

# Comune di Vezza d'Oglio

## Provincia di Brescia

TITOLO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07  
Sviluppo sub-ambito n. 3

n.c.t.r. di Vezza d'Oglio - foglio 20 mappali 129-133-134-266-267

OGGETTO:

Relazione tecnico paesaggistica

DATA/REVISIONE:

10 marzo 2014  
rev.1: redatto per approvazione P.A.

ELABORATO N.:

**B**

IL PROGETTISTA:  
geom. GIANCARLO SEMBINELLI  
via Trento, 19 - 25050 VIONE (BS)

IL PROGETTISTA:  
ing. LUIGI MONTEMEZZO  
via Porro, 46 - 25048 EDOLO (BS)

**RELAZIONE TECNICO PAESAGGISTICA CON  
ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI  
(parte IV NTA del PTPR e DRG n, 71/11045 del 08.11.2002)  
DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO.**

I sottoscritti

**PROGETTISTI DELLE OPERE:**

Geom. Giancarlo Sembinelli con studio a Vione (BS) in via Trento, 19

Ing. Luigi Montemezzo con studio a Edolo (BS) in via Porro, 46

In riferimento all'intervento da compiersi in:

**DATI GENERALI:**

LOCALITA' Via Grano – Comune di Vezza d'Oglio

PIANO DESTINAZIONE D'USO: Ambito di Trasformazione – Civile abitazione

**DATI URBANISTICI:**

ZONA OMOGENEA: AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07 – SUB-AMBITO n. 3

DESTINAZIONE FUNZIONALE: CIVILE ABITAZIONE

**DATI CATASTALI:**

mapp. Foglio MAPPALI n. 129-133-134-266-267 DEL FOGLIO n. 20

sub. Piano

**DESCRIZIONE DELLE OPERE:**

**ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07 SUB-AMBITO n. 3 PER LA  
REALIZZAZIONE DI LOTTI EDIFICATORI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE CON  
LA RELATIVA FORMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

come rappresentate nel progetto allegato all'istanza di Richiesta di attuazione P.A.

Considerato che l'intervento incide sull'aspetto esteriore dei luoghi anche se non espressamente inserito in zona di vincolo ambientale;

vista la parte IV delle NTA del PTPR – "Esame Paesistico dei Progetti";

viste le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" – approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045;

determina

l'entità dell'impatto paesistico dell'intervento sulla base della seguente tabella riportante i giudizi complessivi relativi alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto così come determinati seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045 le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"

**Tabella 3**

<b>IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = sensibilità del sito per incidenza del progetto</b>					
<b>Classe di sensibilità del sito</b>	<b>Grado di incidenza del Progetto</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Soglia di rilevanza: 5, soglia di tolleranza: 16;

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

l'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: 4 (quattro) Pertanto

Risulta **inferiore** alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico. **Si allegano agli elaborati progettuali le tabelle** delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" – D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045

Risulta **superiore** alla soglia di rilevanza e di conseguenza:

I progettisti (timbro e firma) \_\_\_\_\_

L'ambito in oggetto si trova sul versante destro della Vallecamonica, ad est dell'abitato di Grano, ad una quota media di 1200 m. s.l.m., ed è incastonato all'interno del tornante della strada comunale di via Grano con la quale confina a nord e a sud. A ovest vi sono gli altri sub-comparti dell'A.T. 07, mentre ad est dei piccoli terreni a destinazione agricola. L'accesso avviene direttamente dalla strada di cui sopra. L'intera area presenta una forte pendenza da nord a sud con un dislivello complessivo di circa 26 ml, come si può desumere anche dalla planimetria e dalle sezioni di rilievo (tavole n. 2 e 3), ed è caratterizzata da numerosi terrazzamenti in pietra a secco a delimitazione dei prati in parte incolti ed in parte regolarmente falciati o adibiti a pascolo. Sul lato sud è presente un piccolo muretto in calcestruzzo di separazione con la strada comunale, mentre a nord il comparto è in buona parte al medesimo livello della strada, per poi discendere rapidamente con una scarpata di notevole pendenza.

Nel comparto non sono presenti alberature di alto fusto o di particolare pregio (bosco), a parte qualche latifolia cresciuta nella zona nord-est a seguito dell'abbandono della coltivazione dei terreni.

Per quanto riguarda la classe di sensibilità paesistica, l'area è inserita in classe 4 (alta) mentre dal punto di vista vincolistico è presente il solo Vincolo Idrogeologico.

L'area, posta a medio versante, è ben visibile dall'intera Alta Valle Camonica e dalla stessa si gode una vista panoramica di elevato livello percettivo. Questo ne comporta la delicatezza dell'intervento attuativo, richiedendo particolare attenzione all'aspetto ambientale.

L'attuale Piano Governo del Territorio identifica l'area interessata in Ambito di Trasformazione 07. I proprietari di tutti i terreni inseriti nel sub-ambito, hanno incaricato i sottoscritti tecnici per l'attuazione dell' **Ambito di Trasformazione 07 – sub-ambito n. 3** al fine di ottenere la formazione di lotti edificatori a destinazione d'uso residenziale, con la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione stessa. La percentuale dei soggetti attuatori è quindi del 100% del sub-ambito n. 3.

L'intervento sul carattere ambientale dell'opera va quindi distinto in due momenti nettamente distinti. Una prima fase di intervento con la formazione delle opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate, che andranno ad interferire in maniera limitata sull'aspetto dei beni e sulle loro caratteristiche ambientali. Una seconda fase, nella quale verranno edificati i singoli lotti, che modificherà più radicalmente gli aspetti esteriori dei terreni. Una più attenta valutazione di questa seconda fase, è rimandata alla progettazione edificatoria definitiva dei singoli appezzamenti.

Il piano attuativo è CONFORME a quanto già previsto dal PGT vigente e quindi verranno rispettate complessivamente tutte le norme in esso contenute. In particolare le soluzioni progettuali che verranno attuate possono essere così riassunte:

- Ridefinizione dei confini dei cinque mappali con la realizzazione di quattro lotti edificatori di diversa conformazione e dimensione. I proprietari dei mappali 266-267 hanno infatti richiesto di essere conglobati in un unico lotto.
- Realizzazione di parcheggi pubblici per un numero complessivo di 6 posti auto, che verranno ceduti all'Amministrazione Comunale in fase di atto di convenzione. Monetizzazione delle restanti aree destinate ai servizi pubblici come meglio specificate e quantificate successivamente.
- Realizzazione di sottoservizi (fognatura, rete idrica, energia elettrica, telefonia fissa) a servizio del sub-comparto n. 3 e predisposizione dello sviluppo dei sub-comparti limitrofi.
- Vista la ridotta dimensione del sub-comparto e la collocazione dello stesso all'interno della strada comunale esistente, con la relativa possibilità di accesso diretto ai nuovi lotti, non è prevista alcuna strada di penetrazione interna al comparto.
- La strada comunale esistente presenta larghezza media da 4,80 ml a 5,30 ml e quindi non necessita un ulteriore allargamento vista anche la sua funzione di collegamento alla sola frazione di Grano. Non è prevista nemmeno la formazione di un marciapiede nel tratto interessato all'intervento visto che l'intera strada, dal capoluogo Vezza d'Oglio alla frazione Grano, non ne è provvista.

Nelle tabelle a seguire si osserva come i "criteri di determinazione della classe di sensibilità del sito" mediante la tabella 1A e 1B portino ad una "sensibilità paesistica bassa". Dall'analisi morfologica e strutturale e dalla valutazione dell'aspetto vedutistico e simbolico, si osserva infatti un giudizio complessivo in cui risulta non esserci impedimento alla visione di elementi paesaggistici di rilievo.

Allo stesso modo i "Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto", tabelle 2A e 2B confermano anch'essi una "incidenza paesistica bassa". Infatti la valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica, l'incidenza linguistica della progettazione, l'incidenza visiva e l'incidenza simbolica, portano ad un giudizio complessivo in cui appare come l'intervento non vada in conflitto con i caratteri consolidati del luogo anche se lo stesso occulta parzialmente visioni panoramiche di pregio.

L'entità dell'impatto paesistico del progetto in questione corrisponde ad un grado di incidenza pari a 4 punti, ovvero risulta essere "sotto la soglia di rilevanza" con una "classe di sensibilità del sito bassa". In questo modo il progetto nella sua complessità può essere giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

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

MODI DI VALUTAZIONE	CHIAVI DI LETTURA	SI	NO
<b>1. Morfologico/strutturale</b>	<b>APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI</b> <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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>di interesse storico agrario</b> ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali....;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>di interesse storico artistico</b> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</b> ad esempio: 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;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b> quartieri o complessi di edifici; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLI DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. Vedutistico</b>	<b>Interferenza con punti di vista panoramici</b> il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b> il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale</b> il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. Simbolico</b>	<b>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b> 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)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimento locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**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 SENSIBILITA'</b>
<b>1. Morfologico/strutturale</b>	<b>Il livello di coerenza della zona viene modificato, non tanto dalle opere di urbanizzazione primaria ma dai fabbricati che verranno successivamente edificati.</b>	<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<b>2. Vedutistico</b>	<b>Dal punto di vista vedutistico, l'ambito di trasformazione, si trova a media altezza sul versante, con una forte panoramicità sull'Alta Vallecamonica.</b>	<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<b>3. Simbolico</b>	<b>Non interferisce con luoghi di rilevanza culturale locale.</b>	<input checked="" 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>	<b>Nella sua complessità il sito presenta alcune sensibilità paesistiche e si ritiene che possa essere classificato col n. 2 "sensibilità paesistica bassa"</b>	<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. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) ed in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

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

**N.B. nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

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

CRITERI DI VALUTAZIONE	RAPPORTO CONTESTO/PROGETTO Parametri di valutazione	INCIDENZA	
		SI	NO
<b>1.Incidenza morfologica e tipologica</b>	<p><b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b>                      il progetto comporta modifiche:                      - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici                      - dell'andamento dei profili                      - dei profili di sezione urbana                      - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi                      - dell'articolazione dei volumi</p> <p><b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b>                      il progetto prevede:                      - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona                      - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe</p> <p><b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITA' DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>   <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
<b>2.Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3.Incidenza visiva</b>	<p><b>INGOMBRO VISIVO</b></p> <p><b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></p> <p><b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>4.Incidenza simbolica</b>	<b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**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 2°	CLASSE DI INCIDENZA
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	<b>L'intervento in progetto non altera i caratteri morfologici del luogo in quanto mantiene le tipologie costruttive tipiche della zona.</b>	<input type="checkbox"/> molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<b>Stili, materiali e colori saranno le medesime presenti nelle costruzioni del luogo.</b>	<input type="checkbox"/> molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	<b>La future abitazioni saranno visibile da ogni direzione ed anche a notevoli distanze ed e andranno in parte a coprire la visuale della zona circostante.</b>	<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>	<b>Nessuna incidenza simbolica.</b>	<input checked="" 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>	<b>Nella sua complessità il progetto non incide in maniera rilevante sullo stato dei luoghi e quindi si ritiene possa essere classificato col n. 2 "incidenza paesistica bassa"</b>	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input 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 ed 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 2A.**