

allegato “D”

COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON

OGGETTO: **Esame dell’impatto Paesistico del Progetto**
RELAZIONE PAESISTICA

(DGRL n.VII/11045 dell’8 novembre 2002, recante “*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti*”)

Programma Integrato d’Intervento “ex Filanda”

finalizzato allo sviluppo dell’ambito di trasformazione residenziale di via B. Colleoni e alla realizzazione della nuova sede municipale nell’area “ex filanda”

(in variante al PRG ai sensi della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., in conformità al PGT adottato)

PROPRIETARI

- **COMUNE DI SAN PAOLO D’ARGON**
- **BALDI Dott. SANDRO**
- **DE PAOLI Prof. MARIA PIA**

PROPONENTE

AGRIBELLINA S.p.A.

PREMESSA DESCRITTIVA

Stato attuale dei beni interessati dalla proposta di PII:

Trattasi delle aree poste in prossimità del centro storico comunale, in fregio alla via della Rimembranza (quanto all'Ambito 1) e di via B. Colleoni (quanto all'Ambito 2).

Le aree in argomento si estendono su una superficie complessiva di mq 9.754,54 (di cui mq 2.100,69 per l'Ambito 1 e mq 7.653,85 per l'Ambito 2) ed hanno diretto accesso su strade comunali.

L'area dell'Ambito 1 è occupata da un edificio dismesso (ex Filanda), che sarà oggetto di recupero per finalità pubbliche (nuova sede municipale).

L'area dell'Ambito 2 è libera da edificazioni ed è interclusa da aree già edificate.

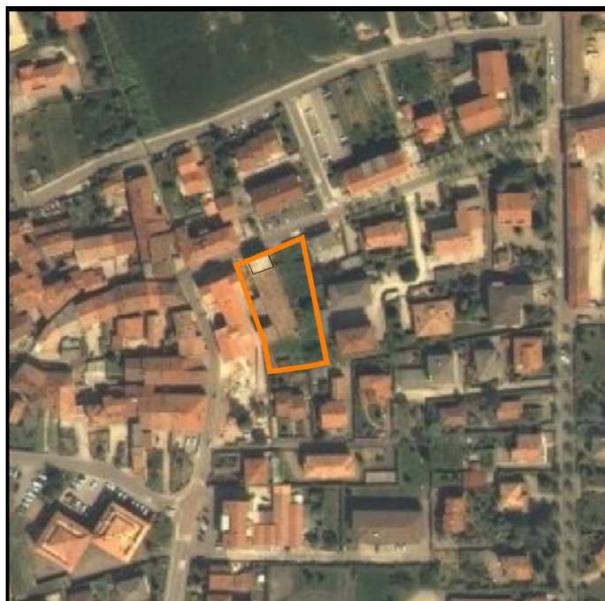
Su dette aree non sono presenti vincoli di alcun genere.

Il progetto di PII prevede lo sviluppo di detti comparti mediante la formazione dei seguenti interventi:

✓ **Nuovo municipio – Ambito 1:** il progetto prevede di destinare l'immobile "ex Filanda" di via Della Rimembranza, a sede del palazzo comunale.
In tale ottica il progetto di PII prevede la cessione dell'immobile all'Amministrazione comunale e la realizzazione di opere di ristrutturazione, finalizzate a rendere l'immobile idoneo alla nuova destinazione pubblica, sino alla concorrenza di € 500.000,00 (prezzi di listino CCIAA attualmente vigente, oltre IVA e spese tecniche), da attuarsi a titolo di standard qualitativo.

✓ **Nuove edificazioni residenziali – Ambito 2:** il progetto prevede di destinare una porzione del comparto (lato est), alla realizzazione di nuove edificazioni private a destinazione residenziale, con assegnazione di una capacità edificatoria di 2.700,00 mq di SLP.

La capacità edificatoria assegnata al comparto, deriva dalla trasposizione, con il sistema delle compensazioni/perequazioni di cui all'art. 11, comma 3, della L.R. 12/2005, delle capacità edificatorie



Ortofoto Ambito 1



Ortofoto Ambito 2

proprie dell'immobile dell'Ambito 1, che viene ceduto (appunto a titolo compensativo) all'Amministrazione comunale.

Il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie territoriale di 7.653,85 mq, di cui 5.646,06 mq da destinare all'edificazione privata e mq 2.007,79 da destinare ad infrastrutture pubbliche (opere di urbanizzazione e standard urbanistico).

- ✓ **Opere di urbanizzazione primaria:** il progetto prevede la realizzazione, con oneri a totale carico del proponente, delle opere di urbanizzazione di pertinenza di comparto per la formazione di marciapiedi, strade, parcheggi e verde pubblico.



Planimetria di progetto – Ambito 1

Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica

Come già evidenziato in premessa, le aree ricomprese all'interno del comparto oggetto dell'odierna proposta progettuale non risultano essere caratterizzate dalla presenza di particolari elementi di pregio paesistico – ambientale.

Si evidenzia solamente la rilevanza dal punto di vista storico/locale dell'immobile ex Filanda, di cui all'Ambito 1, per il quale, pur non essendovi alcun tipo di vincolo specifico, se ne riconosce una valenza dal punto di vista storico/locale quale elemento caratterizzante della storia e della cultura dell'insediamento locale.

Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte

La proposta di che trattasi prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione pubblica per l'Ambito 1, e di un complesso residenziale per l'Ambito 2.

Come precisato nella Relazione Tecnica illustrativa, allegata alla proposta di PII, l'attuazione degli interventi edificatori sarà caratterizzata da criteri di qualità architettonica, finalizzati ad assicurare l'obiettivo di ottenere una congrua qualificazione complessiva dei nuovi insediamenti, nonché le condizioni di massima relazione funzionale e figurativa con il contesto circostante. Oltre a ciò, saranno previsti, dal punto di vista



Planimetria di progetto – Ambito 2

impiantistico, diversi accorgimenti, volti a ridurre ulteriormente i potenziali impatti correlati all'intervento: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla DGR n. VIII/5018 del 26.06.2007, recante: "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, LR 24/2006".

Elementi di mitigazione e compensazione dedotti in progetto

La proposta progettuale in discussione si pone l'obiettivo, in coerenza alla vocazione edificatoria già riconosciuta al compendio dal vigente PRG (per infrastrutture pubbliche sull'Ambito 1) e dal PGT adottato (per destinazione residenziale sull'Ambito 2), di dar corso alla realizzazione di un complesso polifunzionale per destinazioni pubbliche e residenziali, garantendo, al contempo, l'armonico inserimento delle nuove strutture in previsione nel contesto territoriale presente al contorno, senza apportare pregiudizio alcuno agli elementi naturali tipici della zona.

In tal senso, si segnala che le sistemazioni esterne degli edifici saranno concepite nella medesima ottica di garantirne il corretto inserimento paesistico - ambientale: per tale ragione, sarà posta particolare attenzione, all'interno del comparto, alla piantumazione di essenze arboree autoctone, con funzioni di filtro, di mitigazione ambientale, di equilibrio micro - climatico e di difesa dai fattori di inquinamento.

Complessivamente, dunque, le azioni di cui sopra attestano la concreta volontà di porre in essere un intervento qualificante, correttamente inserito anche dal punto di vista ambientale, nel contesto territoriale di riferimento.

Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali

Al fine di analizzare nel dettaglio le potenziali ricadute degli interventi in progetto, si procede, qui di seguito, a verificare, in rapporto ai sottoelencati parametri di lettura, l'incidenza delle trasformazioni proposte.

- **Diversità**: non si riscontra la presenza di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali e simbolici;
- **Integrità**: l'intervento non altera i caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);
- **Qualità visiva**: non si riscontra la presenza di particolari qualità sceniche e/o panoramiche dirette.
- **Rarietà**: il compendio non è caratterizzato da preesistenze aventi carattere unico od irripetibile;
- **Degrado**: non si verifica la perdita e/o la deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, né, tantomeno, l'intervento in progetto è potenzialmente idoneo a generare episodi di degrado o di marginalità urbana.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- **Sensibilità**: gli ambiti di intervento sono idonei ad accogliere le trasformazioni proposte, senza che ciò possa generare effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi, ovvero originare elementi di degrado della qualità complessiva;
- **Vulnerabilità/fragilità**: non si verifica alcuna alterazione o distruzione dei caratteri connotativi dei luoghi;

- Capacità di assorbimento visuale: il progetto garantisce l'assorbimento visivo delle modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità dei luoghi;
- Stabilità: non viene alterata l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- Instabilità: non si configurano situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (D.G.R.L. n. VII/11405 dell'8 novembre 2002).

Il presente paragrafo è finalizzato alla valutazione della sensibilità paesistica degli ambiti interessati dalle nuove previsioni edificatorie dedotte nella proposta di PII; in particolare, la valutazione di che trattasi sarà condotta secondo le indicazioni procedurali riportate nella D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, recante "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" (deliberazione, a sua volta, attuativa del disposto contenuto nell'art. 25 delle NTA annesse al Piano Territoriale Paesistico Regionale, in base al quale: "*(...) i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione (...) devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico*").

Coerentemente con le indicazioni contemplate nelle linee guida regionali citate, viene, qui di seguito, analizzato il rapporto tra progetto e contesto paesistico di riferimento. Il criterio mediante il quale determinare la sensibilità paesistico - ambientale del sito di intervento, tiene conto di tre differenti livelli di valutazione:

1. morfologico-strutturale: considera l'appartenenza del sito (sito = area complessivamente interessata dalle opere progettate) ad uno o più "sistemi" che strutturano il territorio e il luogo;
2. vedutistico: considera la fruizione percettiva del paesaggio;
3. simbolico: considera il valore simbolico che la comunità locale e sovralocale attribuisce al sito.

Di seguito si procede all'analisi degli elementi di sensibilità paesistico – ambientale degli ambiti su cui sono previsti interventi di edificazione/trasformazione di iniziativa privata.

Ciascuno dei livelli di valutazione sopra elencati viene di seguito analizzato, alla scala locale e a quella sovra locale.

Ambito 1 – via Della Rimembranza – nuovo municipio

<p>1 morfologico- strutturale</p>	<p>L'area in esame si colloca in corrispondenza del centro urbano di San Paolo D'Argon e, precisamente, nel quadrante nord-orientale del territorio comunale. In particolare, l'area in esame si colloca in un contesto territoriale già caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo residenziale, terziario e pubblico, sviluppatosi sull'intero perimetro dell'ambito considerato.</p> <p>Complessivamente, il compendio di intervento, allo stato occupato da un edificio in condizioni di grave degrado, risulta ubicato in un quadrante territoriale interessato dalla presenza di preesistenti insediamenti e da ulteriori dinamiche di trasformazione territoriale in atto.</p> <p>Per la valutazione della sensibilità morfologico - strutturale, va rilevato che - a <u>livello sovralocale</u> - gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema urbanizzato esistente. Tali strutture hanno generato "incentivazioni paesistiche" che, nel complesso, hanno fortemente qualificato tale ambito di centro urbano, arricchendolo di luoghi privilegiati per la percezione del paesaggio.</p> <p>L'intervento in programma contiene di completare il recupero architettonico/funzionale del compendio del Centro Civico comunale, addivenendo ad una complessiva opera di riqualificazione ambientale di un'area di elevatissima valenza.</p> <p>In tale prospettiva, si segnala comunque, che l'ambito di intervento non risulta inserito in zone di rilevanza paesistica. Il compendio non risulta, altresì, gravato da vincoli paesistici di sorta. Si riconosce esclusivamente una valenza storico/culturale/locale legata ad un complesso immobiliare storicamente radicato nell'ambito dell'urbanizzato cittadino.</p> <p>In ragione delle considerazioni di cui sopra e della sostanziale modestia degli elementi di interesse storico – paesaggistico, la valutazione della sensibilità paesistica del sito dal punto di vista morfologico-strutturale risulta essere BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
<p>2 vedutistico</p>	<p>Dal punto di vista vedutistico, la conformazione del territorio consente relazioni percettive modeste sia rispetto al <u>contesto locale</u> che <u>sovralocale</u>.</p> <p>Il comparto in progetto si colloca in adiacenza alla zona urbanizzata già interamente edificata su tutto il contorno. Di conseguenza, la visibilità del nuovo complesso edilizio nei confronti nell'agro-ecosistema si prospetta per gran parte limitata dalle preesistenti edificazioni. Analogamente la visuale è totalmente ostruita dalla presenza di fitti nuclei urbanizzati in tutto l'intorno.</p> <p>Il progetto si è comunque fatto carico di garantire l'armonizzazione architettonica dell'intervento di recupero con il contesto circostante.</p> <p>Sulla base delle considerazioni riportate, si ritiene che il nuovo insediamento in progetto non costituisca, in alcun modo, un'interferenza percettiva significativa. Pertanto, per quanto concerne gli aspetti vedutistici, si configura una sensibilità del sito è MOLTO BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>

3 simbolico	<p>La pregressa presenza, nel contorno considerato, di insediamenti consolidati caratterizza il sito come un luogo privo di specifico valore simbolico.</p> <p>Pertanto, la sensibilità dal punto di vista simbolico è BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
------------------------	--

MODI DI VALUTAZIONE	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello locale</u>
1. morfologico - strutturale	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa
2. vedutistico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
3. simbolico	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa
Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa
Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA (CLASSE 2)	

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito

In conclusione, in merito alle valutazioni sopra espresse per i singoli parametri di valutazione sintetizzati nella tabella sopra riportata, si giudica **bassa** - ovvero di grado 2 - la sensibilità paesistica complessiva del sito in esame.

Ciò premesso quanto alla sensibilità paesistica del sito, qui di seguito si inquadrano gli impatti paesistici determinati dall'insediamento in progetto, da valutarsi rispetto all'impatto visivo e percettivo al medesimo correlato, che, comunque, non costituisce modificazione dell'attuale quadro paesistico di riferimento.

Per garantire il miglior impatto e controllarne gli effetti, sono state adottate soluzioni progettuali che, nel loro insieme, garantiscono la compatibilità dell'insediamento con il paesaggio circostante.

Tali misure tendono, altresì, a riqualificare l'assetto urbanistico - ambientale dell'area con un'attenta progettazione degli spazi aperti.

Le suddette opere di sistemazione ambientale sono concepite in modo integrato con le soluzioni architettonico - compositive del complesso: ciò contribuisce quindi al perseguimento di un corretto ed adeguato inserimento paesistico - ambientale ed urbanistico delle trasformazioni proposte nel contesto urbano esistente, raggiunto mediante il ricorso a canoni progettuali, tipologie ed elementi architettonici attenti al contesto locale esistente.

Ciò premesso, il paragrafo seguente valuta l'incidenza paesistica del progetto, e di conseguenza il relativo impatto paesistico, secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002.

Incidenza paesistica del progetto

Il grado di incidenza paesistica delle trasformazioni sull'edificio a destinazione pubblica, viene di seguito valutato in conformità ai criteri e ai parametri definiti dalla D.G.R. n.VII/11045 del 8 novembre 2002, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Con un procedimento analogo a quello seguito per la verifica della sensibilità paesistica del sito, l'incidenza paesistica viene determinata tenendo conto di due differenti scale: una sovralocale, relativa cioè all'insieme - e una locale, ovverosia afferente l'intorno immediato del sito interessato dal nuovo insediamento in progetto. In coerenza con le indicazioni contenute nelle "linee guida regionali" per l'esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell'incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

1. *incidenza morfologica*: riguarda la coerenza dell'insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
2. *incidenza linguistica*: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
3. *incidenza visiva*: riguarda l'ingombro visivo del nuovo insediamento e l'impedimento di visuali rilevanti;
4. *incidenza ambientale*: riguarda il grado di interferenza del progetto con le possibilità di piena fruizione paesistica del luogo;
5. *incidenza simbolica*: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Ciascuno dei criteri sopra elencati viene di seguito brevemente analizzato e valutato, alla scala locale e a quella sovralocale:

1 incidenza morfologica	<p>L'edificio in progetto è inserito in un contesto caratterizzato da elevata urbanizzazione - a carattere residenziale, terziario e pubblico – che si sviluppa nell'intero contorno dell'ambito considerato.</p> <p>La localizzazione del nuovo insediamento nel centro urbanizzato, in posizione di non interferenza con alcun sistema di rilevanza naturalistica e paesistica, non comporta né alterazione delle regole morfologiche, né discontinuità delle relazioni tra gli elementi storico-culturali e naturalistici. Da ciò ne consegue una valutazione del grado di incidenza morfologica e tipologica BASSO, sia a scala sovralocale, sia a livello locale.</p>
2 incidenza linguistica	<p>Analogamente, sotto l'aspetto linguistico il progetto di che trattasi assicura una sostanziale coerenza con i caratteri stilistici, materici e cromatici tipici del contesto, anche attraverso l'utilizzo di tecniche di recupero dell'edificio, coerenti con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'immobile stesso e del contorno.</p> <p>Devesi, inoltre, sottolineare come, nell'immediato intorno del sito d'intervento, i modi linguistici siano estremamente eterogenei e privi di coerenza con i canoni dell'architettura tradizionale del contesto. Il grado di incidenza linguistica, sia a scala locale, sia a scala sovralocale, è pertanto BASSO.</p>
3 incidenza	<p>L'incidenza visiva del nuovo complesso pubblico appare adeguatamente in linea rispetto all'intorno in cui la nuova struttura si inserisce. L'edificazione in progetto non costituisce,</p>

visiva	altresi, alterazione dell'attuale orizzonte visuale complessivo del comparto. Va inoltre sottolineato come le visuali attuali del comparto (in tutte le direzioni) siano già occluse da edifici preesistenti. In ragione di tali considerazioni si ritiene che l'incidenza visiva possa essere valutata di grado BASSO sia a scala locale, che a livello sovralocale.
4 incidenza ambientale	La fruizione ambientale complessiva del contesto paesistico - ambientale appare attualmente già in parte compromessa, attesa la preesistenza di fenomeni urbanizzativi. L'incidenza ambientale appare, pertanto, BASSA .
5 Incidenza simbolica	Sulla scorta di considerazioni già esposte, quali l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali tipici del contesto urbano, l'intervento si configura come occasione per la complessiva riqualificazione di un contesto urbano, caratterizzato da elementi di pregio storico-architettonico. Pertanto, l'incidenza simbolica dell'intervento si valuta di grado BASSO , alla scala locale, così come a quella più ampia.

Nella seguente tabella si riassumono le valutazioni sintetiche relative a ciascuno dei criteri discussi. Ne deriva un giudizio di incidenza complessivo **BASSO**.

N°	Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello locale</u>
1	Incidenza morfologica e tipologica	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
2	Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
3	Incidenza visiva	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
4	Incidenza ambientale	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
5	Incidenza simbolica	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
	Giudizio sintetico	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
	Giudizio complessivo	INCIDENZA PAESISTICA BASSA - GRADO 2	

Determinazione dell'impatto paesistico del progetto.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002. recante: "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*", la determinazione dell'impatto paesistico del progetto discende dal prodotto dei valori numerici attribuiti alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto, secondo la seguente tabella.

Ne consegue che l'impatto paesistico di un'opera in progetto, dipende dalle caratteristiche dell'intervento, dalle caratteristiche del sito, ma, soprattutto, dall'interazione tra le caratteristiche dell'uno e dell'altro. Avrà,

quindi, importanza sia la maggiore o minore capacità del sito di essere “turbato” dall’intervento (sensibilità), sia la propensione dell’intervento di causare “turbamento”.

In questo caso dall’incrocio dei due elementi avremo:

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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

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

Matrice di determinazione dell’impatto paesistico del progetto

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **BASSA**, ovvero di classe 2.

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **BASSO**.

Pertanto, l’impatto paesistico del nuovo centro polifunzionale **risulta essere pari a 4, ossia sotto la soglia di rilevanza.**

Ambito 2 – via B. Colleoni

<p>1 morfologico- strutturale</p>	<p>L'area in esame si colloca in ambito periurbano del territorio comunale e, precisamente, nel quadrante nord-orientale. In particolare, l'area in esame si colloca in un contesto territoriale già caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo residenziale, sviluppatosi sull'intero perimetro dell'ambito considerato.</p> <p>Complessivamente, il compendio di intervento, privo, allo stato, da edificazioni, risulta ubicato in un quadrante territoriale interessato dalla presenza di preesistenti insediamenti e da ulteriori dinamiche di trasformazione territoriale in atto.</p> <p>Per la valutazione della sensibilità morfologico - strutturale, va rilevato che - a <u>livello sovralocale</u> - gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema urbanizzato esistente. Tali strutture hanno generato "detrattori paesistici" che, nel complesso, dequalificano tale ambito di frangia urbana, privandolo di luoghi privilegiati per la percezione del paesaggio.</p> <p>In tale prospettazione, si segnala, che l'ambito di intervento non risulta inserito in zone di rilevanza paesistica. Il compendio non risulta, altresì, gravato da vincoli paesistici di sorta.</p> <p>In ragione delle considerazioni di cui sopra e della sostanziale modestia degli elementi di interesse storico – paesaggistico, la valutazione della sensibilità paesistica del sito dal punto di vista morfologico-strutturale risulta essere BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
<p>2 vedutistico</p>	<p>Dal punto di vista vedutistico, la conformazione del territorio consente relazioni percettive modeste sia rispetto al <u>contesto locale</u> che <u>sovralocale</u>.</p> <p>Il comparto residenziale in progetto si colloca in adiacenza alla zona urbanizzata già interamente edificata su tutto il contorno. Di conseguenza, la visibilità del nuovo complesso edilizio nei confronti nell'agro-ecosistema si prospetta per gran parte limitata dalle preesistenti edificazioni. Analogamente nella direzione settentrionale, la visuale è già parzialmente ostruita dalla presenza di nuclei urbanizzati.</p> <p>Il progetto si è fatto altresì carico di garantire l'accorpamento delle edificazioni sul lato est del comparto, lasciando libero il cono prospettico in direzione nord/sud.</p> <p>Sulla base delle considerazioni riportate, si ritiene che il nuovo insediamento in progetto non costituisca, in alcun modo, un'interferenza percettiva significativa. Pertanto, per quanto concerne gli aspetti vedutistici, si configura una sensibilità del sito è MOLTO BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
<p>3 simbolico</p>	<p>La pregressa presenza, nel contorno considerato, di insediamenti consolidati caratterizza il sito come un luogo privo di specifico valore simbolico.</p> <p>Pertanto, la sensibilità dal punto di vista simbolico è MOLTO BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>

MODI DI VALUTAZIONE	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello locale</u>
1. morfologico - strutturale	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa
2. vedutistico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
3. simbolico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica bassa
Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA (CLASSE 2)	

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito

In conclusione, in merito alle valutazioni sopra espresse per i singoli parametri di valutazione sintetizzati nella tabella sopra riportata, si giudica **bassa** - ovvero di grado 2 - la sensibilità paesistica complessiva del sito in esame.

Ciò premesso quanto alla sensibilità paesistica del sito, qui di seguito si inquadrano gli impatti paesistici determinati dal nuovo insediamento in progetto, da valutarsi rispetto all'impatto visivo e percettivo al medesimo correlato, che costituisce una modificazione dell'attuale quadro paesistico di riferimento.

Per contenere al minimo gli impatti sopra evidenziati e controllarne gli effetti, sono state adottate soluzioni progettuali che, nel loro insieme, garantiscono la compatibilità dell'insediamento con il paesaggio circostante.

Tali misure tendono, altresì, a riqualificare l'assetto urbanistico - ambientale dell'area con un'attenta progettazione degli spazi verdi e la creazione di una quinta di copertura di alcune edificazioni di minor pregio esistenti al contorno.

Le suddette opere di sistemazione ambientale sono concepite in modo integrato con le soluzioni architettonico - compositive del nuovo complesso: ciò contribuisce quindi al perseguimento di un corretto ed adeguato inserimento paesistico – ambientale ed urbanistico delle trasformazioni proposte nel contesto periurbano esistente, raggiunto mediante il ricorso a canoni progettuali, tipologie ed elementi architettonici attenti contesto locale esistente, complessivamente volti alla riduzione dell'impatto visivo delle masse volumetriche.

Ciò premesso, il paragrafo seguente valuta l'incidenza paesistica del progetto, e di conseguenza il relativo impatto paesistico, secondo le “*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*” di cui alla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002.

Incidenza paesistica del progetto

Il grado di incidenza paesistica delle nuove edificazioni viene di seguito valutato in conformità ai criteri e ai parametri definiti dalla D.G.R. n.VII/11045 del 8 novembre 2002, “*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*”.

Con un procedimento analogo a quello seguito per la verifica della sensibilità paesistica del sito, l'incidenza paesistica viene determinata tenendo conto di due differenti scale: una sovralocale, relativa cioè all'insieme - e una locale, ovverosia afferente l'intorno immediato del sito interessato dal nuovo insediamento in progetto. In coerenza con le indicazioni contenute nelle "linee guida regionali" per l'esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell'incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

1. *incidenza morfologica*: riguarda la coerenza dell'insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
2. *incidenza linguistica*: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
3. *incidenza visiva*: riguarda l'ingombro visivo del nuovo insediamento e l'impedimento di visuali rilevanti;
4. *incidenza ambientale*: riguarda il grado di interferenza del progetto con le possibilità di piena fruizione paesistica del luogo;
5. *incidenza simbolica*: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Ciascuno dei criteri sopra elencati viene di seguito brevemente analizzato e valutato, alla scala locale e a quella sovralocale:

1 incidenza morfologica	<p>Le nuove edificazioni in progetto sono inserite in un contesto caratterizzato da elevata urbanizzazione - a carattere residenziale – che si sviluppa nell'intero contorno dell'ambito considerato.</p> <p>La localizzazione del nuovo insediamento al limite del centro urbanizzato, in posizione di non interferenza con alcun sistema di rilevanza naturalistica e paesistica, non comporta né alterazione delle regole morfologiche, né discontinuità delle relazioni tra gli elementi storico-culturali e naturalistici. Da ciò ne consegue una valutazione del grado di incidenza morfologica e tipologica BASSO, sia a scala sovralocale, sia a livello locale.</p>
2 incidenza linguistica	<p>Analogamente, sotto l'aspetto linguistico il progetto di che trattasi assicura una sostanziale coerenza con i caratteri stilistici, materici e cromatici tipici del contesto, anche attraverso l'utilizzo, per le opere a verde, di specie arboree ed arbustive autoctone tipiche del paesaggio locale. Devesi, inoltre, sottolineare come nell'immediato intorno del sito d'intervento i modi linguistici siano estremamente eterogenei e privi di coerenza con i canoni dell'architettura tradizionale del contesto. Il grado di incidenza linguistica, sia a scala locale, sia a scala sovralocale, è pertanto BASSO.</p>
3 incidenza visiva	<p>L'incidenza visiva del nuovo complesso residenziale appare adeguatamente in linea rispetto all'intorno in cui la nuova struttura si inserisce. L'edificazione in progetto costituisce, comunque, un'inevitabile alterazione dell'attuale orizzonte visuale complessivo del comparto. Si ritiene peraltro che l'adeguato studio delle sistemazioni delle aree a verde, costituisca un significativo elemento di interposizione e mitigazione visiva. Va inoltre sottolineato come le visuali attuali del comparto (in tutte le direzioni) siano già occluse da edifici preesistenti. In ragione di tali considerazioni si ritiene che</p>

	l'incidenza visiva possa essere valutata di grado BASSO sia a scala locale, che a livello sovralocale.
4 incidenza ambientale	La fruizione ambientale complessiva del contesto paesistico - ambientale appare attualmente già in parte compromessa, attesa la preesistenza di fenomeni urbanizzativi. L'incidenza ambientale appare, pertanto, BASSA .
5 Incidenza simbolica	Sulla scorta di considerazioni già esposte, quali l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali tipici del contesto suburbano, la formazione di fasce alberate di mitigazione, l'intervento si configura come occasione per la complessiva riqualificazione di un contesto periurbano, caratterizzato da elementi di frangia e di marginalità. Pertanto, l'incidenza simbolica dell'intervento si valuta di grado BASSO , alla scala locale, così come a quella più ampia.

Nella seguente tabella si riassumono le valutazioni sintetiche relative a ciascuno dei criteri discussi. Ne deriva un giudizio di incidenza complessivo **BASSO**.

N°	Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello locale</u>
1	Incidenza morfologica e tipologica	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
2	Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
3	Incidenza visiva	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
4	Incidenza ambientale	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
5	Incidenza simbolica	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
	Giudizio sintetico	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
	Giudizio complessivo	INCIDENZA PAESISTICA BASSA - GRADO 2	

Determinazione dell'impatto paesistico del progetto.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002. recante: "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*", la determinazione dell'impatto paesistico del progetto discende dal prodotto dei valori numerici attribuiti alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto, secondo la seguente tabella.

Ne consegue che l'impatto paesistico di un'opera in progetto, dipende dalle caratteristiche dell'intervento, dalle caratteristiche del sito, ma, soprattutto, dall'interazione tra le caratteristiche dell'uno e dell'altro. Avrà, quindi, importanza sia la maggiore o minore capacità del sito di essere "turbato" dall'intervento (sensibilità), sia la propensione dell'intervento di causare "turbamento".

In questo caso dall'incrocio dei due elementi avremo:

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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

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

Matrice di determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **BASSA**, ovvero di classe 2.

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **BASSO**.

Pertanto, l'impatto paesistico del nuovo centro polifunzionale **risulta essere pari a 4, ossia sotto la soglia di rilevanza.**