



PROVINCIA di BRESCIA  
COMUNE di BRESCIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
PR01 TORRICELLA SOTTO

fase

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VERSIONE FEBBRAIO 2020  
VERSIONE 2 - 16 NOVEMBRE 2020

oggetto

PIANO DI CONTESTO: RELAZIONE PAESISTICA

RP **SOST**

11-2020

committenti

Bianca Tomasini  
Via Zoccolo 47  
25127 Brescia

Simone Firmo  
Via A. Toscanini 4  
25131 Brescia

Livia Ingarsia  
Via A. Toscanini 4  
25131 Brescia

progettista

arch. Giuseppe Marrelli  
Viale Venezia 65 - 25123 Brescia  
t: +39 030 5057270  
info@abnorma.it - www.abnorma.it



**COMUNE DI BRESCIA**  
Provincia di Brescia

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

***PR01 TORRICELLA SOTTO***

**PIANO DI CONTESTO**

**RELAZIONE ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

**coerenzata alle modifiche richieste dal settore competente alla data del 13.11.2020**

**Novembre 2020**

Progetto:  
arch. Giuseppe Marrelli  
Viale Venezia n. 65,  
25100 Brescia  
info@abnorma.it



## Sommario

1	Documenti e normativa di riferimento .....	3
2	L'area di intervento, il Vincolo, il contesto paesistico .....	4
2.1	Inquadramento urbanistico .....	4
2.2	Il Vincolo .....	5
2.3	Localizzazione dell' Area di Piano Attuativo .....	6
2.4	Inquadramento Paesistico e Paesaggistico.....	14
2.4.1	Lo sviluppo urbano dell'area .....	15
2.5	Indirizzi paesistici e paesaggistici progettuali .....	21
2.5.1	Classe di sensibilità assegnata dal PGT .....	21
3	L'intervento ed il suo impatto .....	23
3.1	Il progetto di Piano .....	23
3.1.1	Piano Attuativo: indici e parametri.....	23
3.1.2	Piano Attuativo: indicazioni materiche e linguistiche .....	24
3.2	Rispondenza del progetto di Piano agli Indirizzi paesistici e paesaggistici progettuali.....	27
3.3	Piano attuativo: incidenza del progetto sulla rete verde comunale e bilancio del valore ecologico	33
3.4	Piano attuativo: Progetto di Preverdissement .....	35
3.5	Impatto paesistico.....	36
4	La determinazione del livello d'Impatto paesistico .....	39

## 1 Documenti e normativa di riferimento

Per la valutazione dell'incidenza del progetto proposto, in termini paesaggistici, si è fatto riferimento ai criteri di "verifica dell'incidenza paesaggistica" prevista dagli articoli della Parte IV delle NTA del Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) ed alle indicazioni fornite dalle "Linee-guida", divulgate dalla Regione stessa con D.g.r. n. 7/11045 del 2002.

In particolare, l'art. 35 delle NTA del P.P.R. prevede che tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi debbano essere soggetti ad una valutazione circa il loro rapporto con il contesto e che tale valutazione venga tradotta dai progettisti in un esame di "impatto paesistico", precedente l'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

Il PGT di Brescia, recependo tale normativa, all'art.30 delle Nta prescrive che tutti i Piani attuativi debbano essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica, ai sensi degli strumenti di territorio sovra-ordinati; chiaramente tale analisi dovrà tener conto della scala di dettaglio a cui viene proposto il progetto garantendo i seguenti contenuti necessari alla valutazione dell'incidenza:

- rappresentazione della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con visuali significativi;
- verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- individuazione delle modalità tecniche degli interventi, tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- rappresentare un "progetto del verde".

La Delibera regionale citata precisa che, al fine di produrre "una valutazione motivata e sintetica"<sup>1</sup>, questa potrà far riferimento a tutta la documentazione disponibile con oggetto il territorio comunale interessato dal progetto, anche prodotta da piani di settore, nonché, là dove siano vigenti, dai piani a valenza paesistica di maggiore dettaglio, come il Piano Territoriale Provinciale o il Piano paesistico Comunale; per tanto il presente studio oltre a basarsi su analisi ed interpretazioni dirette dei luoghi ha preso in considerazione gli elaborati facenti parte della componente paesistica del PGT di Brescia vigente:

- Tavola V-DG04.3 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le classi di sensibilità paesistica
- Tavola V-DG04.1 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio (PR 04a)

Tavola V-DG04.2 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio (PR 04b)

Tavola PR04A SUD Elementi e Componenti del Paesaggio

Tavola PR04B SUD Elementi e Componenti del Paesaggio.

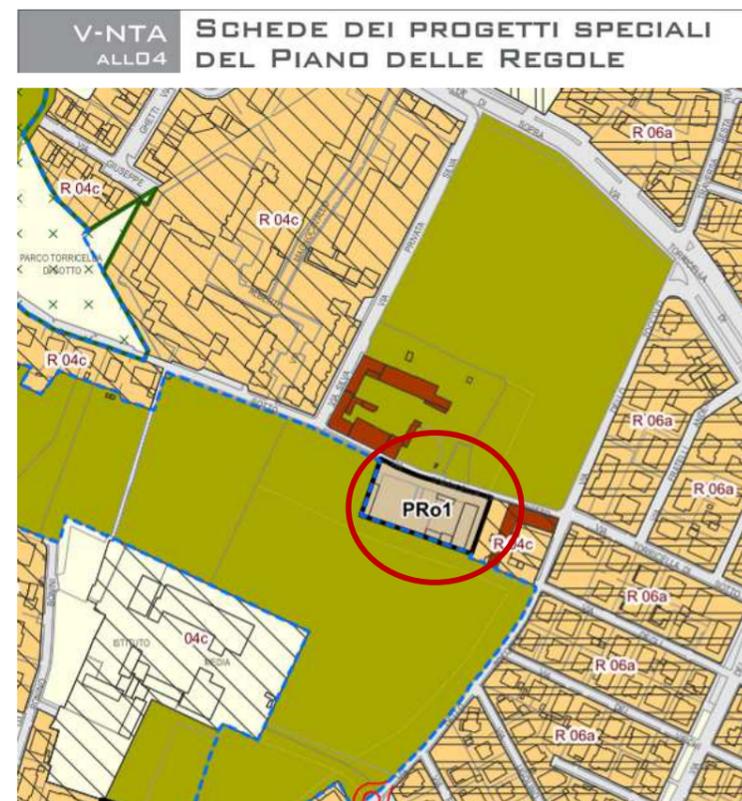
<sup>1</sup> Pag. 6, D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045.

## 2 L'area di intervento, il Vincolo, il contesto paesistico

### 2.1 Inquadramento urbanistico

L'Area oggetto del presente Piano Attuativo è disciplinata urbanisticamente nel Piano delle Regole, in cui vengono individuati dei Progetti Speciali, assoggettati a prescrizioni particolari, al fine di perseguire gli obiettivi generali del PGT e quelli più specifici, di:

- recupero e riqualificazione di porzioni della città esistente obsoleta e/o in via di degrado
- costruzione-ricostruzione della "città su se stessa": contenimento del consumo di suolo
- valorizzazione diffusa del patrimonio esistente e delle eccellenze architettoniche esistenti
- qualificazione delle nuove "centralità" (luoghi di attrazione urbana)
- riqualificazione ambientale di aree degradate.



#### Ambiti della città in trasformazione

**PR** Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

In particolare il Piano Attuativo è identificato come *PRo1-TORRICELLA SOTTO*;

la Scheda Normativa (All04 NTA Schede dei Progetti Speciali del PdR) declina gli **obiettivi generali per il progetto specifico**:

Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.

Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

Si elencano anche le **Prescrizioni per la progettazione** tra cui, evidenziando quelle di carattere architettonico urbanistico, si prevede che:

La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.

### PRo1 TORRICELLA SOTTO

#### 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Perimetro area di trasformazione

#### FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

Viabilità di progetto

Connessioni tra gli spazi pubblici

Itinerari di fruizione paesistica

#### SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO

Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout

- E' ammessa la conservazione di tutto o parte degli edifici esistenti.
- In casodi demolizione dell'esistente, il progetto del nuovo insediamento dovrà perseguire l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale, attraverso una riduzione della Sc ed un aumento considerevole del parametro del verde profondo, in linea con i parametri urbanistici dei tessuti residenziali al contorno.
- .....
- Il sistema delle nuove costruzioni dovrà adattarsi ai caratteri di quello esistente, in quanto ad aspetti insediativi, morfologici, tipologici e dimensionali.

Per quanto riguarda i **Parametri urbanistici**, la Scheda prevede una slp fissa attribuita pari a 2000 mq:

6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.328
Slp (mq)	2.000 mq (compreso l'esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo
	In caso di conservazione degli edifici esistenti, l'intervento di ristrutturazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato

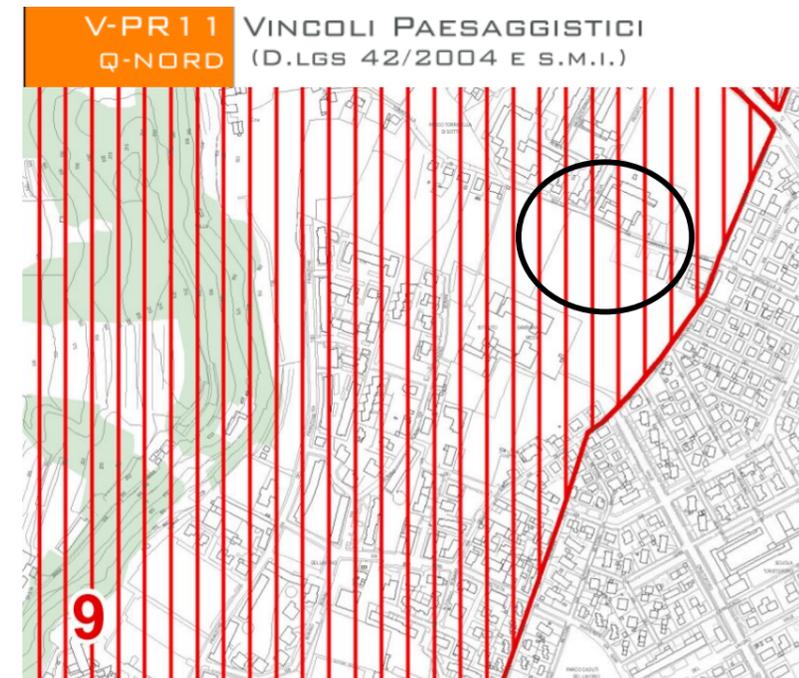
L'altezza degli edifici non è prescritta, per cui troverà definizione negli elaborati del presente Piano Attuativo; non sono prescritte quantità minime di standard, anch'esse definite nel progetto di P.A. in relazione alle esigenze della specifica destinazione d'uso e delle necessità funzionali dell'ambito urbanistico.

## 2.2 Il Vincolo

L'area è interessata da Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004

### 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004



D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n.42 del 19/02/60 (9 - COLLINA DI S. ANNA)

per tanto verrà fatta Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi della normativa vigente; i contenuti della Presente Relazione di Piano di Contesto verranno riportati nella Relazione da allegare alla Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per quanto rilevante al fine di ottenere l'Autorizzazione citata.

### 2.3 Localizzazione dell' Area di Piano Attuativo

L'area di piano è collocata nel quadrante ovest della città, nel quartiere 5, in particolare nella zona conosciuta come "Torricella" dall'omonima via che l'attraversa.



Estratti ortofoto

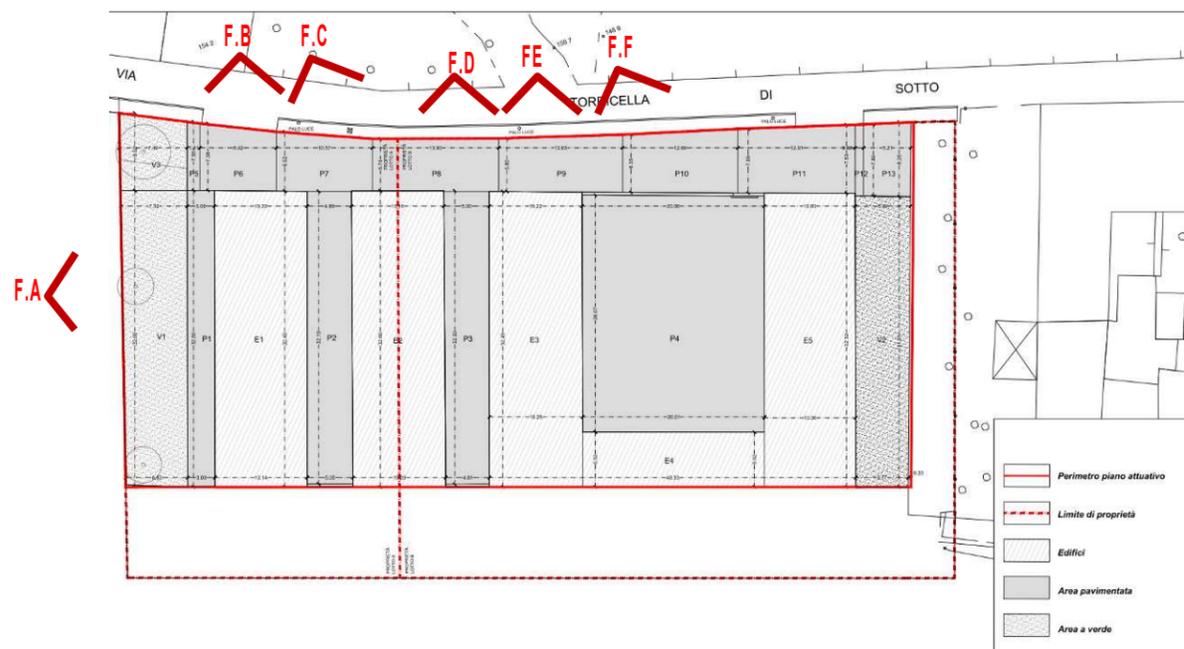


Dettaglio Ortofoto

L'area è già interessata da edificazione, costituita da una serie di edifici produttivi in parte dismessi e crollati di nessun particolare valore architettonico, costruiti all'inizio degli anni '70;



Vista dall'alto



Rilievo con individuazione punti fotografici

il suolo è completamente impermeabilizzato ad eccezione di due fasce di bordo, ad ovest occupata da arbusti, ad est trattata a prato.

sequenza fotografica dell'area di intervento



F.A



F.B



F.C



F.D



F.F



F.E

Come emerge dalla precedente sequenza fotografica il complesso a nord si presenta come un fronte continuo, un alternarsi di recinzioni, portoni mobili e fabbricati allineati sul filo della contro-strada parallela a via Torricella di sotto, una via secondaria, il cui tracciato ad ovest si trasforma in un percorso esclusivamente ciclopedonale che si collega con il sistema dei sentieri della collina di Sant'Anna;



a sud l'area di intervento porge i retri prevalentemente ciechi verso lo spazio aperto delimitato dal complesso della scuola De Andrè e da una pista ciclopedonale che collega via Dello Zoccolo a via Torricella di sotto.



Il complesso si affaccia a nord su via Torricella di sotto, una via carrabile secondaria, il cui tracciato ad ovest si trasforma in un percorso esclusivamente ciclopedonale che si collega con il sistema dei sentieri della collina di Sant'Anna; verso sud l'area si affaccia sullo spazio aperto verso la scuola superiore De Andrè.

La successiva sequenza fotografica propone una prima descrizione dei caratteri e dei valori percettivi dell'ambito di intervento.



Individuazione dei punti fotografici del contesto

-  PERCORSI PANORAMICI
-  TRACCIATI STORICI
-  PISTE CICLABILI
-  PUNTI PANORAMICI
-  PUNTI FOTOGRAFICI

Individuazione dei punti fotografici del contesto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 5



Foto 4



Foto 6



Foto 7



Foto 9

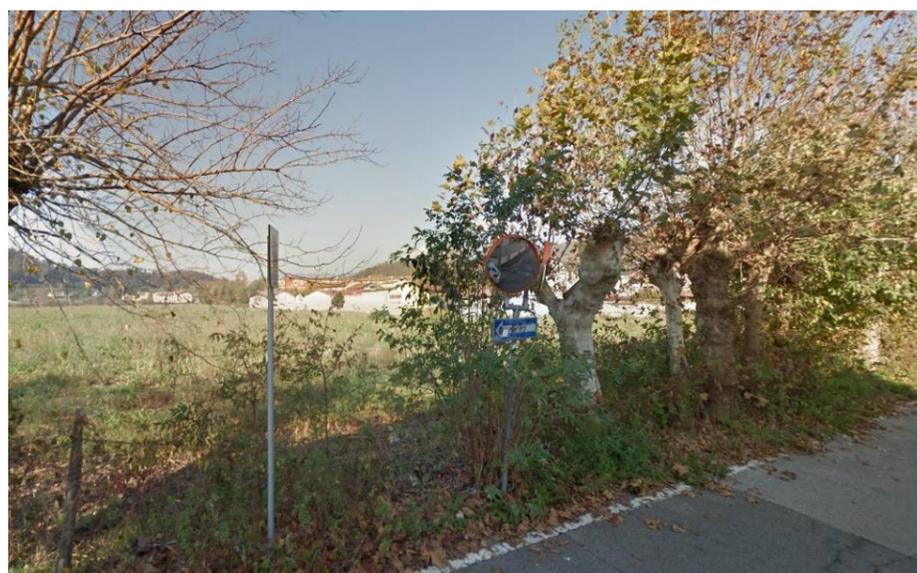


foto 8



Foto 10



F 11



F 12

## 2.4 Inquadramento Paesistico e Paesaggistico

Il contesto urbanistico è disomogeneo per sistema insediativi, tipologie edilizie e materiali;



- PALAZZINA PLURIPIANO SU LOTTO
- BLOCCO PALAZZINE CON PORTICI
- ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU LOTTO
- ABITAZIONE A SCHIERA SU LOTTO
- CASCINA - EDILIZIA STORICA
- EDIFICI SPECIALI - SCUOLA

Estratto dell'analisi paesistica tipologie e sistemi insediativi presenti

Su via Torricella di sotto si susseguono:

- due cascine, entrambe riadattate e ristrutturate con funzione diversa da quella originaria agricola,
- il retro del complesso di Palazzine INA-CASA ed ex Gescal, degli anni '60 e '70
- una serie di lotti con palazzine plurifamiliari degli stessi anni o subito successive
- villette mono-familiari di recente costruzione.

	<p>Sistema Insediativo Residenziale – Recinto su strada</p> <p>Tipo edilizio - Cascina</p>
	<p>Sistema Insediativo Residenziale - Complesso per blocchi</p> <p>Tipo edilizio - Palazzina con portici</p>
	<p>Sistema Insediativo Residenziale - Isolato affacciato su strada</p> <p>Tipo edilizio - Palazzina su lotto</p>
	<p>Sistema Insediativo Residenziale - Isolato affacciato su strada</p> <p>Tipo edilizio - Abitazione unifamiliare su lotto</p>

Dal punto di vista insediativo, ad eccezione del complesso ex-Gescal, il tessuto edilizio si rapporta con lo spazio aperto secondo la regola del "recinto" con accesso dalla strada;

in particolare, per le due cascine adiacenti all'area di intervento questa regola si declina in due diverse maniere, che verranno assunte come principio insediativo anche per il nuovo progetto:

- **Il muro come limite**

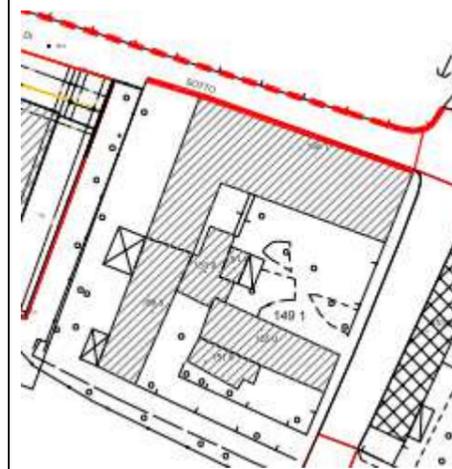
il muro del brolo della cascina a nord di via Torricella di Sotto che delimita il terreno privato dallo pubblico della strada,

- **l'allineamento del fronte costruito.**

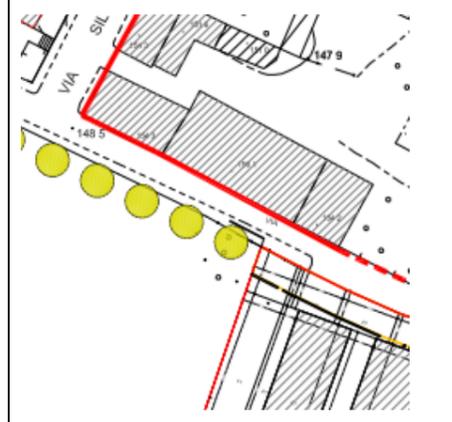
il fronte continuo degli edifici che costruiscono la prospettiva verso la collina o verso la città.



Inizio di via Torricella di sotto da est (da via dello Zoccolo)



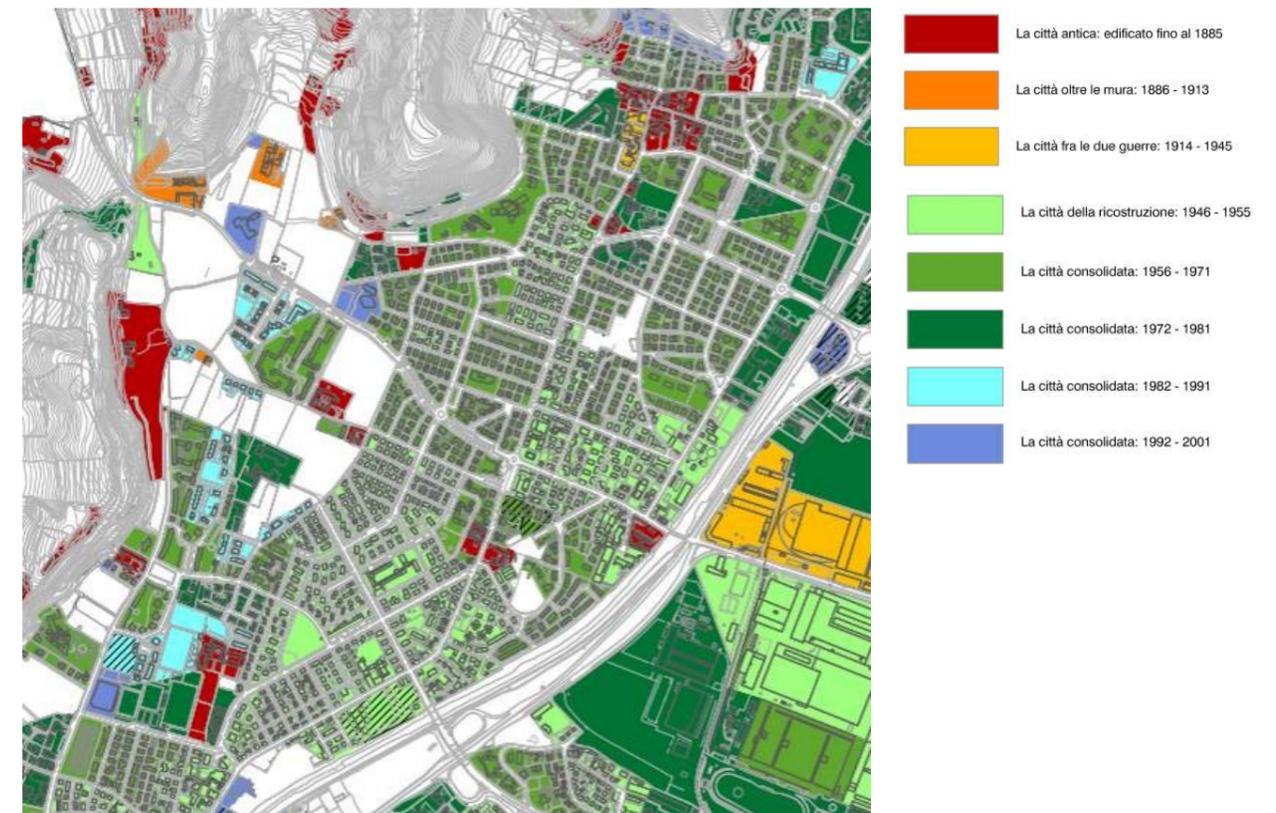
Il fronte continuo della cascina su via Torricella di sotto a nord



2.4.1 Lo sviluppo urbano dell'area

Lo sviluppo urbano nell'area è avvenuto per addizione

**Evoluzione storica del costruito**

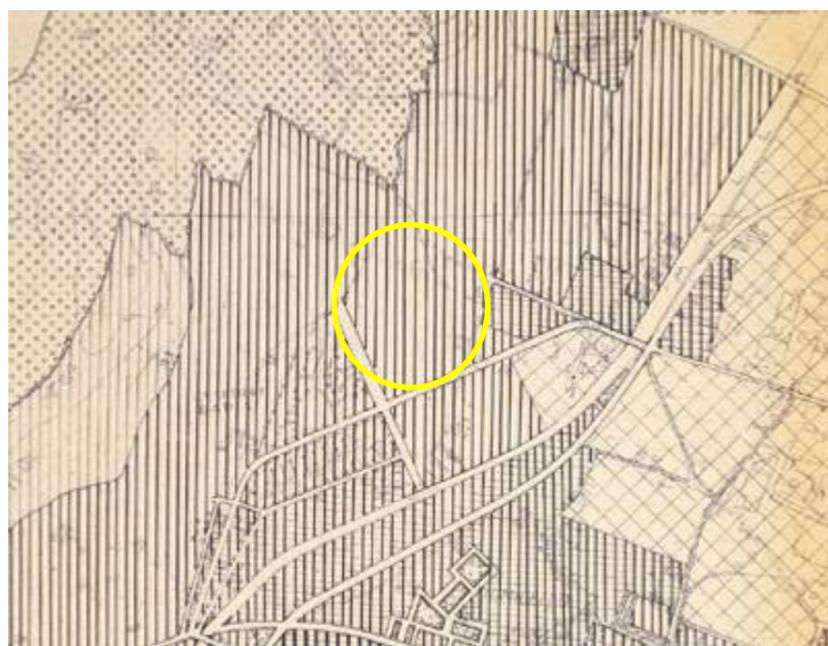


Estratto PGT Brescia 2012

a partire dagli anni '40 del 1900 con interventi di sviluppo della città oltre il confine, fino ad all'ora invalicato, del Fiume Mella: una crescita definita secondo la maglia regolare delle strade e seguendo la regola della città a bassa densità fatta da una sequenza di lotti singoli a definire grandi isolati.



Piano di Ampliamento di Brescia del 1941



Piano 1957

Nel Piano Morini del 1961 agli interventi per “grandi isolati” a sud, si aggiungono gli interventi per “*blocchi*” a nord ovest: interventi prevalentemente di carattere pubblico (Gescal o Inacasa) che propongono una nuova strategia di sviluppo: quella della *città ad alta densità* qualificata però dalla presenza di ampi spazi pubblici circostanti a servizio della residenza.



Piano Morini 1961



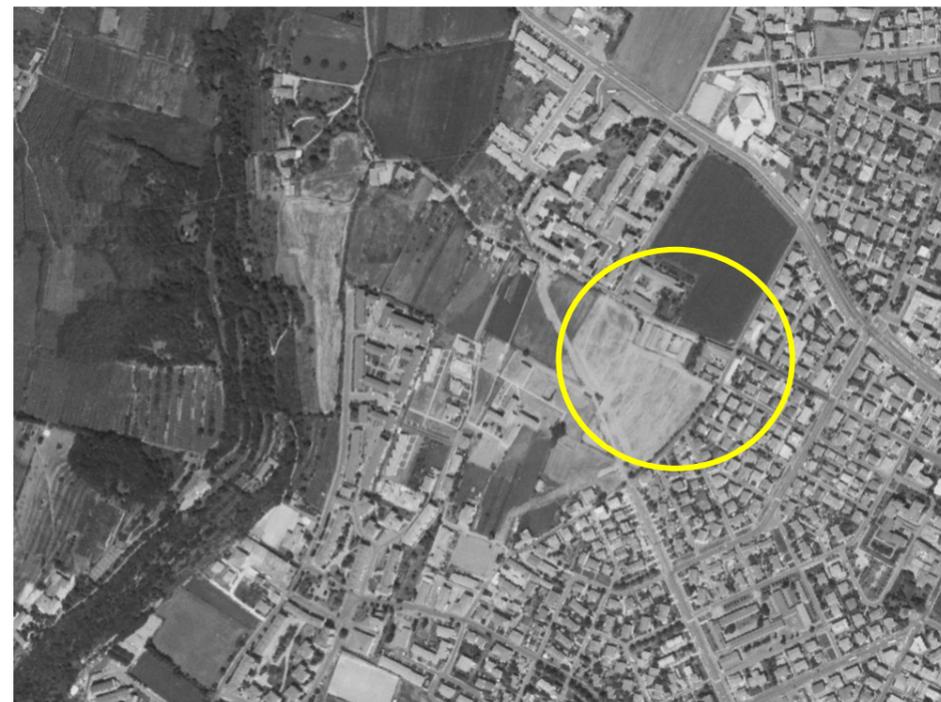
Piano Morini 1961 – dettaglio sull'area

Nel Piano Regolatore del 1973 sono ormai presenti nell'area tutte le componenti insediative e tipologiche descritte nel presente paragrafo, compresi i fabbricati produttivi nell'area di intervento, insediatasi negli anni '70.

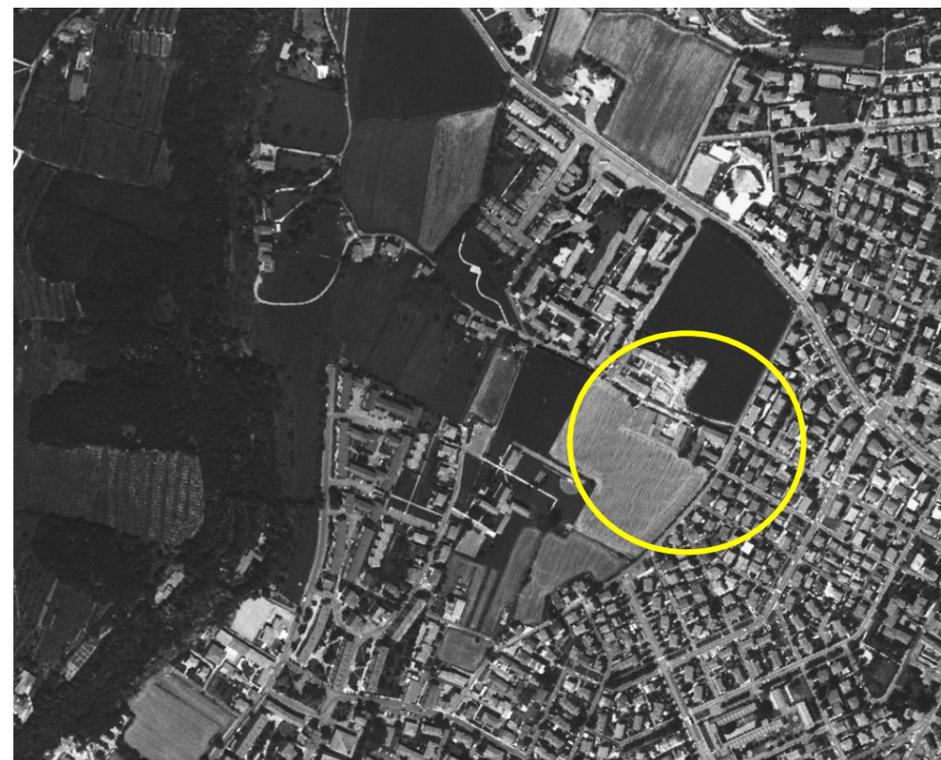


PRG 1973

Se lo sviluppo urbano è avvenuto per addizione **il paesaggio agricolo è divenuto, per differenza, un elemento residuale, l'esito di una sottrazione o addirittura il resto di una mancata previsione di sviluppo**, come nel caso del viale, in prolungamento di via Cristoforo Colombo, che avrebbe dovuto proseguire fino alle pendici della collina, ancora visibile nel suo tracciato da un foto aerea del 1984



Fonte – Geoportale Nazionale



e scomparso nella foto aerea del 1994 per effetto del Piano Regolatore del 1973.



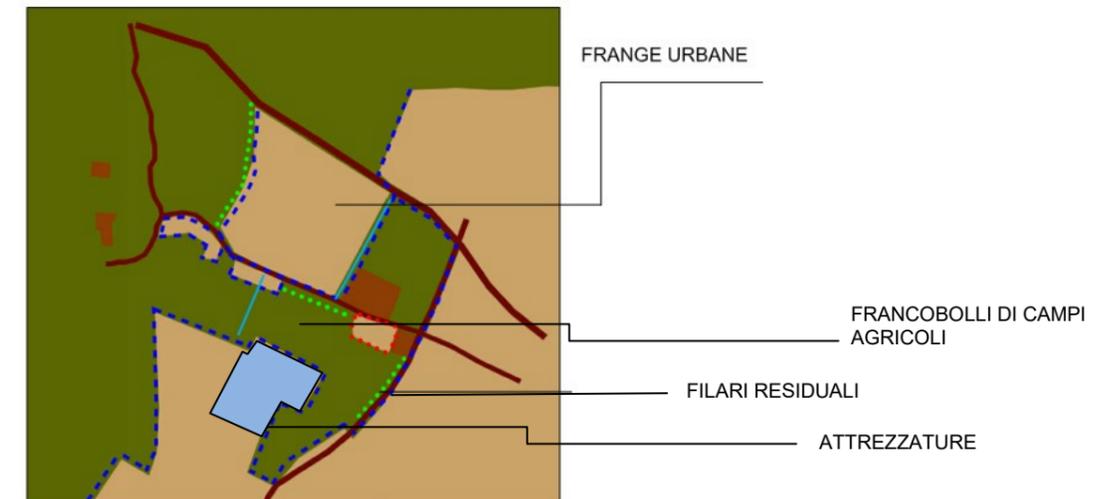
Foto aerea 2000



Foto aerea 2006

La sequenza delle foto aeree ci descrive una sostanziale invarianza dell' edificato residenziale "privato" dagli anni 80 ad oggi; **ciò che muta è il ruolo del paesaggio agricolo a sud che diventa "spazio a servizio": una specie di area filtro in cui collocare attrezzature**, (la scuola ed i suoi spazi sportivi).

#### RESIDUALITA' DEL PAESAGGIO NATURALE



La stessa sequenza ci parla però anche della "resilienza" di alcuni segni del quadro "naturale", citato dal Decreto di Vincolo:

- **superstiti filari alberati agricoli che ancora testimoniano della maglia agricola originaria, sottolineando i tracciati e le visuali;**
- **le terrazze coltivate o coperte dalle masse arborate del versante est della collina di Sant'Anna, affacciate sulla pianura urbanizzata a sua volta segnata da emergenze architettoniche divenute simboliche nella contemporaneità (zona produttiva di via Sant'Eustacchio a nord ed a sud).**



Filare di Platani e Gelsi su Via Torricella di sotto da ovest



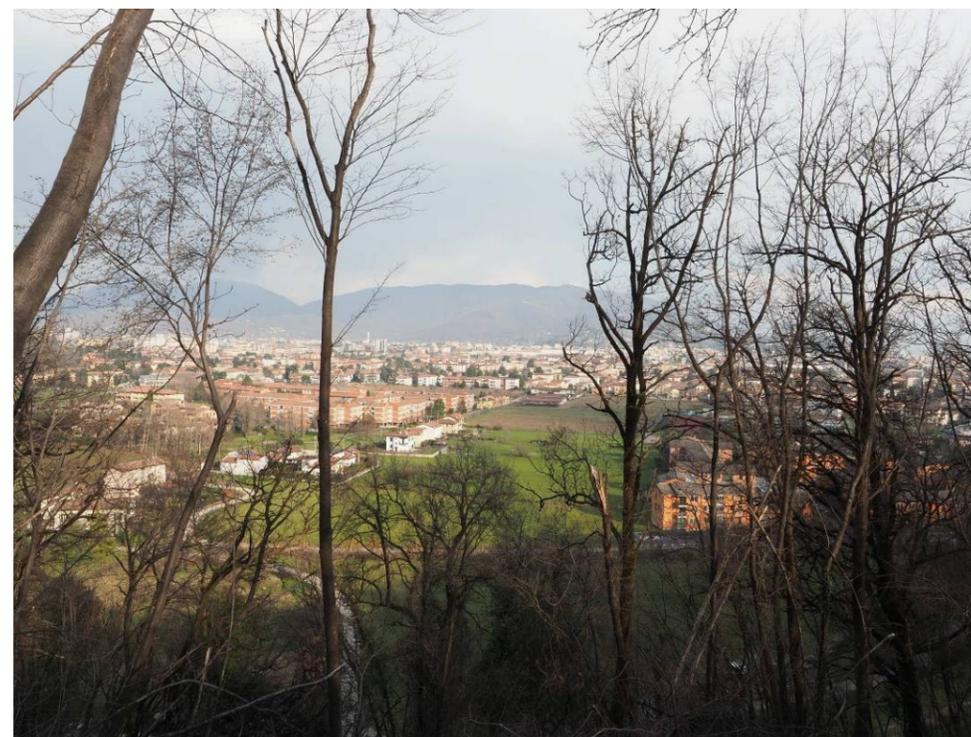
Filare di platani ad ovest dell'intervento di Torricella



Filare di Platani e Gelsi su Via Torricella di sotto visto da sud



Filare di Gelsi e Platani su via dello Zoccolo



Vista del "quadro naturale" panoramico da una delle posizioni raggiungibile sulla collina attraverso un percorso accessibile



Vista ravvicinata (realizzata con teleobiettivo) in cui emerge il profilo urbano della zona produttiva di via Sant'Eustacchio e dell'Iveco come emergenze contemporanee che si stagliano sullo sfondo delle colline ad est.

## 2.5 Indirizzi paesistici e paesaggistici progettuali

Il progetto si pone l'obiettivo di acquisire i caratteri del paesaggio descritti e tradurli in elementi del progetto, coerenza con le previsioni della scheda-progetto del PGT e compatibilmente con il regime proprietario; gli indirizzi progettuali che ne derivano sono di seguito elencati:

- progettazione secondo un principio insediativo coerente con quelli riscontrabili nel tessuto edilizio contiguo (cascine), anche dal punto di vista morfologico e dimensionale;
- adozione di una regola di composizione architettonica desunta da una tipologia edilizia di riferimento che ha un riscontro nell'ambito urbano più prossimo, cioè la riproposizione del *muro* e dell'*allineamento del fronte costruito continuo* a definire il rapporto tra lo spazio pubblico e lo spazio privato;
- *continuità dei segni lineari alberati* come elementi ordinatori del progetto urbano, rafforzando ancora la regola degli allineamenti nella definizione dello spazio aperto contemporaneo della città;
- rispetto della *fascia agricolo-paesaggistica di filtro* a sud integrando gli elementi vegetali che segnano il propagarsi del paesaggio ineditato nel paesaggio urbano;
- adozione delle *altezze dei fabbricati* in modo che non incidano sugli *scenari panoramici dalla collina*, siano essi naturali o urbani;
- indicazione di poche ma chiare regole linguistiche che impongano l'uso di materiali costruttivi tradizionali

### 2.5.1 Classe di sensibilità assegnata dal PGT

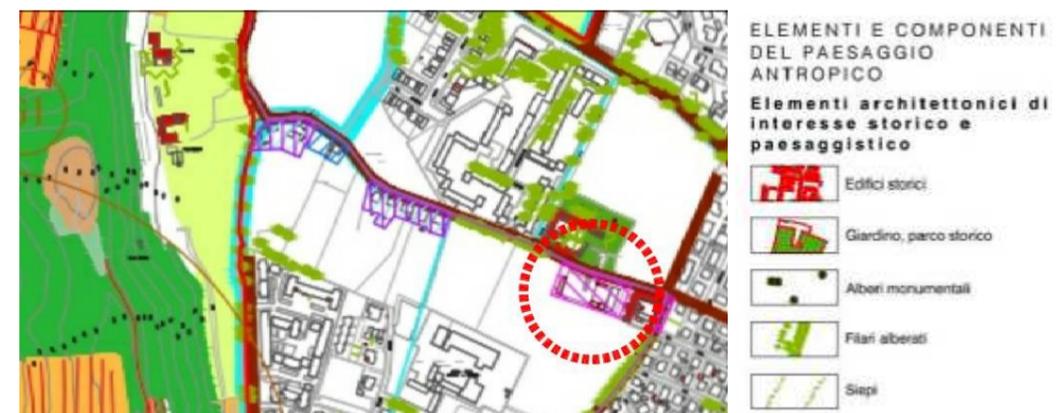
Nella tavola del PGT di Brescia dedicata alla sensibilità paesistica (PR03 NORD e V-DG04.3) le aree di interesse sono comprese nella classe paesistica elevata, contraddistinta dal valore 4.

#### ESTRATTO PR 03 NORD SENSIBILITA' PAESISTICA



La motivazione della classificazione la ritroviamo negli elaborati di PGT che evidenziano le interferenze tra le previsioni di sviluppo e le componenti rilevanti dal paesaggio, studiate e rappresentate nel PGT 2012<sup>2</sup>.

#### ESTRATTO TAV.14 ELEMENTI DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE E ANTROPICO



<sup>2</sup> PR04a e PR04b.

**Tracce di cultura materiale**

- Fontana, monumento civile
- Recinzione, muro storico
- Muro di contenimento, terrazzamento

**Aree degradate e soggette ad usi diversi**

- Aree dismesse
- Edificato sparso
- Frangia destrutturata
- Nuclei storici: perdita di identità
- Zone a rischio di conurbazione
- Frange urbane

**Infrastrutturazione del territorio**

- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari
- Sentieri

**ESTRATTO TAV.14 ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCETTIVI DEL PAESAGGIO**



**ELEMENTI E COMPONENTI IDENTIFICATIVI E PERCETTIVI DEL PAESAGGIO**

**Grandi aree omogenee**

- Aree di valenza ecologica ed ambientale del territorio fisico-naturale, agricolo
- Grandi ambiti boschivi
- Elementi areali di pregio

**Elementi visivi della morfologia**

- Zone pedecollinari
- Crinali principali e secondari
- Ripiani sommitali
- Punti di sella
- Fianchi, siepi e alberi monumentali

**Percorsi di fruizione paesaggistica ed interesse turistico**

- Piste Ciclabili
- Percorsi panoramici
- Visuali sensibili e punti panoramici
- Visibilità urbana di particolare rilevanza paesistica

- Visibilità totale
- Visibilità parziale
- Visuali ottiche urbane
- Venzii

**Emergenze architettoniche**

- Edifici storici del colle Cidneo
- Edifici storici del nucleo principale
- Edifici storici dei nuclei minori, dei tessuti e isolati
- Ville e palazzi storici
- Giardini storici
- Elementi di rilevanza visiva del paesaggio urbano

**Elementi di rilevanza paesaggistica**

- Contesti di rilevanza storico-testimoniale

**Componente Percettiva**

<b>Viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica</b>	Costituiscono elementi di criticità: la mancata manutenzione e l'abbandono, la presenza di elementi di disturbo visivo, la tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, la sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale, la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicano la sostanziale modifica delle direttrici storiche. Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico e documentale, anche prevedendo eventuali fasce di rispetto a protezione visiva.
<b>Visuali ottiche urbane</b>	La loro specificità può essere compromessa da ostacoli fisici (di tipo edilizio o infrastrutturale) che ne limiterebbero le visuali. In prossimità dei punti e delle visuali panoramiche si dovrà evitare di comprometterne il carattere con opere edilizie, infrastrutturali o movimento di terra. Si dovrà operare in favore di un recupero della fascia di territorio interessata e in caso di nuovi interventi impiegare materiali, tecnologie e tipologie compatibili con il contesto. In prossimità dei con visivi in ambito urbano le eventuali edificazioni consentite dal P.G.T. dovranno evitare la sostanziale modifica delle condizioni di percezione.
<b>Visuali sensibili e punti panoramici</b>	
<b>Contesti di rilevanza storico-testimoniale</b>	Costituiscono elementi di criticità: la mancata manutenzione e l'abbandono, la presenza di elementi di disturbo visivo, la tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, la sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale, la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicano la sostanziale modifica delle direttrici storiche. Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico e documentale, anche prevedendo eventuali fasce di rispetto e protezione visiva.
<b>Valenza antropica</b>	
<b>Edifici storici (cascine)</b>	E' prescritta la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesaggistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni (e le altre tracce di cultura materiale); la tutela è estesa anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, spazi scoperti adiacenti. Ogni azione che interessi gli edifici di valore storico architettonico ed ambientale deve essere ispirata ai principi e alle prescrizioni sovraesposte, affinché accanto al mantenimento dell'impianto planivolumetrico, sia garantito anche l'impiego di tecniche costruttive e materiali compatibili con il manufatto. Per gli edifici o complessi che per posizione e singolarità costituiscono "luoghi della rilevanza paesaggistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere perseguita il più possibile la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di aree di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo.
<b>Aree dismesse</b>	Si dovrà pertanto intervenire con azioni mirate alla ricomposizione urbana, individuando i criteri progettuali per gli interventi di recupero interessanti le aree periurbane, al fine di una miglior leggibilità della linea di demarcazione tra gli spazi. E' necessario il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate come processo di compensazione delle aree degradate.

### 3 L'intervento ed il suo impatto

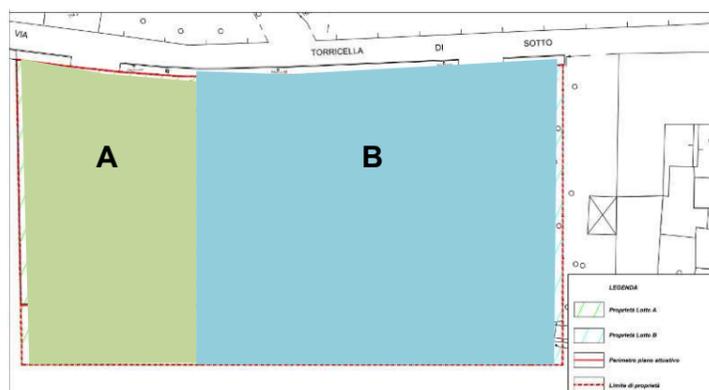
#### 3.1 Il progetto di Piano

Va innanzitutto ricordato che la presente Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica riguarda le previsioni/prescrizioni di un **Piano Attuativo** disciplinato dal PGT approvato e vigente; in particolare il progetto di Piano Attuativo deve fissare tutti quei parametri ed indicazioni progettuali entro le quali verranno sviluppati i progetti di dettaglio degli specifici lotti o unità minime di intervento: precisare l'assetto definitivo della zona, definire superfici edificabili, i profili lungo le vie e le piazze, dare indicazioni sulla tipologia edilizia, altezze, distanze dai confini, rapporti di copertura, permeabilità, ecc.; nella presente Relazione per tanto si espliciteranno solo alcune indicazioni materiche, condivise in fase preliminare con la competente Sovrintendenza, considerate basilari per la compatibilità con il Vincolo paesaggistico; il resto delle scelte architettoniche su colori, partitura dei prospetti, ecc, saranno invece demandate alla fase di Richiesta di singolo titolo autorizzativo edilizio.

##### 3.1.1 Piano Attuativo: indici e parametri

La presente proposta di P.A. prevede la demolizione totale degli edifici esistenti ed una totale riorganizzazione spaziale dell'area con l'utilizzo di una parte dell'edificabilità attribuita dal PGT per la realizzazione di un complesso residenziale di 1.800 mq. di Slp (sui 2.000 mq. di slp max attribuita dalla scheda di Piano).

La bipartizione dell'area, corrispondente al regime proprietario dell'ambito (due diverse proprietà), viene confermata, prevedendo due unità di intervento edilizio, con accessi carrai e pedonali indipendenti su via Torricella di sotto;



Estratto rilievo con proprietà

Il principio insediativo generale è dato innanzitutto dagli allineamenti obbligatori degli edifici a nord, fissati per entrambi i lotti, a 5,10 m. dal confine di proprietà attuale, dove si prescrive anche la realizzazione di un muro in pietra come recinzione, in coerenza con il muro del brolo sul bordo opposto della stessa via;

sul confine sud invece l'allineamento obbligatorio con il filo degli edifici da demolire è prescritto solo per il lotto est.

Viene fissato anche il trattamento delle recinzioni sugli altri bordi dell'ambito in quanto determina il giusto rapporto con il paesaggio circostante; sul bordo ovest e sud, la recinzione dovrà essere accompagnata da siepe densa con funzione mitigativa della vista verso la collina e verso la campagna, mentre il muro di recinzione est, a confine con la cascina esistente, dovrà essere mantenuto.

La diversa dimensione dei lotti e la relativa partizione della superficie edificabile ha condotto alla scelta progettuale di adottare un diverso atteggiamento previsionale; fatto salvo il principio insediativo generale dell'allineamento su strada, i parametri comuni sul trattamento delle pertinenze e le prescrizioni materiche minime, si è scelto di adottare un preciso schema insediativo per il lotto più grande ad est (lotto B), contiguo alla cascina esistente, e di lasciare maggiore libertà compositiva architettonica al lotto ovest (A), già condizionato dalle dimensioni, dalle distanze dai confini, dai parametri di superficie permeabile.

sul lotto A è previsto un sedime edificabile pari al massimo al 44 % della Sf (Rc), con la possibilità di costruire corpi di fabbrica con altezza massima di 2 piani fuori terra, per una slp complessiva di 500 mq., allineati su via Torricella di sotto e variamente articolati verso sud;

Per il lotto B è previsto un sedime edificabile ugualmente pari al massimo al 44 % della Sf (Rc) con un corpo allineato su strada e due ali laterali che cingono un'area pertinenziale affacciata sul paesaggio agricolo, la cui superficie lorda di pavimento massima sarà di 1.300 mq., anche in questo caso distribuita su 2 piani.

Le aree scoperte pertinenziali dovranno avere una percentuale di superficie permeabile minima del 36% di cui almeno il 50% dovrà essere verde profondo.

Si precisa che la modifica di tali indici apportata con questa integrazione è conseguente in parte alla modifica del progetto delle opere pubbliche richiesto dal settore ed in parte alla ricalibratura della caratterizzazione degli spazi pertinenziali come da indicazione dell'art.11 delle Nta vigenti.

I parcheggi pertinenziali da reperire dovranno essere il 30% della slp realizzata come da art.28 delle NTA vigenti.

Verso lo spazio pubblico il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un marciapiede a ridosso dei nuovi lotti residenziali, separato ed ombreggiato da un filare di *platani*, che oltre a riproporre l'allineamento del filare esistente sulla stessa via, prolungandolo, ombreggerà e mitigherà una fila di posti auto in linea (n. 13 posti); in corrispondenza dei parcheggi di nuova realizzazione è prevista una "corsia ciclabile" collocata in continuità con l'attuale pista ciclabile; le opere pubbliche previste sono in parte all'interno dell'ambito del P.A. e saranno destinate ad essere cedute, ed in parte su area già pubblica.

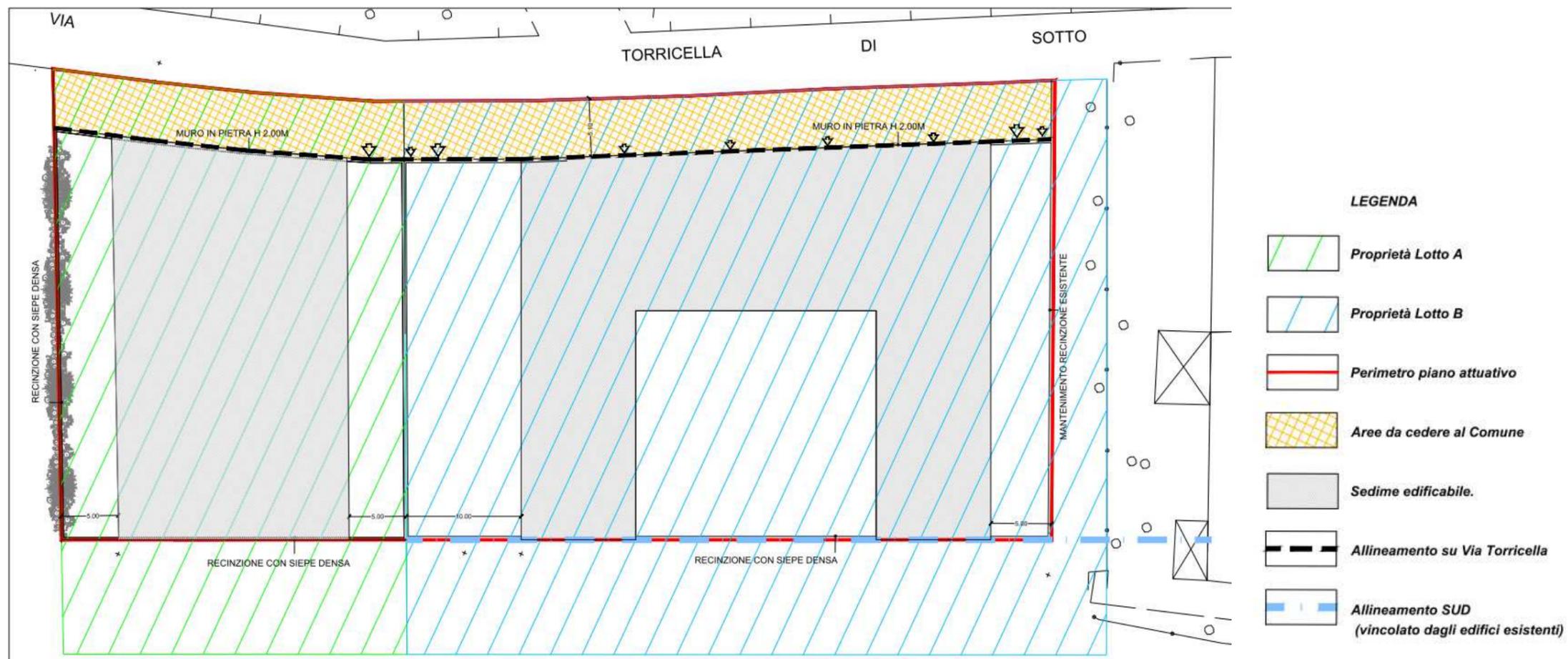
Gli indici fissati dal Piano Attuativo perseguono un evidente miglioramento della qualità ambientale rispetto alla condizione di partenza, imponendo una permeabilità dello spazio pertinenziale maggiore di quella esistente sul lotto ex-produttivo e la futura piantumazione sui bordi ovest e sud che fungerà anch'essa da mitigazione paesaggistica.

Il progetto non prevede modifiche altimetriche dei terreni.

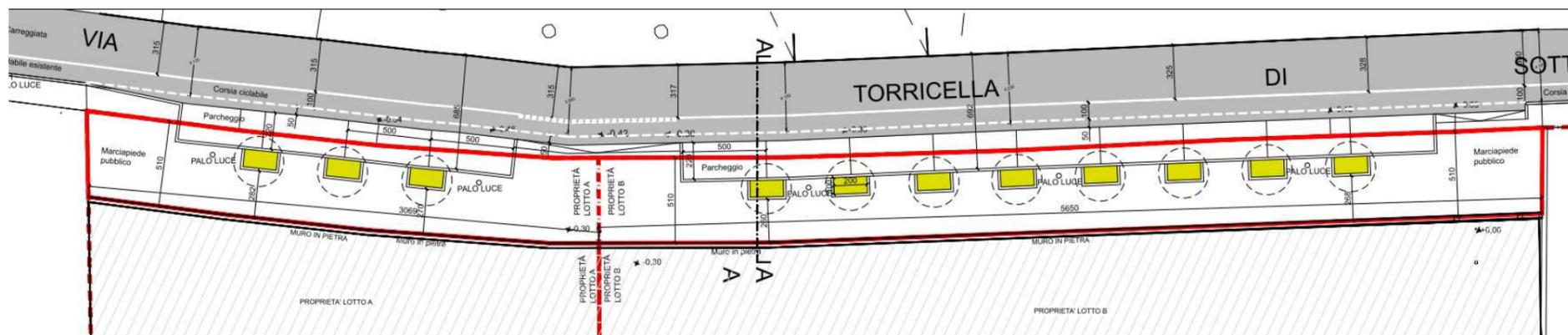
### 3.1.2 Piano Attuativo: indicazioni materiche e linguistiche

Come già evidenziato, la presenza del Vincolo paesaggistico che evidenzia la valenza del contesto, comporta la necessità di prescrivere alcuni indirizzi linguistici e materici essenziali, condivisi in fase preliminare con la competente Sovrintendenza:

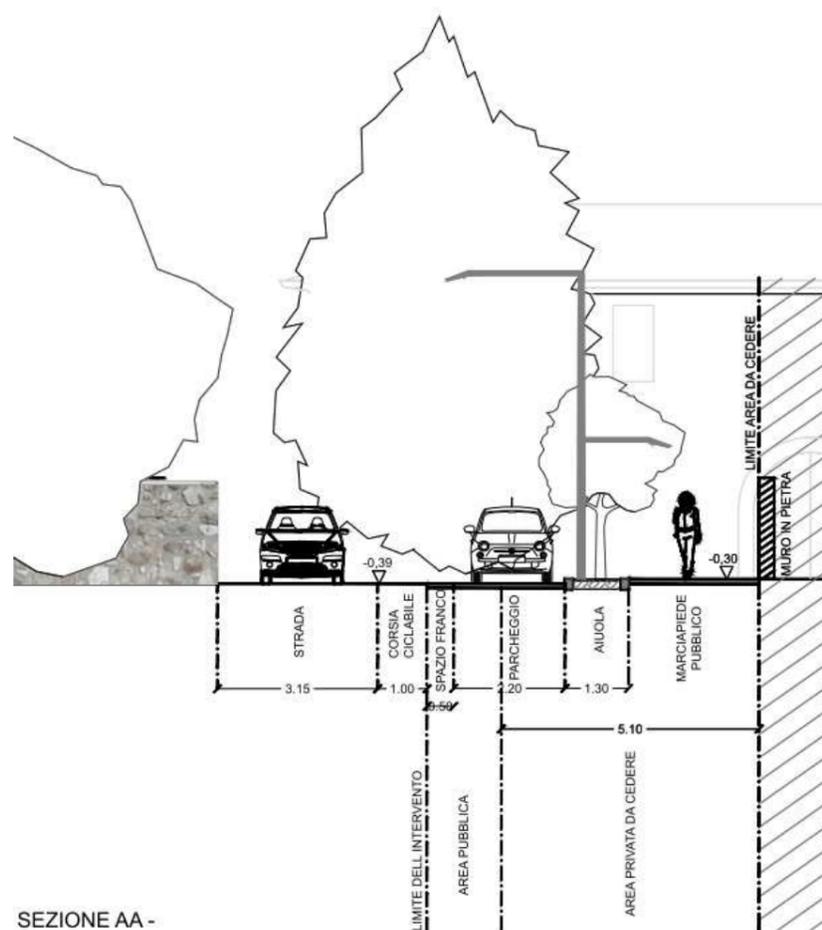
- adozione di tipologie di coperture tradizionali a falda, realizzate in laterizio;
- limitazione nelle aree pertinenziali di pavimentazioni e comunque realizzate in materiali della tradizione (mattone, ghiaia, ecc.);
- le recinzioni, ad eccezione di quella sul bordo strada e sul lato est, dovranno essere occultate da siepi dense realizzate con specie arbustive autoctone;
- la realizzazione di piscine nell'ambito dei lotti è consentita ma la loro collocazione dovrà essere integrata con l'impianto generale del costruito.



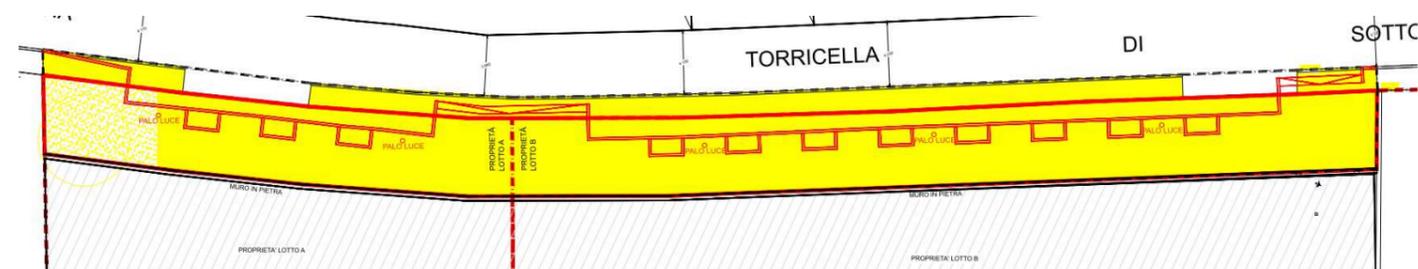
Estratto dalla Tavola Normativa



Estratto Studio di Fattibilità Opere pubbliche – Progetto



SEZIONE AA -  
della nuova sistemazione stradale



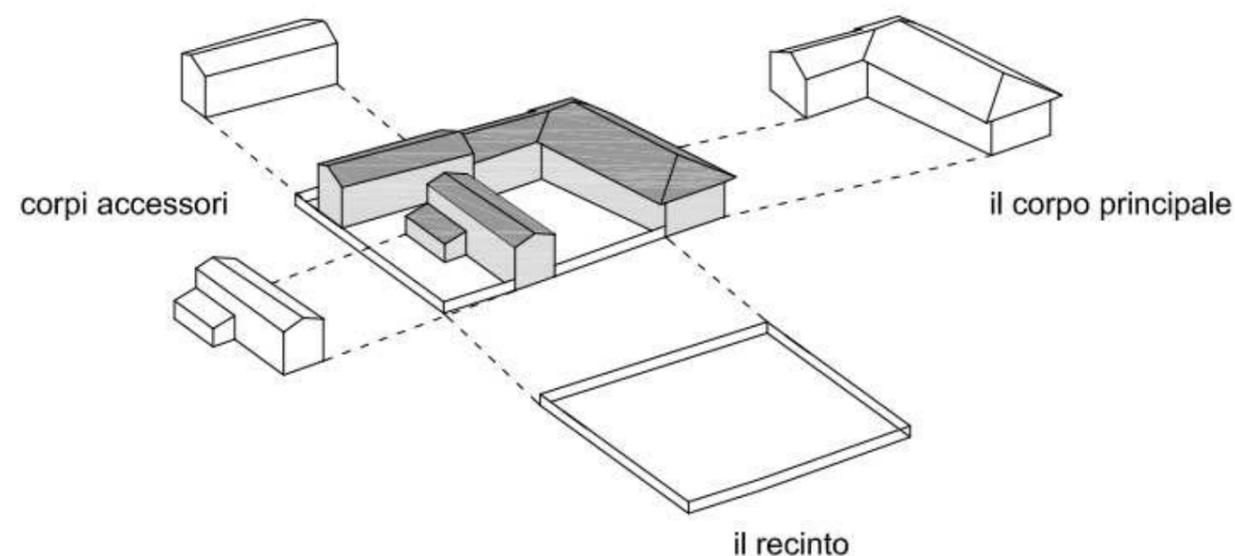
Estratto Studio di Fattibilità Opere pubbliche – Demolizioni e nuove costruzioni

### 3.2 Rispondenza del progetto di Piano agli Indirizzi paesistici e paesaggistici progettuali

L'impianto planivolumetrico prende forma, dalla complessità del contesto, o meglio dalla necessità di scegliere nella complessità e nella giustapposizione una regola insediativa più permanente, più costitutiva del paesaggio circostante:

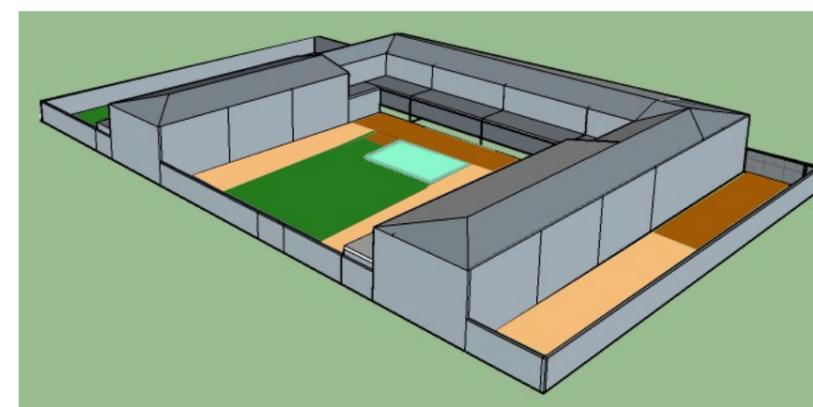
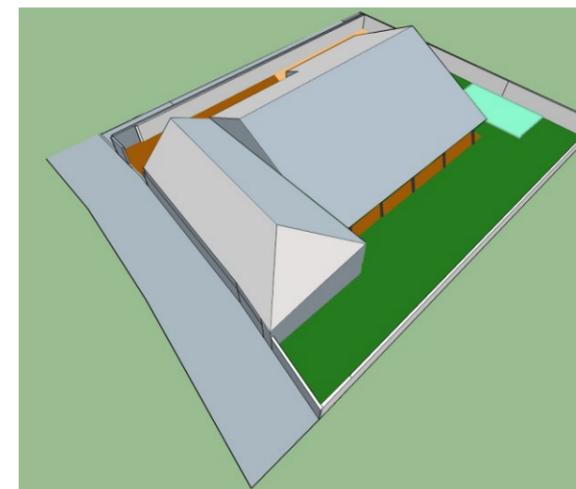
non si propone una ripetizione tipologica sempre uguale a se stessa, ma la diversa applicazione di una regola di composizione architettonica che ha un riscontro nell'ambito urbano più prossimo,

articolazione dello schema insediativo della cascina



il sistema insediativo della cascina, composto da corpo principale e corpi accessori con diversa funzione e quindi diversa organizzazione distributiva viene scomposto e variamente articolato:

- nel lotto A, viene fissata la posizione del corpo di fabbrica principale allineato su strada mentre gli altri spazi saranno affacciati verso il paesaggio;
- per il lotto B, viene scelto lo schema costituito da corpi di fabbrica che intercludono un cortile, originariamente per uso agricolo ed oggi, nelle ri-funzionalizzazioni moderne, spazio pertinenziale



Schemi delle due tipologie proposte modificate come richiesto dalla Commissione paesaggio

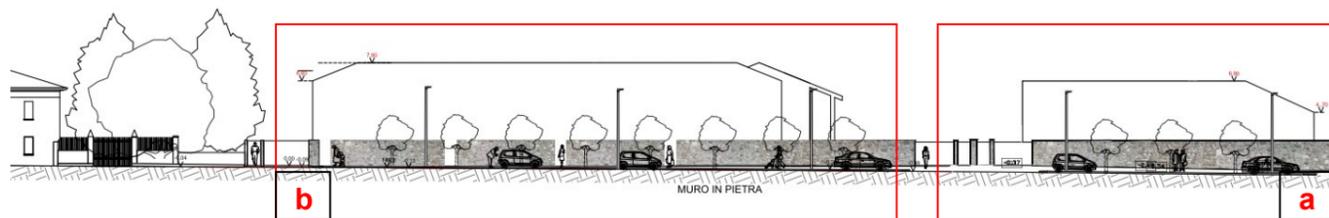
*Nella seduta del 30 settembre 2020 la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole con prescrizioni formulando la seguente considerazione:*

*“La proposta del Piano Attuativo è considerata compatibile a condizione che il tetto del corpo est, per la porzione affacciante su via Torricella, sia proposto con soluzione a padiglione.”;*  
*pertanto il planivolumetrico di progetto (TAV 7) è stato adeguato a quanto richiesto e con esso gli schemi 3D sopra riportati, le simulazioni fotografiche e le viste seguenti.*



Planivolumetrico di progetto con andamento coperture adeguato alle richieste della Commissione paesaggio

Su richiesta della commissione paesaggio sono state controllate anche le altezze dei fabbricati, uniformandole a quelle dei fabbricati più vicini;

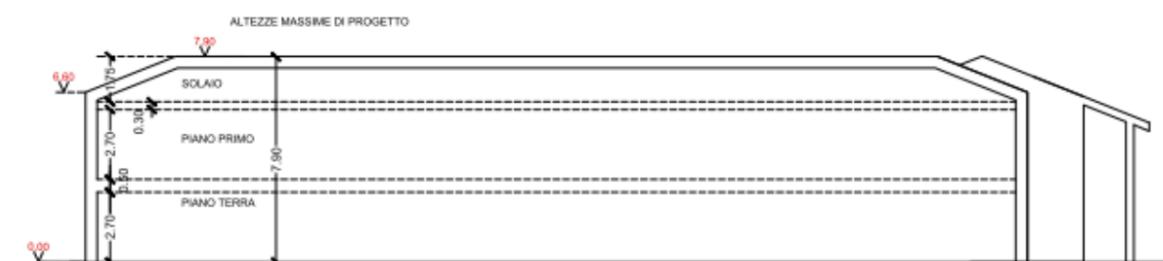
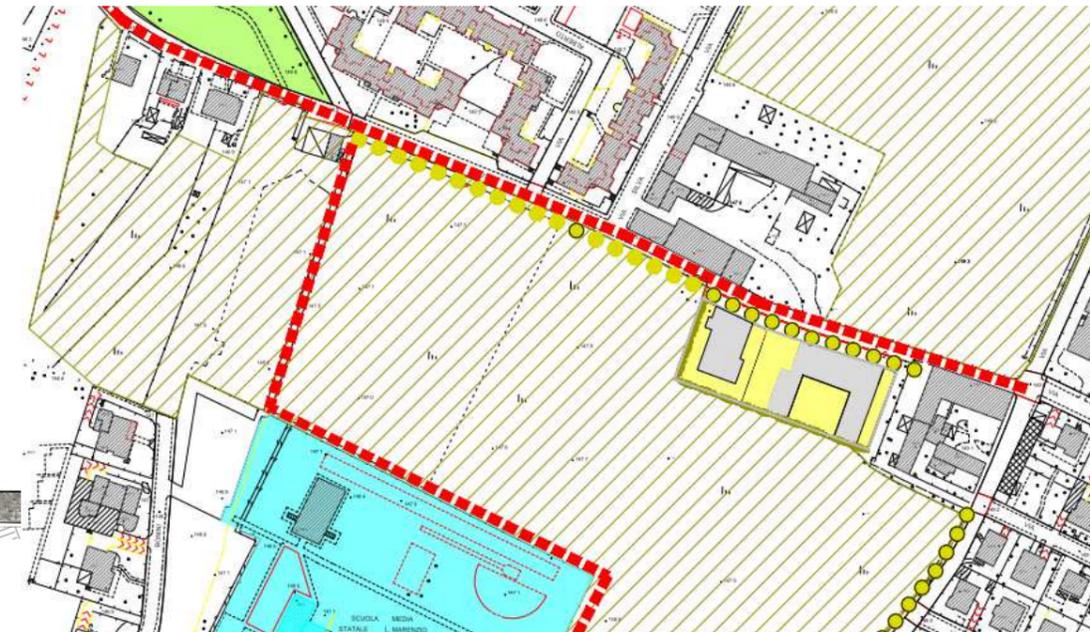


Profilo su via Torricella di sotto



Sezione CC corpo a

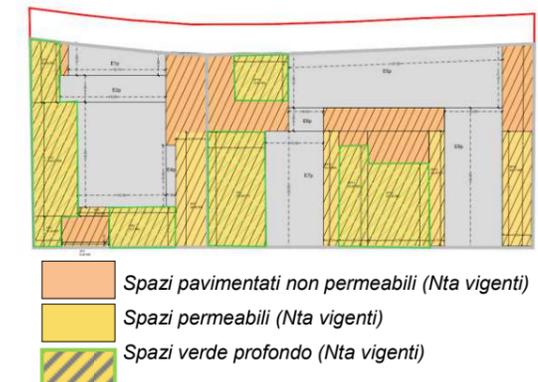
Gli indici fissati dal Piano Attuativo perseguono un evidente miglioramento della qualità ambientale rispetto alla condizione di partenza, imponendo una permeabilità dello spazio pertinenziale maggiore di quella esistente sul lotto ex-produttivo e la futura piantumazione sui bordi che fungerà anch'essa da mitigazione paesaggistica.



Sezione

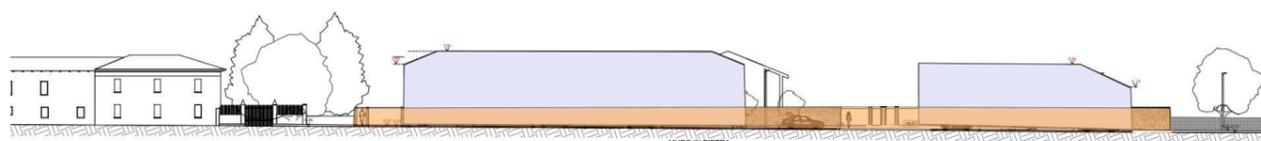
CC corpo b

- Aree agricole pedecollinari di cintura
- Recapiti urbani della rete verde aree scoperte/verde private
- Sistema vegetazionale implementato
- Sistema dei percorsi di fruizione paesistica valorizzato
- Recapiti urbani della rete verde aree verdi pubbliche
- attrezzature pubbliche



Per il rapporto tra edificato e spazio pubblico si fa riferimento al sistema istituito tra edilizia storica e strada:

- riproposizione del muro come limite tra lo spazio pubblico e lo spazio privato in direzione della collina e dell'allineamento del fronte costruito continuo che separa il pubblico dal privato verso la città;



Schema del profilo costruito su via Torricella di sotto

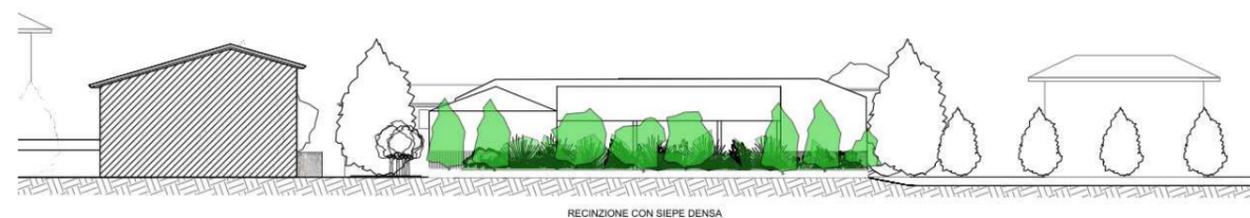


Simulazione fotografica – vista da ovest



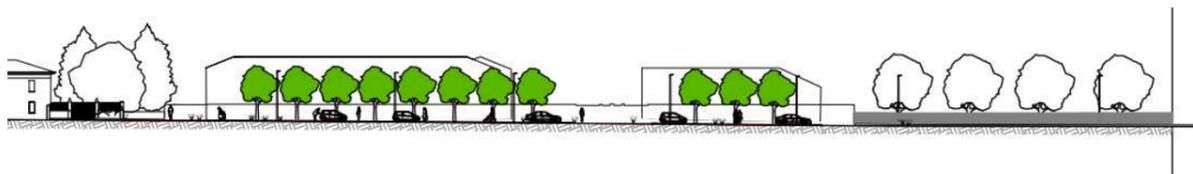
Simulazione fotografica – vista da est

Per quanto riguarda invece il bordo ovest, verso la collina, il progetto prevede l'obbligo di realizzare una fascia di vegetazione densa, arbusti ed aiuole, allo scopo di mitigare la vista e ricordarla visivamente con il bordo vegetale su via dello Zoccolo



Schema del profilo costruito ad ovest

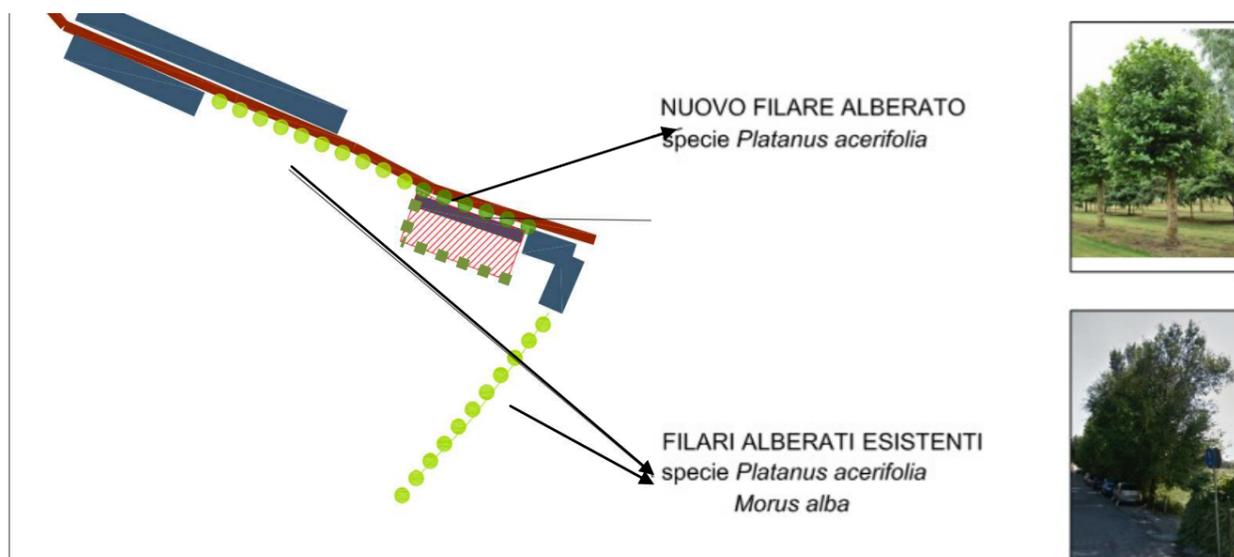
La nuova sistemazione stradale *ripropone un filare alberato di platani* dando continuità ai filari alberati esistenti su via Torricella e su via dello Zoccolo, confermando il loro ruolo di elementi ordinatori del paesaggio, anche se in chiave più contemporanea.



Schema del profilo urbano su via Torricella di sotto

A riguardo si precisa che le indicazioni ricevute dal settore competente in data 13.11.2020 sono tali che:

“ la collocazione finale (del filare) sarà poi definita in fase di progettazione definitiva-esecutiva anche in funzione della esatta individuazione di tracciato e profondità della condotta intubata del canale irriguo presente in lato sud a via Torricella di Sotto.



Il sistema insediativo scelto non compromettere dal punto di vista visivo la fascia in edificata a sud; qui il rapporto tra costruito e paesaggio sarà mitigato da una siepe densa allineata alla recinzione.



Viste da sud esistente



Simulazioni fotografiche



L'altezza degli edifici fissata a 2 piani (si veda sezione con altezze massime nelle pagine precedenti) permette di ripropone visivamente l'ingombro volumetrico del complesso esistente non incidendo in nessuna maniera sugli *scenari panoramici dalla collina*, siano essi naturali o urbani.



Visibilità esistente dai punti panoramici

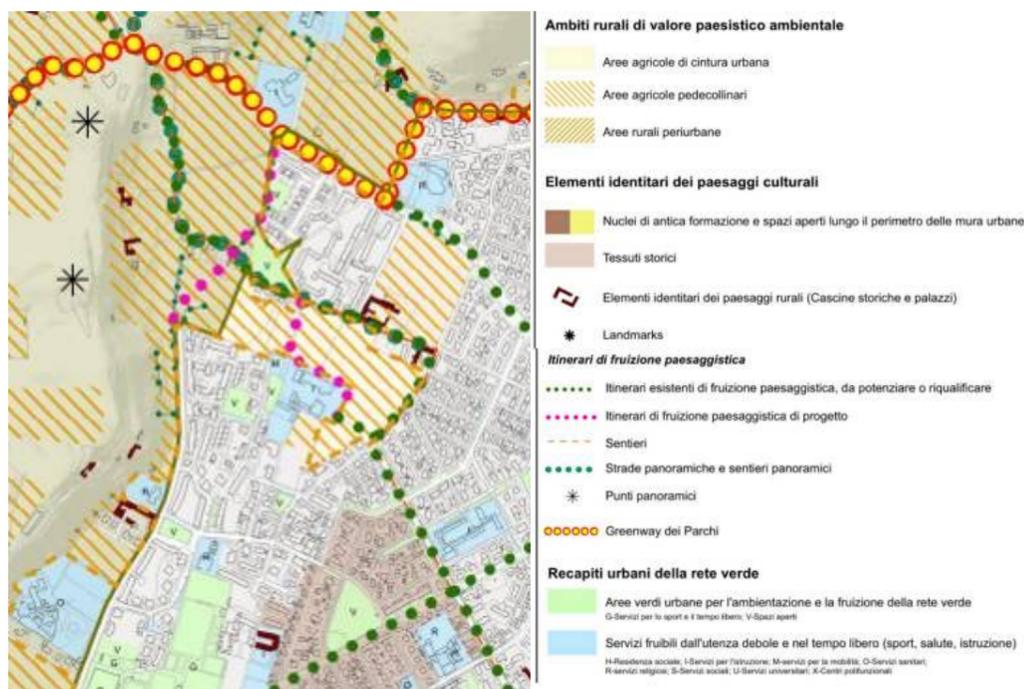


Simulazione fotografica

La previsione di una siepe densa ad ovest del tessuto edificato mitiga la presenza dell'edificato stesso nelle viste dalla collina migliorando la condizione esistente.

### 3.3 Piano attuativo: incidenza del progetto sulla rete verde comunale e bilancio del valore ecologico

Conformemente a quanto previsto dall'art.30 delle NTA del PGT vigente che prevede che ogni Piano Attuativo debba essere coerente con la Rete Verde Comunale e debba essere accompagnato da una verifica di incidenza ecologica, questa proposta di Piano propone una contestualizzazione del progetto nella Rete Verde Comunale, integrata da una verifica del Bilancio ecologico Ante-operam ed a Piano Attuato ai sensi dell'art. 40 delle NTA del PGT.



Estratto della Rete Verde Comunale

Nell'ambito della Rete Verde Comunale l'ambito di intervento non ha una specifica funzione ma è circoscritta da Aree agricole Pedecollinari e prossima a dei Recapiti della Rete Verde comunale (aree verdi pubbliche e Servizi pubblici) il cui scopo è quello di garantire la permanenza di un sistema di verde di connessione e di penetrazione nel tessuto edificato; ugualmente la rete dei percorsi di fruizione paesaggistica sono da intendersi come connessioni lineari che collegano i "recapiti" al sistema delle aree rurali periurbane (colline di S.Anna).

In questo progetto di Rete Verde, il progetto di Piano si inserisce proponendo il nuovo ambito riqualificato come ulteriore "recapito" grazie alla percentuale di permeabilità del suolo, di verde profondo ed alla siepe densa prevista sul bordo ovest; la previsione del nuovo filare alberato sulla strada permette inoltre di

prolungare la connessione verde lineare fino alla fine della via Torricella di Sotto che invece ora si ferma al limite dell'ambito di intervento.

Il contributo del nuovo Piano al sistema della Rete Verde comunale, chiaramente rapportato alla scala di intervento ed alla dimensione della superficie di territorio coinvolta, emerge anche dalla Valutazione positiva del Bilancio Ecologico.

Conformemente a quanto previsto dall'art.40 delle NTA del PGT vigente che prevede che ogni Piano Attuativo debba essere accompagnato da una verifica di incidenza ecologica, questa proposta di Piano è integrata da una verifica di tale Bilancio Ante-operam ed a Piano Attuato.

Come emerge dai calcoli riportati in dettaglio nell'elaborato grafico dedicato, il Valore Ecologico dell'ambito di intervento ante-operam è stato calcolato in riferimento alle caratteristiche ed alla funzione ecologica delle aree costituenti la superficie territoriale oggetto di trasformazione; in particolare i valori dei fattori che contribuiscono ad ottenere il valore ecologico sono stati definiti considerando le tipologie ambientali di cui all'Al. 5 alla DDG n. 4517 del 07.05.2007 ed i valori adottati esplicitamente nell'appendice 3 delle Nta del PGT:

Tipo U.A.	Parametri	riferimento normativo	Valore	Corine Land Cover / DUSAF
zona produttiva	VND	NTA PGT appendice 3	1	86.1-83.3 Edificazione di grande dimensione - zona produttiva
	FTR	NTA PGT appendice 3	1	
fascia alberata	VND	NTA PGT appendice 3	6	84.2 Siepe
	FTR	NTA PGT appendice 3	1,5	
prato	VND	NTA PGT appendice 3	2	81.1 Prati permanenti di pianura (1)
	FTR	NTA PGT appendice 3	1,25	
tutte le zone	FB	NTA PGT appendice 3	1	
	FF	NTA PGT appendice 3	1	
	FCR	TAV. Valore Ecologico Comunale	1	
	FC	FB*FF*FCR	1	
	D	NTA PGT appendice 3	1	

Si precisa che per quanto riguarda l'unità definita "prato", corrispondente alla fascia verde all'estremo est dell'ambito, valorizzata a partire dalla categoria 81.1 della tabella 5.1 (DDG n. 4517/2007), considerata la attuale condizione di dismissione, si è applicato un fattore di riduzione del valore naturale VND avvicinandola alle unità definite "incolti e campi abbandonati", punto 87 della stessa tabella.

Uguualmente per la situazione a Piano Attuato:

Tipo U.A.	Parametri	riferimento normativo	Valore	Corine Land Cover / DUSAF
Permeabilità				
	<b>40,00%</b>			
	<b>VND</b>	NTA PGT appendice 3	<b>1</b>	
	<b>FTR</b>	NTA PGT appendice 3 - Tab.5.1	<b>1</b>	
parchi e giardini	<b>VND</b>	NTA PGT appendice 3	<b>4</b>	<b>85 Parchi e giardini poco strutturati</b>
	<b>FTR</b>	NTA PGT appendice 3	<b>1,5</b>	
prato in assenza di specie arboree ed arbustive (*)	<b>VND</b>		<b>2</b>	<b>81.1 prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive (2)</b>
	<b>FTR</b>		<b>1</b>	
filari con specie autoctone	<b>VND</b>	NTA PGT appendice 3 - Tab.5.1	<b>4</b>	<b>85 Alberi urbani di specie autoctone</b>
	<b>FTR</b>	NTA PGT appendice 3 - Tab.5.1	<b>1,5</b>	

Anche in questo caso si precisa che relativamente alla voce "prato in assenza di specie arboree ed arbustive", corrispondente alle aree permeabili pertinenziali in previsione, viene applicato un fattore correttivo rispetto al valore tabellare di 3,5 ed 1 (8.1 prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive) in considerazione del fatto che parte delle superfici potrebbero essere pavimentate anche se permeabili.

Apportando le modifiche richieste, condizionate alla nuova sistemazione delle opere di urbanizzazione ed alla rettifica delle modalità di calcolo delle superfici permeabili e di verde profondo, il Bilancio complessivo risulta comunque positivo a Piano Attuato sia considerando i parametri della Tavola normativa (tav.5) sia i parametri migliorativi utilizzati nella proposta piani volumetrica (tav.7):

Calcolo del valore ecologico iniziale (ante-operam)

**VE i trasformazione =  $\sum AD * (VND i * FRT i * FC * D)$**

N. U.A.	A.D.	VND	FTR	FC	D	VE
v1	230,48	6	1,5	1	1	2074,34
v3	60,22	6	1,5	1	1	541,98
v2	189,23	2	1,25	1	1	473,07
P (da p1 a p13)	1464,00	1	1	1	1	1464,00
E (e+m)	1460,63	1	1	1	1	1460,63
<b>VE i trasformazione</b>	<b>3404,55</b>					<b>6014,00</b>

Valore ecologico iniziale (ante-operam) = **6014,00**

Calcolo del valore ecologico finale (a piano attuato come da SCHEDA NORMATIVA)

**VE f trasformazione =  $\sum AD * (VND f * FRT f)$**

N. U.A.	A.D.	VND	FTR	VE
V prof (V min)	532,96	4	1,5	3197,76
S perm min senza Vpro	532,96	2	1	1065,92
Simp (Sc+Ssi max)	1894,96	1	1	1894,96
V pubblico	22,00	4	1,5	132,00
Apa+Ppa	421,66	1	1	421,66
<b>VE f trasformazione</b>	<b>3404,55</b>			<b>6712,31</b>

Bilancio di valore ecologico della trasformazione

**$\Delta VE$  trasformazione = **698,30****

Calcolo del valore ecologico finale (a piano attuato come da PLANIVOLUMETRICO)

**VE f trasformazione =  $\sum AD * (VND f * FRT f)$**

N. U.A.	A.D.	VND	FTR	VE
V prof	802,49	4	1,5	4814,94
S perm senza Vpro	324,14	2	1	648,28
Simp(Sc+Ssi )	1834,26	1	1	1834,26
V pubblico	22,00	4	1,5	132,00
Apa+Ppa	421,66	1	1	421,66
<b>VE f trasformazione</b>	<b>3404,55</b>			<b>7851,14</b>

Bilancio di valore ecologico della trasformazione

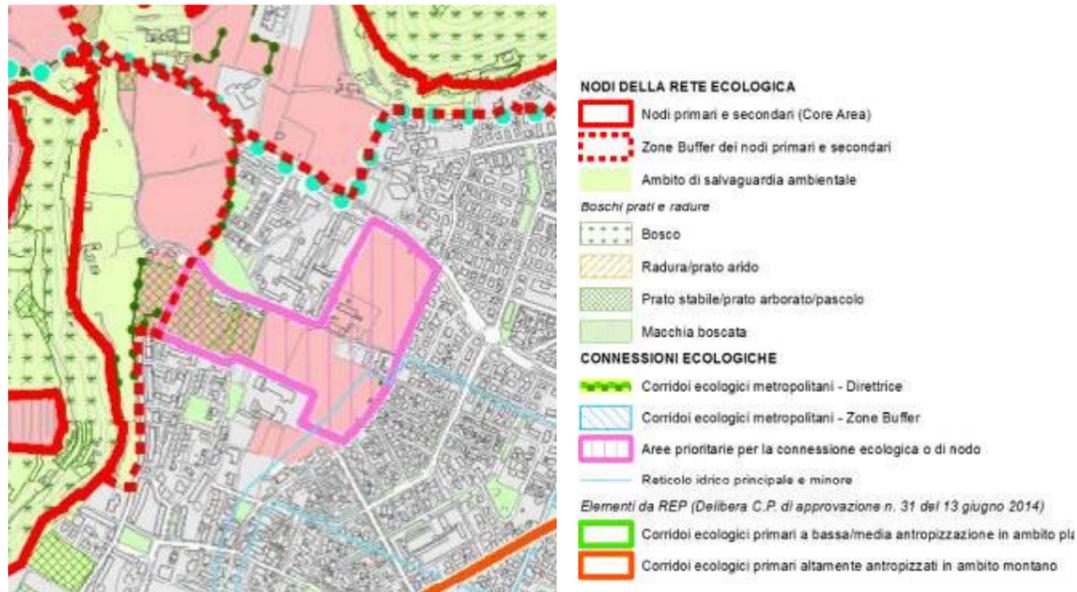
**$\Delta VE$  trasformazione = **1837,14****

### 3.4 Piano attuativo: Progetto di Preverdissement

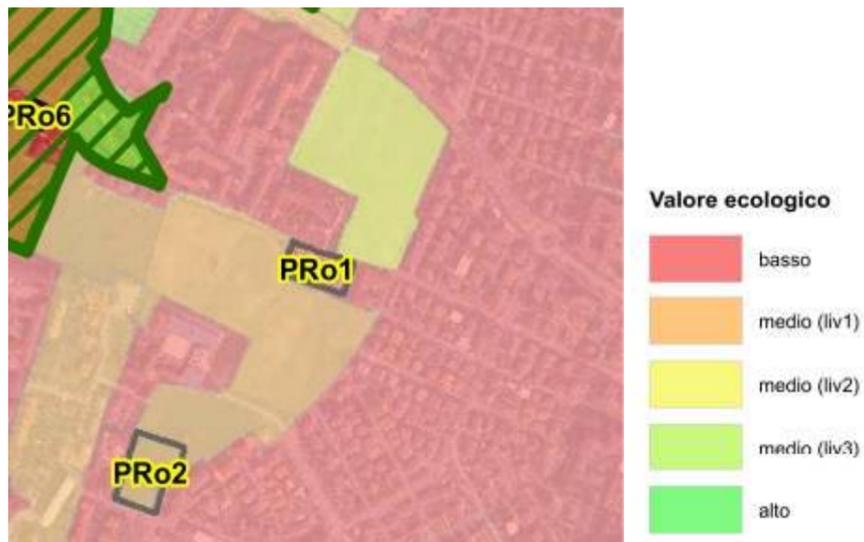
Ai sensi dell'art. 30 e 31 delle Nta vigenti il Piano attuativo è corredato dal *Progetto di preverdissement* che prevede la realizzazione di interventi ambientali temporanei precedenti ed in attesa di quelli insediativi.

Nel caso in questione, considerando che:

- l'area non è compresa in un Nodo della REC, pur essendo individuata come area prioritaria per la connessione ecologica;



- il suo valore ecologico è contraddistinto come Basso



- l'estensione dell'ambito è limitato
- l'attuale condizione è quella di un tessuto edificato degradato e prevalentemente impermeabilizzato;

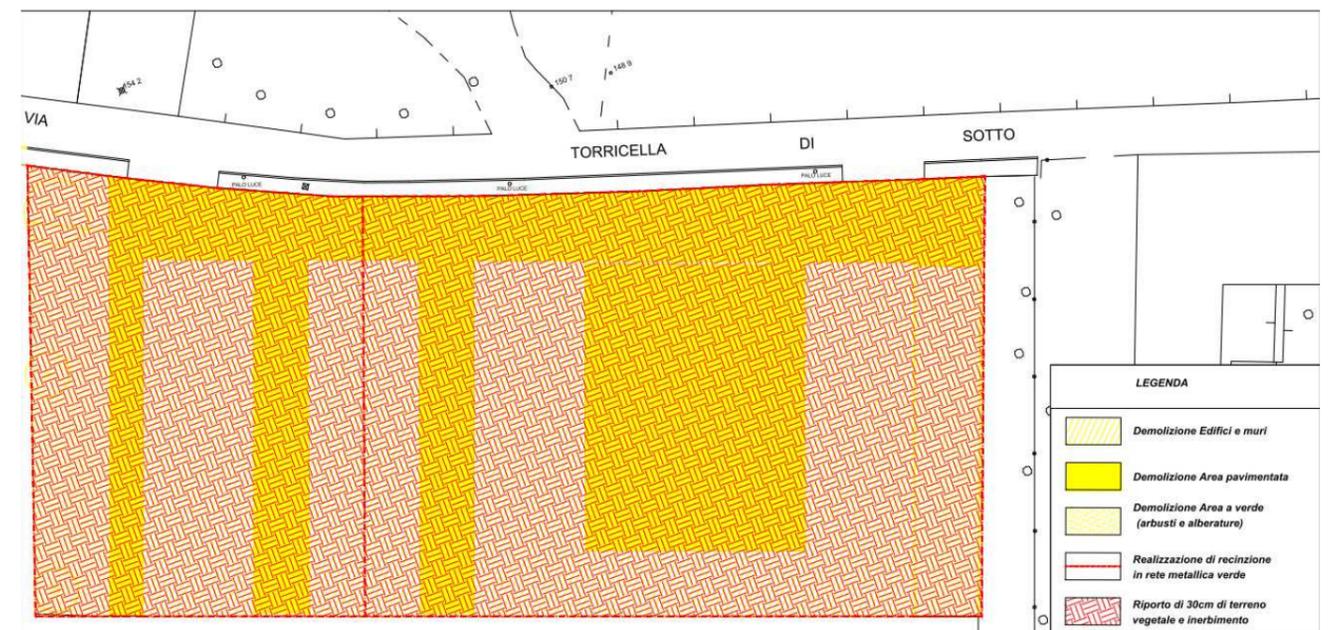
si è scelto di prevedere un intervento di preverdissement semplice ma efficace in quanto migliorativo, dal punto di vista ecologico ed in generale ambientale.

Il progetto, illustrato nell'elaborato grafico dedicato, prevede:

- demolizione degli edifici esistente
- rimozione delle pavimentazioni impermeabili

Realizzazione di recinzione temporanea a definire l'ambito oggetto di nuova futura edificazione

-ripristino di terreno vegetale.



Tale intervento è coerente con il bilancio ecologico precedentemente descritto.

### 3.5 Impatto paesistico

La normativa di riferimento stabilisce che la valutazione dell'incidenza va fatta rispetto ad un contesto o ambito definito tenendo conto di:

le aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;

l'estensione del sistema delle preesistenze;

le caratteristiche del contesto edificato o naturale<sup>3</sup>.

Nel caso dell'area in questione, per la natura dell'intervento e per la sua collocazione, si crede sia significativa la valutazione dell'incidenza in un ambito cos' definito:

a sud e ad ovest la Pista ciclabile che chiude l'edificato

a nord la stessa via Torricella di Sotto

ad est via dello Zoccolo.

La scelta è motivata prevalentemente da fattori percettivi; infatti, come da documentazione fotografica già proposta, da via Torricella, oltre il limite ovest fissato per il tipo di tracciato e la dimensione della sezione stradale l'area di intervento non è visibile.



Individuazione dell'ambito di impatto (in GIALLO area di intervento)

Coerentemente con le scelte fatte in premessa, come guida della valutazione di incidenza si utilizzeranno le tabelle previste dalla Dgr n. 7/11045 adattate alla scala di dettaglio richieste dal progetto; alla determinazione delle incidenze si affiancheranno le descrizioni delle mitigazioni già approntate per ridurre gli impatti nel caso emergano come rilevanti.

<sup>3</sup> Art. 30 delle Nta PGT vigente.

**TABELLA 2A**

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza Morfologica e Tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO</li> </ul> Il progetto comporta modifiche <ul style="list-style-type: none"> <li>- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici esistenti</li> </ul>		■	
	- dell'andamento dei profili		■	
	- dei profili di sezione urbana	■		
	- dei prospetti pieni/vuoti		■	

Dal punto di vista morfologico, le nuove costruzioni non comportano delle modifiche degli andamenti e dei profili dei terreni ed anche le modifiche dei profili urbani, introdotte per effetto delle diverse altezze dei fabbricati rispetto all'esistente adeguate come richiesto dalla commissione paesaggio, sono coerenti con gli ingombri e le altezze dei manufatti nel contesto.

Il contesto edilizio dell'area è molto disomogeneo ma la scelta insediativa e tipologica adottata si è orientata verso un riferimento esplicito all'edilizia storica più prossima all'area di intervento, la tipologia della cascina nelle sue declinazioni di ri-funzionalizzazione moderna, coerente anche con il contesto paesaggistico di riferimento.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto, rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come inottrno immediato		■	

Trattandosi di Piano Attuativo, in questa fase si introducono soltanto alcune indicazioni materiche essenziali, condovode in una fase preliminare con la competente Sovrintendenza, relativamente alle

coperture ed alle pavimentazioni delle aree pertinenziali; in particolare si prescrivono delle coperture a falda in laterizio e per le pavimentazioni che devono essere ridotte al minimo indispensabile e realizzate in materiali della tradizione (mattoni, ghiaia, ecc.);  
altra indicazione materica di dettaglio è la pietra da utilizzare per il muro su via Torricella in coerenza con il muro del brolo sul fronte nord.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingombro visivo</li> </ul>		■	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Occultamento di visuali rilevanti</li> </ul>		■	Previsione di siepe densa
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prospetto su spazi pubblici</li> </ul>	■		Fascia alberata come elemento di continuità paesaggistica e barriera di filtro rispetto all'edificato

L'ingombro visivo dei nuovi fabbricati è scarso in quanto si conferma la visibilità degli edifici esistenti; la presenza dei filari alberati lungo via Torricella di sotto e via dello Zoccolo costituisce barriera visiva da est e da ovest, continua in primavera ed in estate e discontinua in inverno ed in autunno; l'unica vista libera rilevante, quella da sud verrà mitigata ed in parte occultata dalla siepe densa prevista sul filo della recinzione dell'ambito.

A sostegno di tali considerazioni si faccia riferimento alle precedenti simulazioni fotografiche.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</li> </ul>		■	

Considerando che l'ambito di intervento si configura come un'area dismessa e comunque degradata, interessata da previsioni di trasformazione urbanistica, l'intervento non va ad alterare l'identità del luogo ma anzi la rafforza; la possibilità di ri-funzionalizzare l'ambito con la residenza crea sicuramente le condizioni perché questo spazio ritrovi la sua natura di luogo urbano con una propria identità che però non nega il suo rapporto con il paesaggio agricolo circostante.

Se si prendono in considerazione le valenze del contesto più esteso che hanno determinato la classe di sensibilità del sito e si valutano le ricadute su di esse del progetto si può sintetizzare:

Componente Percettiva	
Viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica	L'intervento conferma la valenza percettiva della viabilità urbana e prevedendo il nuovo filare contribuisce ad evidenziare la funzione di canale ottico verso il paesaggio.
Visuali ottiche urbane	Si conferma quanto già detto nei punti precedenti
Visuali sensibili e punti panoramici	
Contesti di rilevanza storico-testimoniale	Nessuna compromissione dell'unitarietà della percezione e del quadro, né interventi edilizi diretti su manufatti che caratterizzano tali zone agricole. Si opera su un'area già urbanizzata, interessata da previsioni di trasformazione urbanistica, delimitata dal punto di vista edilizio.

Valenza antropica	
Edifici storici (cascine)	Non vi è nessun intervento diretto sui manufatti cascine, né sulle loro aree pertinenziali; anche in questo caso l'incidenza è solo visiva ed esclusivamente dall'interno dell'area dell'ambito di trasformazione; dall'esterno nessuna percezione è modificata.
Aree dismesse	Considerando che il Bilancio di valore ecologico della Trasformazione sia in fase intermedia (preverdissement) che in fase finale risulta migliorativo si può concludere che non vi sia incidenza ambientale negativa ma anzi l'intervento si migliorativo.

In sintesi possiamo concludere **che l'intervento previsto incida in maniera sostenibile sul contesto ed il suo impatto sul paesaggio è complessivamente basso in relazione a tutti i criteri di valutazione.**

#### TABELLA 2B

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza Morfologica e Tipologica	Si consideri il commento alla tabella 2A	• Bassa 2
Incidenza Linguistica		• Bassa 2
Incidenza Visiva		• Molto bassa1
Incidenza simbolica		• Bassa 2
Incidenza ambientale		• molto bassa 1
Giudizio Complessivo		8/5=1,6
<b>Giudizio complessivo</b>		<b>2 - Basso</b>

Si evidenzia che nella valutazione complessiva, si è aggiunta anche la componente ambientale, richiesta come verifica dal PGT vigente e descritta nella Tavola di verifica del Bilancio Ecologico dell'intervento.

#### 4 La determinazione del livello d'Impatto paesistico

La D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045 stabilisce che il livello di impatto paesistico va ricavato incrociando il dato sintetico della classe di sensibilità del sito (4) ed il grado di incidenza del progetto, che nel nostro caso è di 2 per cui l'incidenza complessiva è pari a 8.

<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto</b>					
	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

Sempre facendo riferimento alla D.g.r. per valutare la sostenibilità paesistica complessiva dell'intervento, possiamo concludere che essendo l'impatto **compreso nell'intervallo tra 5 e 15 (fascia azzurra) e quindi al di sotto del valore di tolleranza 15** le mitigazioni e le scelte paesaggistiche adottate sono idonee a garantire **la sostenibilità paesaggistica dell'intervento**.

Rispetto ai rischi paesistici evidenziati dal PGT per la classe sensibilità di appartenenza, la presente relazione dimostra che sono state valutate e superate tutte le potenziali criticità paesistiche anche alla luce del **CARATTERE DI PROPENSIONE dell'area ALLA TRASFORMABILITA' e ALL'ADATTAMENTO alle nuove funzioni che, lo stesso PGT attribuisce all'area avendola individuata come AMBITO DI TRASFORMAZIONE CON CAPACITA' EDIFICATORIA.**