 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 tab. 2A

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.

La tabella 3 - Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)

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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza e di tolleranza

L'allegato dovrà essere corredato da tutta la documentazione obbligatoria

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

per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul Burl 2° supp. ord.al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del piano Territoriale Paesistico Regionale.

RELAZIONE PAESISTICA

L'intervento, è localizzato nella parte bassa della frazione Beata più precisamente lungo la nuova strada di collegamento tra la S.P.1 e il centro della frazione.

Il P.G.T. mette in evidenza come in tale zona siano previste poche espansioni e trasformazioni di uso del suolo poiché attualmente le aree rimaste sono solo singoli lotti e per la maggior parte edificati.

L'intervento in oggetto riguarda il Piano Attuativo Residenziale P.A.r.17a, e più precisamente il suo sviluppo urbanistico con le rispettive opere di urbanizzazione.

L'area, come risulta dalla compilazione delle tabelle per la valutazione della sensibilità paesistica, anche se non si contraddistingue per elevati livelli di coerenza sotto il profilo tipologico - linguistico e per valori di immagine, non è soggetta ad un particolare interesse naturalistico - ambientale ed agrario ma si trova nelle vicinanze della nuova chiesa parrocchiale.

Le aree agricole, verdi, i prati ed i percorsi poderali, costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative e nel loro insieme contribuiscono alla composizione del paesaggio agrario. Come si evince dal P.G.T. l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ricucito di recente realizzazione, poiché rappresenta una delle ultime aree di espansione presenti nell'intorno. Il luogo risulta particolarmente favorevole all'edificazione, ben servita dalla viabilità e vicina ai servizi di interesse generale.

L'area non appartiene a punti di vista panoramici rilevanti ma si colloca lungo elementi di interesse monumentale e religioso dettata dalle vicinanze di un tracciato stradale a media viabilità., ma si sviluppa in adiacenza ad un percorso di fruizione paesistico – ambientale.

Simbolicamente il luogo non è oggetto di celebri citazioni letterarie, pittoriche, storiche, etc., non è contraddistinto da uno status di rappresentatività e di importanza per la cultura locale, ma vi sono connessioni a riti religiosi o funzioni pubbliche che interessano la collettività poiché si trova a ridosso della nuova chiesa.

A servizio dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione della nuova strada di penetrazione e di servizio ai lotti, che va ad innestarsi sull'esistente via Papa Giovanni Paolo.

All'interno della lottizzazione vengono realizzati tre parcheggi in posizione differenti

e bilanciati a seconda delle necessità dei posti. La pavimentazione sarà con masselli "Erbablok" in modo da ridurre l'impatto e migliorare la permeabilità del fondo.

Mediante piccole opere di ricarica o di sterro si cercherà, per la nuova viabilità interna, di garantire la regolarità degli allacci alle reti canalizzate e i collegamenti a raso tra strada e piano degli accessi alle nuove unità residenziali.

Si prevedono inoltre, per limitare i potenziali impatti sull'ambiente delle nuove costruzioni residenziali, opportune forme di mitigazione con idonee piantumazioni dei giardini privati.

Gli interventi per lo sviluppo del Piano Attuativo e per le opere di urbanizzazione introducono delle modifiche ai profili di sezione urbana, incidono sui rapporti pieni/vuoti e aperture/superfici piene, ma non alterano gli ingombri volumetrici paesistici, né, in questa fase iniziale, l'articolazione dei volumi. Tali opere sono in grado di apportare delle migliorie più o meno evidenti, senza interferire in maniera sostanziale con le caratteristiche morfologiche esistenti.

Le opere non vanno ad occultare visuali rilevanti in quanto non costituiscono un ingombro visivo e non rappresentano un'interferenza con luoghi simbolici attribuiti alla comunità locale proprio per la mancanza degli stessi.

Il linguaggio dell'intervento, inoltre, rimane fedele a quello prevalente dell'immediato intorno: si adottano tipologie costruttive e soluzioni di dettaglio affini a quelle prevalenti in zona urbana e pertanto il progetto risulta ben integrato nel contesto.

La realizzazione della nuova strada e dell'allargamento stradale con tutte le opere accessorie, non andranno ad interferire con la realtà esistente.

Nel complesso, valutando il grado di incidenza del progetto e il grado di sensibilità del sito, l'impatto paesistico dell'intervento risulta essere sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.

Pian Camuno li, Maggio 2013

Il Tecnico
