

COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA



Piano Attuativo denominato "LakeView"
Comune di Sale Marasino (BS) -località Presso-Via Presso

ALLEGATO G-tris

Relazione Paesaggistica

Villa d'Ogna, Giugno 2023 – Agg. Febbraio 2024 – Aggiornamento Settembre 2024

IL TECNICO
(Ing. Stefano Messa)

IL PROPONENTE
(G.P. & F. S.r.l.)

Il Progettista:

Ing. Stefano Messa

Via B.Colleoni n° 146 – 24020 – Villa d'Ogna (BG) - Tel. 346.140.88.83

Comune di Sale Marasino (BS)

Piano Attuativo denominato "LakeView"

PROPONENTE G.P. & F. S.r.l



Relazione Paesaggistica

ai sensi della d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002 pubblicata sul BURL n. 47, 2°
Supplemento straordinario, del 21 novembre 2002

2023_maggio – Agg. Febbraio 2024 – Aggiornamento Settembre 2024



1. Introduzione
2. Livelli di tutela
3. Caratteri paesaggistici del territorio
4. Analisi Paesistica di contesto – metodologia
 - a. Lettura del contesto e l’attestato del territorio
 - b. Linee guida e riferimenti normativi
 - c. La Pianificazione sovraordinata:
 - i. Piano Territoriale Regionale (PTR) e l’integrazione del Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)
 - ii. Revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - iii. Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014
 - iv. Variante al Piano Paesaggistico regionale e integrazione del Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)
 - v. Sistemi Territoriali e Ambiti geografici di Paesaggio (AGP)
 - vi. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - d. La pianificazione comunale
 - i. Piano di Governo del Territorio (PGT)
 - Il Sistema dei vincoli
 - Analisi paesistica comunale
 - Le Carte del Paesaggio
 - e. Conclusioni
5. Contesto Paesaggistico
 - a. Coerenza del progetto di Piano Attuativo con gli indirizzi paesistici
 - b. Rilievo fotografico
6. Aspetti dimensionali e compositivi del progetto
 - a. Progetto e modifica dei luoghi
 - b. Indicazione materiali e finiture
 - c. Indicazione progetto verde di mitigazione
7. Sensibilità paesistica dei Luoghi
8. Incidenza Paesaggistica
9. Giudizio di impatto – Parametri valutativi
 - a. Modo di valutazione dell’incidenza morfologico e tipologica
 - b. Modo di valutazione dell’incidenza linguistica
 - c. Modo di valutazione dell’incidenza visiva
 - d. Modo di valutazione dell’incidenza ambientale
 - e. Modo di valutazione dell’incidenza simbolica
10. Incidenza complessiva
11. Impatto paesistico del progetto
 - a. Scheda di impatto

Allegato A – Attestato del Territorio AT

Allegato B – Allegato cartografico AT

Allegato C - Documentazione fotografica

Allegato D - Simulazioni e foto-inserimenti

2. Introduzione

La presente relazione paesaggistica costituisce parte integrante del progetto di “Piano Attuativo “Lakeview” che interessa un’area situata nel Comune di Sale Marasino (BS), località Presso, posto in Via Presso, individuata ai mappali n. 4886,4887,5121,6799 e porzione del mappale n. 6796 del foglio n. 9 del Catasto Terreni. Secondo le indicazioni convenute con l’A.C. il piano Attuativo, al fine di espletare una valutazione complessiva delle modifiche che verranno introdotte sui siti, prende in esame e ricomprende tutti gli ambiti concorrenti nel progetto di edificazione ed appartenenti alla medesima proprietà, ancorché disciplinati dal vigente Piano di Governo del Territorio in distinte zone urbanistiche (B1, B2, Verde Privato).

La relazione è redatta secondo quanto indicato dalle LINEE GUIDA PER L’ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045, ai sensi dell’art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il progetto di Piano Attuativo propone la realizzazione di edifici residenziali e relative pertinenze, compresa una nuova viabilità di accesso e gli spazi di sosta pubblici, che costituiranno un nuovo complesso residenziale composto da 4 corpi di fabbrica con 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) che però si inseriscono nel declivio naturale del versante collinare, sfruttandone l’esposizione in modo da minimizzare la loro effettiva emergenza fuori terra.

Come si legge nella relazione tecnica del Piano Attuativo (All. A-quinquies), *“Il nuovo complesso residenziale sarà costruito con stile architettonico moderno (vedasi a tal proposito i rendering fotografici contenuti nell’allegato D-tris). Le previsioni relative alla forma, le dimensioni, il numero di piani, lo stile architettonico e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse interrato con la relativa rampa di accesso e l’andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, gli stessi saranno meglio definiti in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi.”*

Di tale assunto le valutazioni e i giudizi paesistici qui riportati ne tengono conto.

3. Livelli di tutela

E’ bene da subito specificare che i luoghi di progetto non sono soggetti a nessun vincolo introdotto dal Codice dei Beni Culturali (Dlgs. 42/2004) come verrà dato conto nelle varie soglie di lettura del contesto. Anche con riguardo agli elementi “vincolistici” di secondo livello (Provinciale – Comunale) l’ambito di intervento è esterno ad ambiti boscati del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), dagli elementi strutturanti la Rete Ecologica Provinciale (REP) e comunale (REC).

Pertanto, gli elementi di tutela, o meglio di attenzione, da osservare nel giudizio di impatto, si devono ancorare ai principi di *“pantapaesaggio”* e *“palinsesto semantico”* promossi dal Piano Paesaggistico Regionale ed alle sue conseguenti declinazioni nelle scale pianificatorie di maggior dettaglio (PTCP e PGT) come di seguito si esporrà.

4. Caratteri paesaggistici del territorio

Sin dalle più antiche fonti disponibili SALE MARASINO (*Salarum Marasini, nel sec. XIII è Salis, nel sec. XVI Sali*) è descritto come centro industriale e agricolo della sponda orientale del lago d’Iseo a m. 194 s.l.m. a 31 km. da Brescia, a NE da Iseo, tra Sulzano e Marone con alt. massima 1391, media 194, minima 185. Si stende al centro di un anfiteatro di colline e di valli, che da Sulzano a Marone si rincorrono e salgono, da una parte, al Gioigo di S. Maria che porta in Valle Trompia, dall’altra alla Forcella e all’altopiano di Zone, dal quale anticamente si discendeva in Valle Camonica. Marasino sorge a SE del capoluogo. Ha una superficie comunale di 16,59 kmq.

«Alle sue spalle, scriveva don Alessio Amighetti nel 1922, la montagna spiega tutta la ricchezza della sua vegetazione dovuta al grande deposito morenico lasciato dal ghiacciaio quaternario fra Marone e Sulzano». Lo spartiacque sebino-triumpolino è costituito dai monti Rodondone, Dosso Pelato, P.ta Almanà, Caprello, P.ta Val Mora creando un territorio prevalentemente montuoso anche se, rispetto all’andamento consueto, le

montagne non incombono sulle acque ma si dispongono a ventaglio. Ciò, unito alla presenza di ingenti depositi morenici che ammorbidiscono le differenze altimetriche, conferisce all'insieme, come ha rilevato Giuseppe Vitali, i caratteri d'uno splendido anfiteatro naturale.

E' articolato nelle seguenti FRAZIONI (loro distanza dal centro del Comune): Conche km. 0,83, Distone km. 0,60, Marasino km. 1,57, Massenzano km. 1,50, Maspiano km. 2,96, Riva km. 2, Dosso km. 0,60 e **Presso** km. 2, dove è ubicato il nostro progetto.

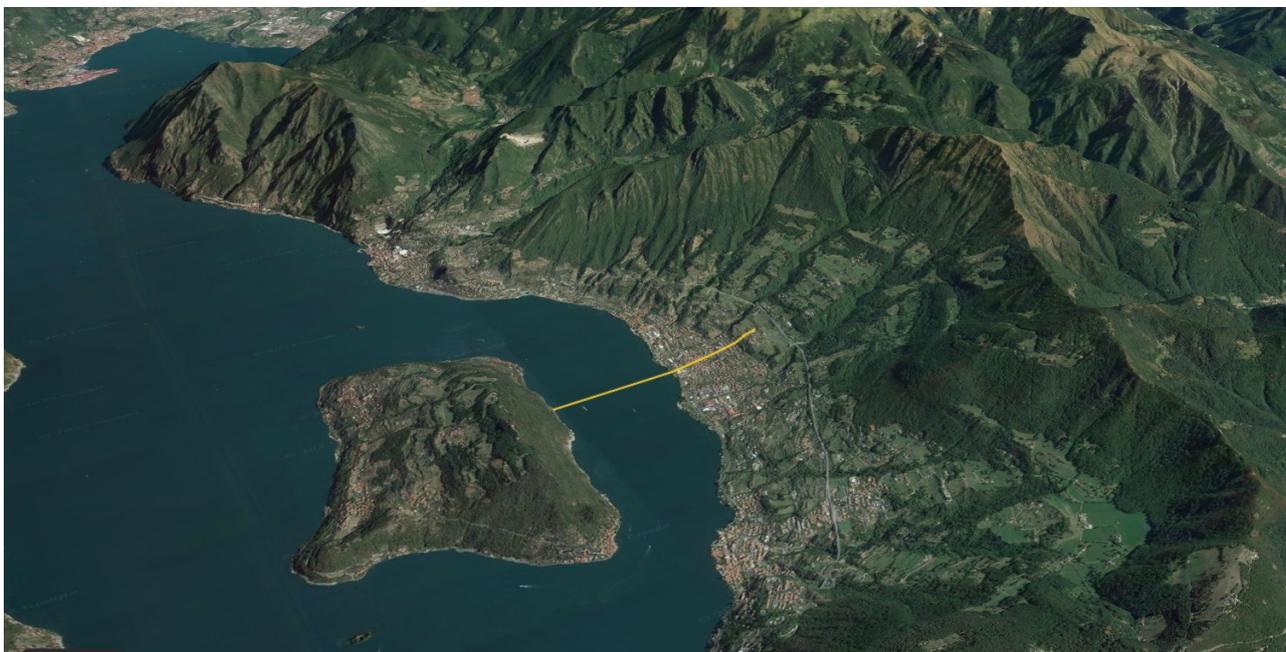


Figura 1 - contesto di riferimento (viene evidenziata la linea di diretta percezione duale tra la sponda lacuale opposta (Monte Isola) e i luoghi di progetto (località Presso))

5. Analisi Paesistica di contesto – metodologia

In ossequio alla ricca cretomazia di riferimenti disponibili la base analitica reso una sintesi ripercorribile dei caratteri emergenti sia interpretando la componente geografica-fisica-morfologica dei luoghi, sia le sue relazioni con i luoghi di progetto, sia rileggendo con specifico focus le indicazioni rinvenibili nelle varie soglie di pianificazione o indirizzo paesaggistico dei Piani urbanistici ai vari livelli. Tutto ciò con il fine ultimo di portare il paesaggio al centro dell'attenzione progettuale e condividere l'uso di un linguaggio comune tra progettisti, tecnici comunali, amministratori nei processi di trasformazione del loro ambiente di vita. Per ottenere una più attenta considerazione delle implicazioni paesistiche dei progetti e del rapporto progetto/contesto, attraverso l'instaurazione di un dialogo costruttivo tra proponente-progettista e amministrazioni pubbliche. Il metodo proposto vuole riconoscere che l'oggetto in esame non è il progetto in sé, ma il progetto in quanto partecipe di un paesaggio, cioè il rapporto progetto-contesto paesistico.

a. Lettura del contesto e l'attestato del territorio

L'inquadramento dei luoghi di progetto rispetto ai caratteri paesaggistici è stato condotto attraverso l'assunzione dei contenuti paesistici del Piano di Governo del Territorio che fanno riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano sino alla Carta condivisa del Paesaggio e della Sensibilità paesistica. L'analisi paesistica dei luoghi condotta nella presente relazione, trae quindi origine dalla sintesi interpretativa alla scala locale, ma ne ripercorre le coerenze con gli strumenti sovraordinati e di area vasta, per poi individuare gli elementi costitutivi del paesaggio (appartenenti ai sistemi: geomorfologico, naturalistico e antropico) seguendo il percorso metodologico indicato dalle Linee Guida regionali per l'esame paesistico dei progetti.

Utile per un primo inquadramento olistico è lo sguardo e la lettura dell'“Attestato del Territorio” dei luoghi di intervento (v. *Allegato A e Allegato B*) che Regione Lombardia mette a disposizione rielaborando un insieme di dati che fanno parte del patrimonio conoscitivo di Regione Lombardia e relativi al suolo (quota, pendenza, numero del mappale catastale, uso del suolo, altezza max neve, dissesti, classe di fattibilità geologica, pericolosità sismica locale), alla vincolistica (paesaggio, idrogeologica, etc.), all'atmosfera (vento, precipitazioni, fulmini) e al sottosuolo (accelerazione sismica, geologia, radon) e li restituisce sotto forma di indici di criticità (cinque da bassa a molto alta).

Una carta così concepita è un importante strumento di ausilio alla pianificazione, gestione, programmazione del territorio e alla valutazione quantitativa e qualitativa.

La mappa geomorfologica con elementi di geologia applicata è una sintesi “multiscala” dei dati geologici, litologici, geomorfologici, di uso e di difesa del suolo del rischio idrogeologico.

Di particolare interesse è la lettura diacronica delle SOGLIE EVOLUTIVE DEL TERRITORIO (e dell'area di progetto) ottenuta grazie alla sequenza delle Ortofoto dal 1953 al 2018, del sistema Insediativo, vincolistico e Catastale. Da ciò si evince che l'ambito di progetto non ha particolari limitazioni o vincoli alla trasformazione.

b. Linee guida e riferimenti normativi

Il Punto 6 delle Linee Guida Regionali¹ indica che tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

L'articolazione della relazione segue necessariamente quella delle tabelle 2 e 3, allegate alle suddette linee-guida, evidenziando gli aspetti di maggiore importanza o di rilevanza strategica emersi nel corso dell'esame paesistico del progetto. Si è comunque ritenuto opportuno allegare nel copro della relazione e in allegato alcuni elaborati cartografici specifici estratti di cartografie storiche o tematiche, una documentazione fotografica che meglio illustri le caratteristiche del sito e un fotomontaggio. Anche in relazione alle scelte formali e linguistiche adottate si ritiene utile fornire documenti di riferimento, che aiutino a comprendere le considerazioni sviluppate in fase di elaborazione progettuale.

c. La Pianificazione sovraordinata:

i. Piano Territoriale Regionale (PTR) e l'integrazione del Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)

Regione Lombardia, mediante la legge regionale 12/05 e successive modifiche in materia di governo del territorio, ha dato vita ad un nuovo modello di pianificazione.

Il ruolo del PTR è quello di costituire il principale quadro di riferimento per le scelte territoriali degli Enti Locali e dei diversi attori coinvolti, così da garantire la complessiva coerenza e sostenibilità delle azioni di ciascuno e soprattutto la valorizzazione di ogni contributo nel migliorare la competitività, la qualità di vita dei cittadini e l'attrattiva della regione Lombardia.

Il PTR definisce il quadro strategico di riferimento che individua gli obiettivi di sviluppo per il territorio regionale, costruiti ed aggiornati rispetto ai principi comunitari per lo Sviluppo del Territorio e della Strategia di Lisbona - Göteborg e aventi come fine ultimo il miglioramento della qualità di vita dei cittadini. Tali obiettivi vengono organizzati in un sistema integrato e articolato in macro-obiettivi, obiettivi del PTR, obiettivi tematici, obiettivi dei sistemi territoriali e linee d'azione.

I tre macro-obiettivi sono riconducibili a quelli di sostenibilità definiti dalla Comunità Europea e prevedono:

- il rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende il miglioramento della produttività relativa ai fattori di produzione;
- il riequilibrio del territorio regionale, mediante lo sviluppo di un sistema policentrico e di nuove relazioni tra i sistemi città-campagna in grado di ridurre le marginalità e la distribuzione delle

¹ LINEE GUIDA PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI Approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale

funzioni su tutto il territorio in modo da garantire la parità di accesso a infrastrutture, conoscenza e servizi pubblici;

- la protezione e la valorizzazione delle risorse della regione, intese come l'insieme delle risorse ambientali, paesaggistiche, economiche, culturali e sociali da preservare e valorizzare anche in qualità di fattori di sviluppo.

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale con deliberazione del 19/01/2010, n. 951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010.

Come previsto dall'articolo 22 della L.R. 12/2005 il PTR è stato successivamente annualmente aggiornato mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale.

ii. Revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR)

A fronte delle nuove esigenze di governo del territorio emerse negli ultimi anni, Regione Lombardia ha dato avvio ad un percorso di revisione del PTR.

A seguito dell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" sono stati sviluppati prioritariamente, nell'ambito della revisione complessiva del PTR, i contenuti relativi all'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 2014.

Con d.g.r. n. 367 del 4 luglio 2013, Regione Lombardia ha dato avvio al percorso di revisione del Piano Territoriale Regionale, approvando:

il documento "Piano Territoriale Regionale - Un'occasione di rilancio in tempo di crisi", nel quale sono individuati primi elementi di indirizzo

l'Avviso di avvio del percorso di revisione del PTR (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi, n. 28 del 10 luglio 2013), nel quale sono indicate le modalità di presentazione delle proposte preventive

Con delibera n. 2131 dell'11 luglio 2014 la Giunta regionale ha approvato il Documento preliminare riguardante la variante di revisione del Piano Territoriale Regionale comprensivo del Piano Paesaggistico Regionale e il relativo Rapporto preliminare VAS.

In questa fase i documenti relativi alla revisione generale del PTR non sono stati pubblicati, mentre è stata approvata definitivamente e pubblicata sul BURL l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 che, nelle intenzioni della Regione, costituisce un sottoinsieme della revisione generale.

Più recentemente, La Giunta regionale ha approvato la proposta di revisione generale del PTR comprensivo del PPR (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022), trasmettendola contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005.

iii. Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della Legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Con d.g.r. n. 6095 del 29 dicembre 2016, in considerazione dei contributi pervenuti rispetto alla proposta di Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) pubblicata nel febbraio 2016, la Giunta regionale ha approvato gli elaborati dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014, e li ha trasmessi al Consiglio regionale per l'adozione.

Con D.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017 il Consiglio regionale ha adottato l'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 sul consumo di suolo.

Con D.c.r. n. del 23 dicembre 2018 il Consiglio Regionale ha approvato la suddetta integrazione che è stato pubblicato sul BURL il 22 marzo 2019 divenendo così pienamente efficace.

iv. Variante al Piano Paesaggistico regionale e integrazione del Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP)

La Giunta regionale ha dato avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e alla relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la D.G.R. n. 937 del 14 novembre 2013.

Con D.G.R. n. 2131 dell'11 luglio 2014 la Giunta regionale ha approvato il documento preliminare di revisione e il rapporto preliminare di VAS.

Con D.G.R. 4306 del 6 novembre 2015 la Giunta regionale ha preso atto del "Percorso di revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR) e Variante al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)". Il documento traccia gli elementi principali della variante e prosegue l'iter della VAS.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato nel 2010 dal Consiglio regionale, come previsto dall'art. 19, comma 1, della L.R. n. 12 del 2005, Legge per il governo del territorio, ha natura ed effetti di piano paesaggistico. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del PTR, è lo strumento attraverso il quale Regione Lombardia persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio in linea con la Convenzione europea del paesaggio, interessando la totalità del territorio, che è soggetto a tutela o indirizzi per la migliore gestione del paesaggio.

Il PPR ha una duplice natura: di quadro di riferimento ed indirizzo e di strumento di disciplina paesaggistica. Esso fornisce indirizzi e regole che devono essere declinate e articolate su tutto il territorio lombardo attraverso i diversi strumenti di pianificazione territoriale, in coerenza con l'impostazione sussidiaria di Regione Lombardia.

Gli studi e gli approfondimenti condotti, direttamente connessi alla variante al Piano o affrontati nell'ambito dello sviluppo delle prime attività dell'Osservatorio per la Qualità del Paesaggio, hanno messo in evidenza l'esigenza di perfezionare e meglio raccordare, in relazione agli obiettivi di tutela, conservazione, valorizzazione, i contenuti del Piano vigente agli obiettivi del D.Lgs. n. 42/2004.

Oggi, ai fini di un migliore sviluppo del Piano necessario Regione Lombardia ha ritenuto necessario operare modifiche ed aggiornamenti di carattere generale con riferimento all'assetto e alla forma del Piano, e un allineamento ed una migliore coerenza delle scelte di sviluppo territoriale e di governo urbano, derivanti dagli indirizzi del PTR, con gli obiettivi di qualità del paesaggio e del suo migliore utilizzo individuati dal PPR.

v. Sistemi Territoriali e Ambiti geografici di Paesaggio (AGP)

Il territorio del comune di Sale Marasino (BS) è inserito dal PTR, così come integrato dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nell'**Ambito 12 - Sebino e Franciacorta** degli "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio" descritti nella **Tavola A di cui si riporta un estratto**.



Figura 2 - Estratto Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Quadri di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago d'iseo
E' inoltre ricompreso nel **Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici (Sebino)**



Figura 3 - Estratto TAV D - Tavola D1c - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici

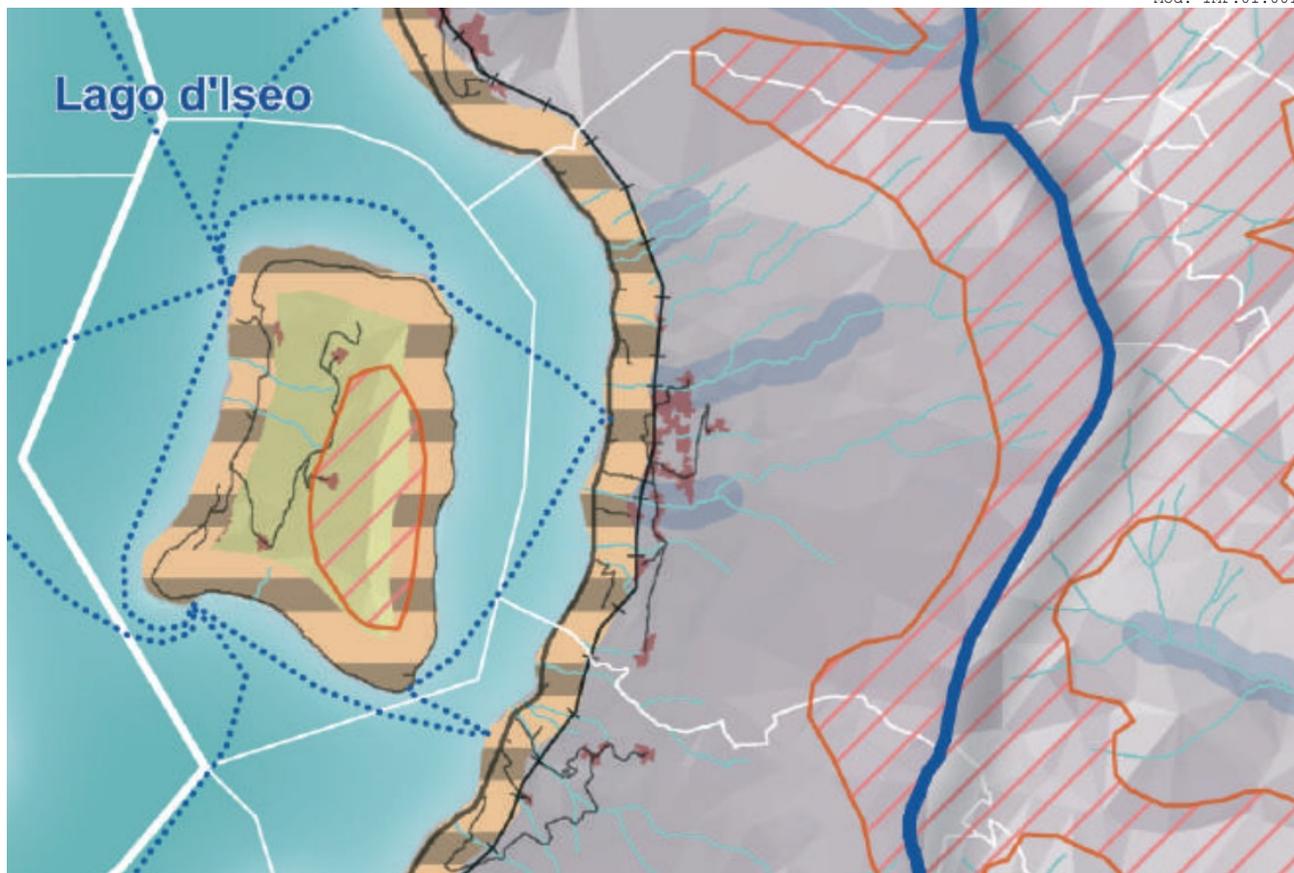


Figura 4 - Zoom della Tavola D1c : dettaglio sul territorio di Sale Marasino

In particolare, il recente **Progetto di Valorizzazione del Paesaggio – PVP**, parte costitutiva della revisione del PTR, riconosce il Comune di Sale Marasino (BS) e l'area di progetto all'interno degli Ambiti Geografici di Paesaggio AGP – “*Paesaggi lacuali*” e la cui disciplina agli art 24 - art 26 art 31 - art 41, prevede:

- “*Schede indirizzi di tutela e valorizzazione delle aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico*”
- “*Schede degli Ambiti geografici di paesaggio*” e all'art 8 disciplina i PAESAGGI LACUALI

La “*Scheda AGP 16.1*” SEBINO ORIENTALE Ambito di paesaggio caratterizzato da insediamenti rivieraschi del lago d'Iseo in contesto naturale montano ci restituisce:

- ELEMENTI STRUTTURANTI LA TRAMA GEO-STORICA
- LA CARTA STRUTTURANTE
- SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI
- DETRATTORI E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE
- OBIETTIVI E ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LA PIANIFICAZIONE LOCALE E DI SETTORE, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE REGIONALE

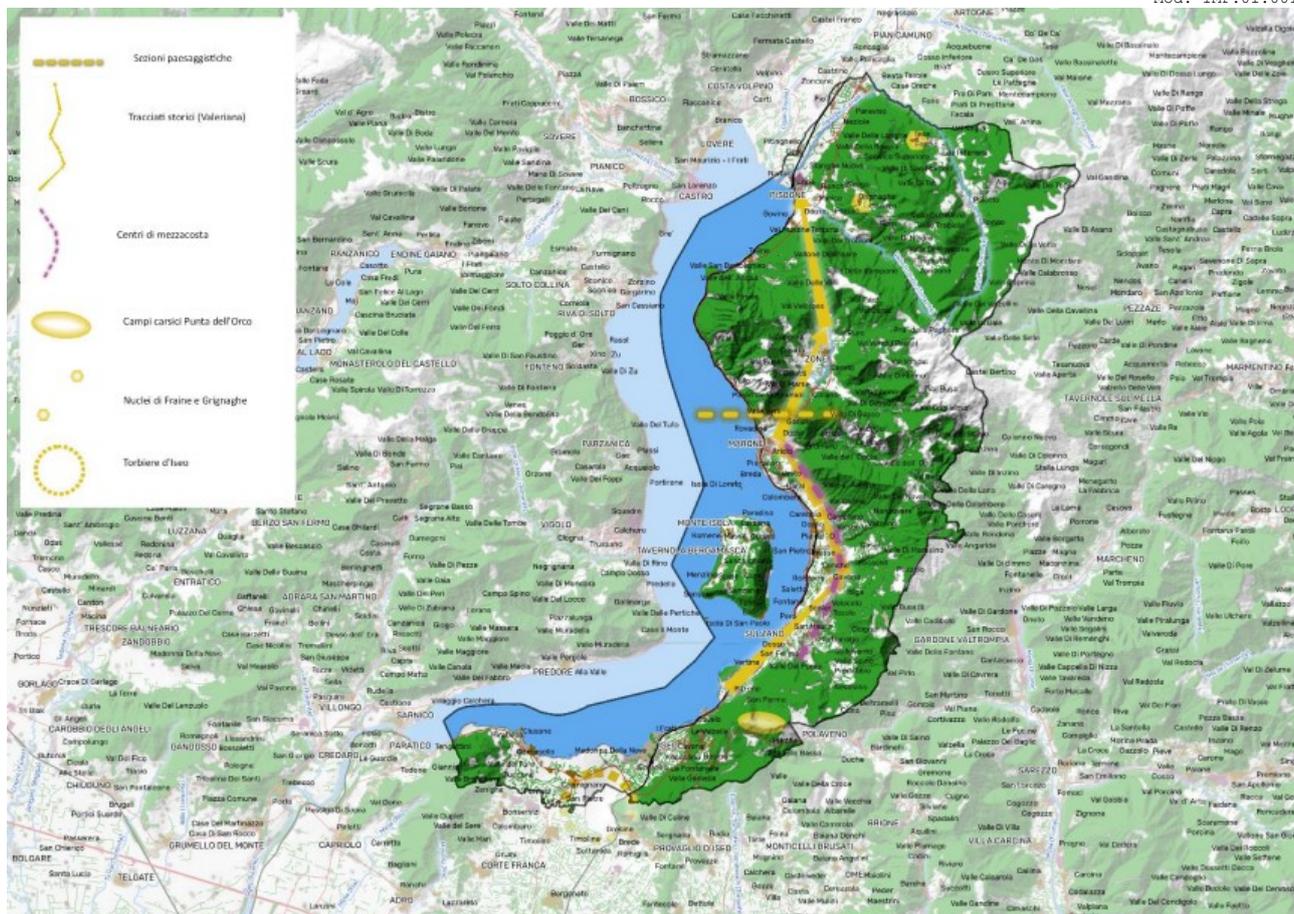


Figura 5 - Carta strutturante AGP 16.1

SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI

1. Riconoscere le due sezioni paesaggisticamente distinte: la riviera da Iseo a Marone e quella da Vello a Pisogne. La prima è un ampio anfiteatro con affaccio diretto al lago, reso fertile dalle coltri di depositi morenici e dalla scarsa acclività del pendio; la seconda, impostata sugli aspri affioramenti di Dolomia principale, si presenta da subito erta, sterile, in alcuni valloni pressoché inaccessibile.
2. Valorizzare, anche in rapporto alla Rete Verde, il percorso della via Valeriana che costituisce, con la litoranea ottocentesca, asse primario per la fruizione paesaggistica dell'ambito.
3. Valorizzare il ruolo delle caratteristiche mulattiere che collegano i centri di mezzacosta con le gemmazioni a lago (anticamente scali portuali).
4. Conservare la successione delle trame agro-vegetali lungo i versanti, costituite dalle colture dell'ulivo, della vite e dei cereali che dominavano i bassi versanti, dai prati e dalla frutticoltura nelle porzioni intermedie sino alla fascia dei boschi cedui e dei castagneti da frutto con esemplari, spesso plurisecolari, distribuiti nei prati pingui alle quote soprastanti.
5. Garantire adeguata tutela ai campi carsici della Punta dell'Orto che, per le peculiarità paesaggistiche e naturalistiche, meritano particolare attenzione.
6. Tutelare i terrazzamenti con muri a secco di versante.
7. Garantire la valorizzazione e la conservazione dei nuclei abitati permanenti siti in quota (Fraine, Grignaghe), in quanto centri di antichissima origine legati all'attività metallurgica e sebbene oggi abitati da poche centinaia di persone, conservano l'edificato con tracce longobarde e del XI e XII secolo (sculture iscrizioni, ecc.) inglobate in murature di edifici successivi. Anche l'alzato presenta elementi di pregio da valorizzare, come case torri, palazzetti quattrocenteschi, ecc., frutto della florida economia della ferrarezza.

8. Garantire a Montisola la conservazione dei suoi paesaggi caratteristici.
9. Tutelare l'area delle torbiere del Sebino sia a lago che all'interno dell'anfiteatro morenico.
10. Conservare e valorizzare gli storici mulini, magli e opifici, diffusi in quasi tutti i centri abitati, e gli insediamenti produttivi storici sorti nei pressi delle cascate di raccordo tra i versanti e la linea di costa.
11. Garantire la tutela, anche percettiva, degli edifici legati al sacro che segnano i punti di valico verso le contigue Val Trompia e Franciacorta.
12. Tutelare e valorizzare, anche in funzione della Rete Verde, i numerosi manufatti legati alle strutture di difesa. Dal castello di Clusane alla torre vescovile di Pisogne la costa è punteggiata da rocche, torri, castelli e da lacerti delle fortificazioni dei centri, frutto, oltre che dalla conflittualità interna, anche del contrapporsi in epoca comunale e medievale delle città di Bergamo e Brescia.
13. Valorizzare il paesaggio materico tradizionale che segna le partiture territoriali: dai calcari silicei (Medolo e Maiolica) a cui si uniscono, nei paramenti murati, i ciottoli morenici tipici del settore meridionale ai conchi dolomitici del settore centrale sino alla tonalite e alla pietra Simona che si affianca a quella di Sarnico nel settore settentrionale.
14. Valorizzare e tutelare i paesaggi minimi costituiti da muri in sostegno, chiusure di broli, giardini, e coltivi, numerosissime mulattiere che risalgono i versanti collegando i nuclei di costa a quelli intermedi e sommitali, strutture per la cattura e l'essiccazione del pesce.
15. Garantire la massima attenzione ai tratti rimanenti delle strade in acciottolato realizzate nel secondo dopoguerra in sostituzione delle antiche mulattiere

DETRATTORI E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE

Per quanto attiene ai detrattori paesaggistici si estrapolano le indicazioni che interessano il comune di Sale Marasino: *“è da evidenziare una **diffusione insediativa consistente nelle fasce territoriali maggiormente prossime al lago** (zone di Clusane, Iseo, Pilzone, Sulzano, Sale Marasino, Marone e Pisogne); complessi industriali punteggiano questa esigua fascia di territorio e lo sbocco vallivo camuno determinando una sensibile frammentazione delle visuali da e verso il lago. Strutture zootecniche interessanti ampie superfici sono presenti a monte di Iseo mentre **urbanizzazioni recenti distribuite lungo i versanti di raccordo con le zone rivierasche si riscontrano a Sulzano, Sale Marasino, Marone e Pisogne**; quest'ultimo aspetto assume un rilevante aspetto nella percezione paesaggistica e tende a compromettere sia l'antico rapporto tra insediamenti rivieraschi e le contrade storiche ubicate lungo i versanti sia il delicato sistema dei terrazzamenti che caratterizza la parte inferiore dei versanti”*

Viabilità di rilevanza paesaggistica

L'ambito **non è interessato da viabilità di rilevanza paesaggistica**

Rete ecologica Regionale

Tutto l'ambito del Sebino è interessato dalla RER che, però, vedremo declinata nella pianificazione provinciale e comunale in modo da introdurre alla scala di dettaglio indicazioni e componenti territoriali che escludono una diretta partecipazione dell'area di progetto dalla costruzione della rete ecologica e dalla Rete verde

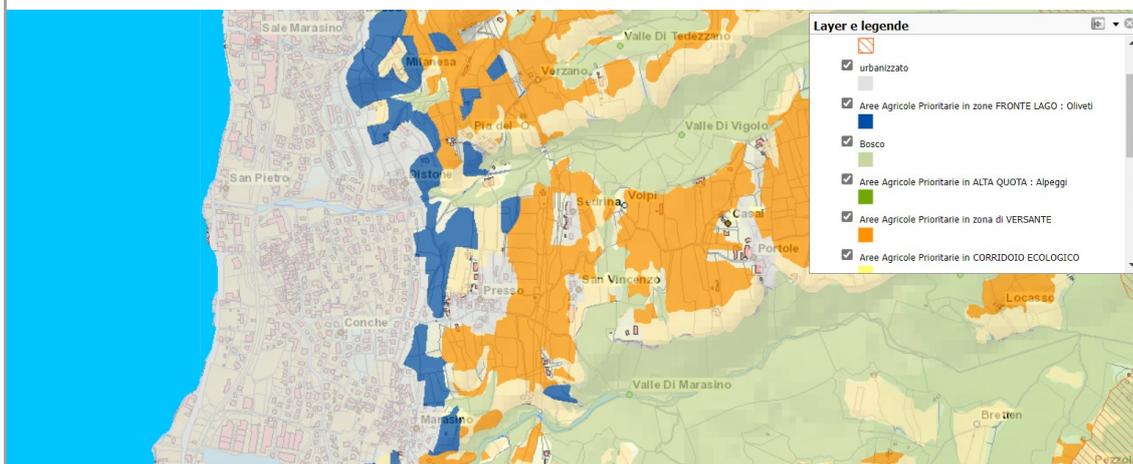
vi. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Struttura e mobilità – Sistemi Territoriali

Si riportano di seguito gli estratti più significativi delle tavole di piano provinciale che caratterizzano paesaggisticamente il sito di progetto.

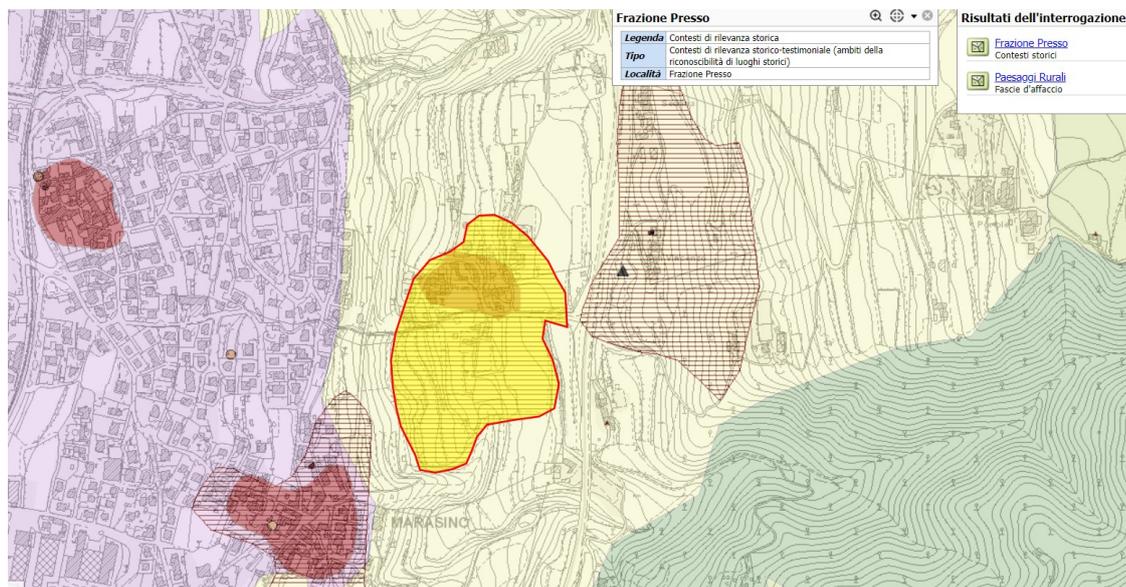
Tavola 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso

TAV 9
 Caratterizzazione
 e Agronomica
 degli ambiti
 agricoli



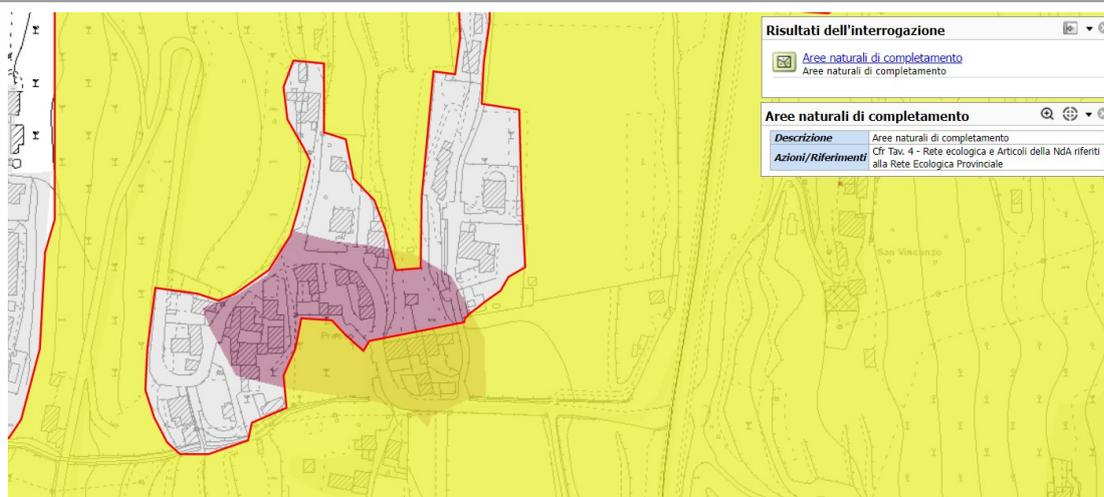
L'Ambito di progetto non ha particolari caratterizzazioni agronomiche, né rientra in Aree prioritarie di Versante o in Corridoio Ecologico

Tavola 2.5
 Paesaggi dei
 laghi insubrici



Una parte dell'ambito di progetto è riconosciuto nei "Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici) - Frazione Presso" e nei "Paesaggi Rurali - Ambiti culturali identitari (oliveti-vigneti-limonaie-terrazzamenti)".

Tavola 2.6 -
 Rete verde
 paesaggistica
 Tavola 4 - Rete
 Ecologica,
 Tavola 14 -
 Analisi di
 Supporto



L'ambito di progetto è ricompreso nelle Aree naturali di completamento

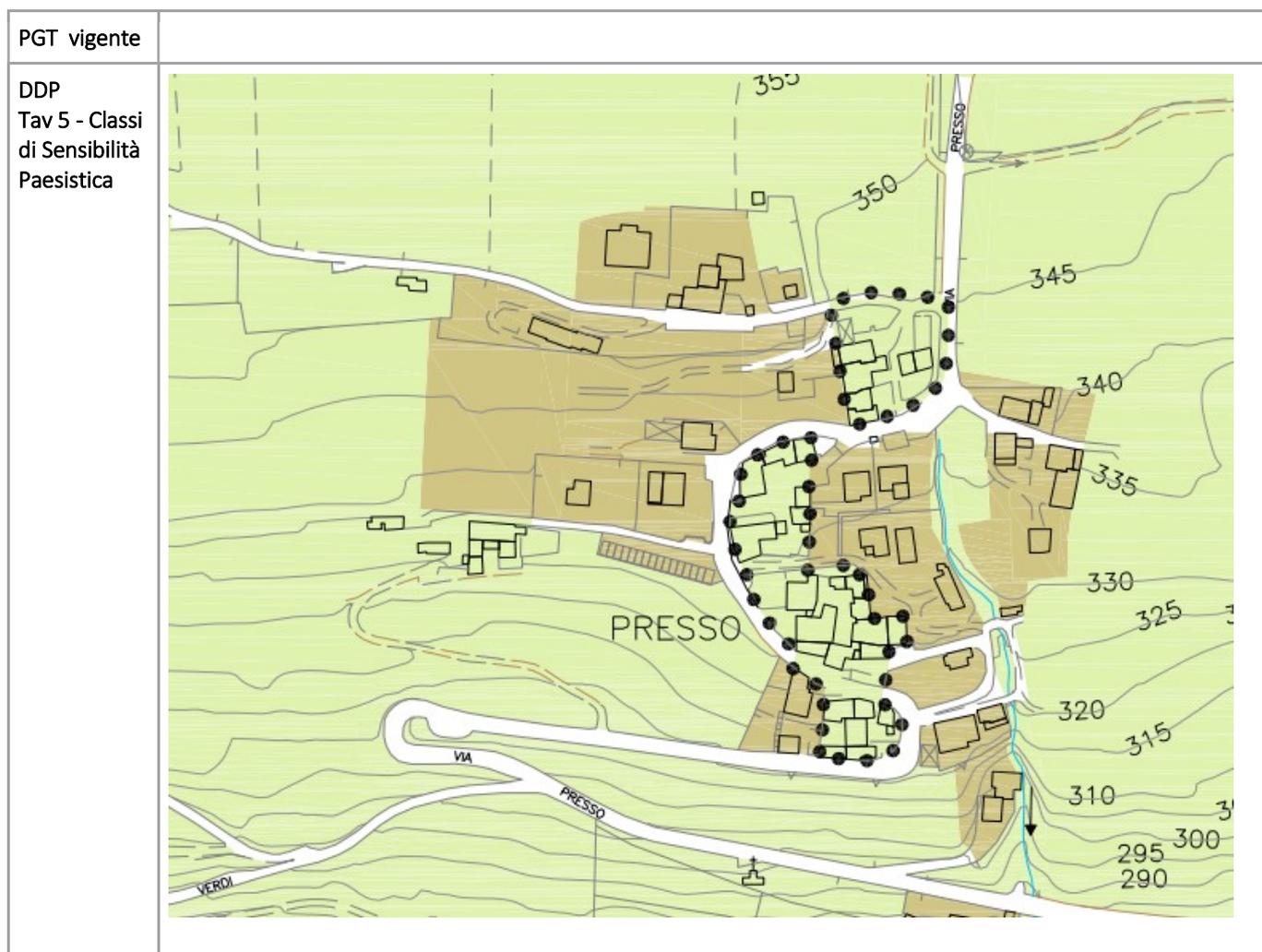
art.45 - aree naturali di completamento

d. La pianificazione comunale

i. Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il Piano Di Governo del Territorio vigente, per quanto attiene gli aspetti paesaggistici e ambientali, introduce delle attenzioni (indirizzi e prescrizioni) trasversalmente ai tre documenti che lo compongono (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi). Da ciò si coglie il principio di far permeare attenzioni alla *ri*_strutturazione di un'impalcatura ecologica e verde che integri le trasformazioni urbane passate e future. In tal senso recepisce la impostazione ereditata dalla Pianificazione sovracomunale di settore.

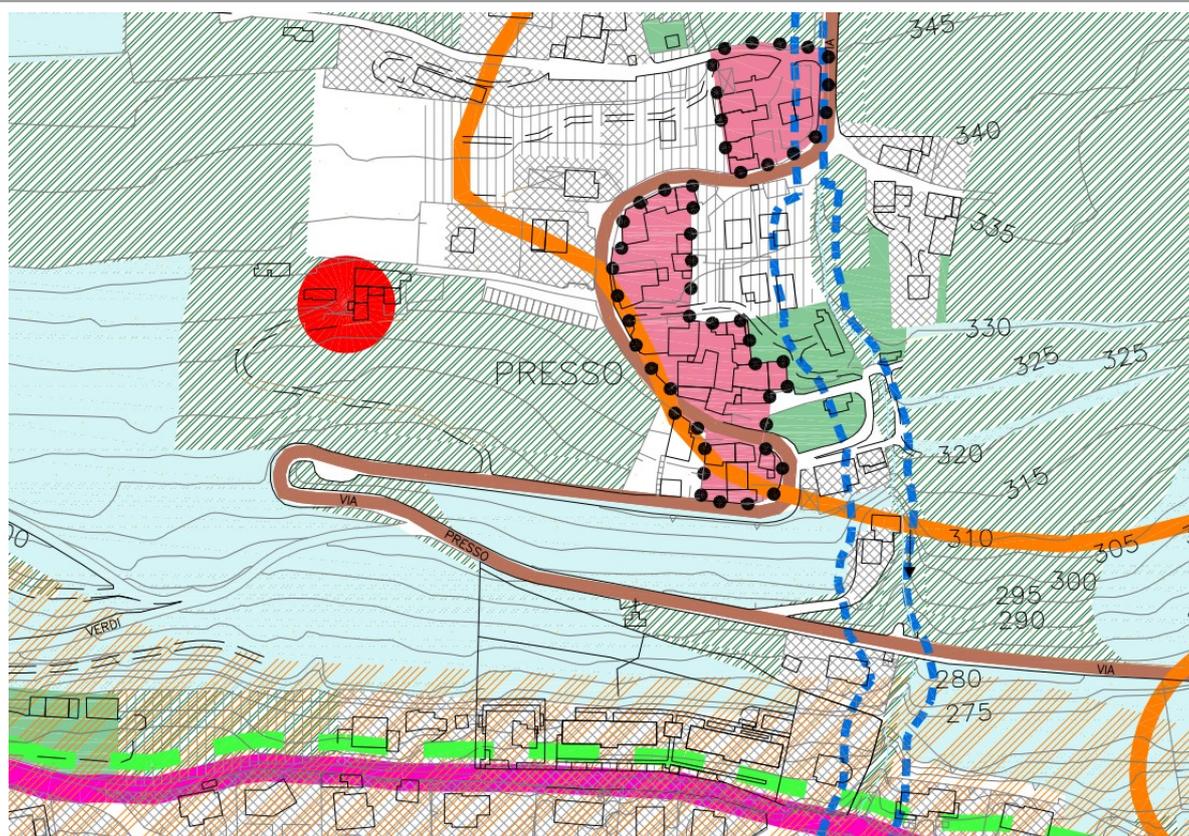
Per affrontare il momento di raffronto valutativo tra progetto e contesto di riferimento, anche dal punto di vista normativo, è stato focalizzato il modo in cui l'ambito di intervento è stato letto nei vari corpi disciplinari del PGT di cui si dà conto nei seguenti affondi.

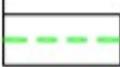


-  CLASSE 2 - Sensibilità bassa
-  CLASSE 3 - Sensibilità media
-  CLASSE 4 - Sensibilità elevata
-  CLASSE 5 - Sensibilità molto elevata

L'Ambito di Progetto è ricompreso nella Classe 3 - Sensibilità Media

DDP
Tav 4 - Carta
del
Paesaggio

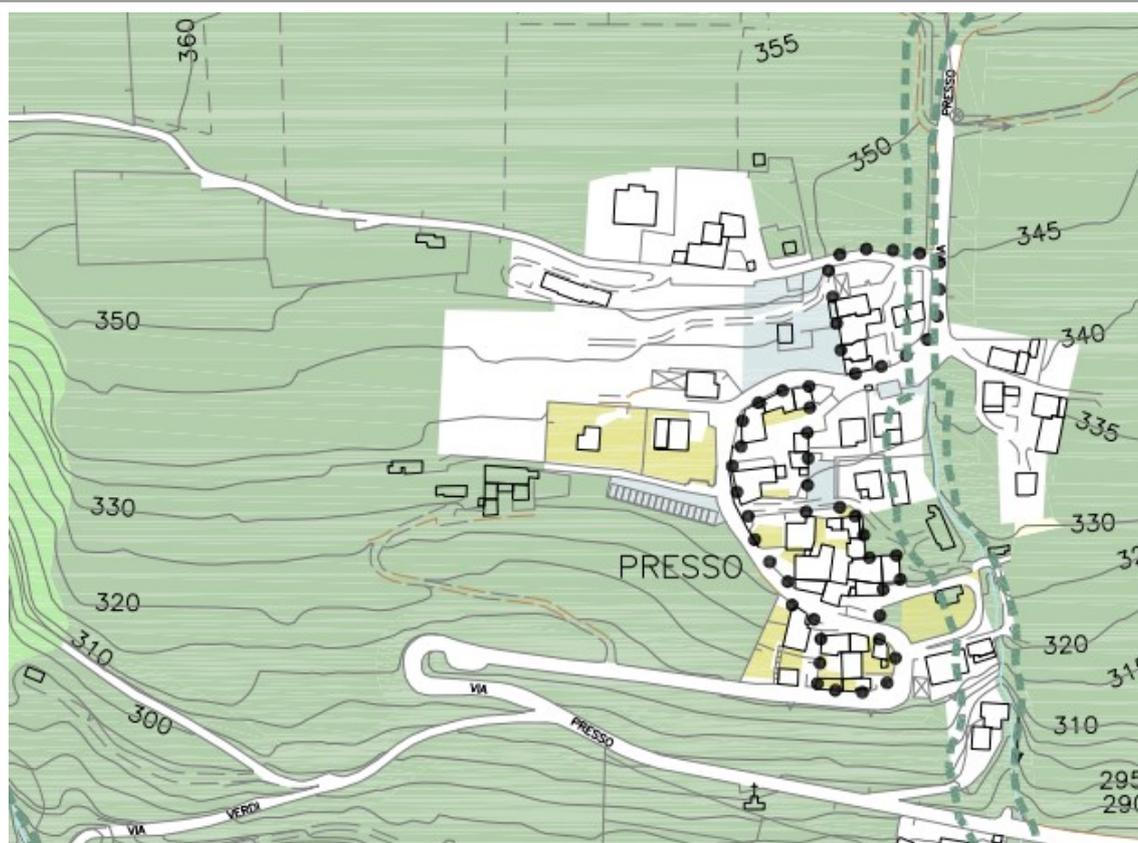


-  **Itinerari di fruizione paesistica**
-  **Ambiti di elevato valore percettivo**
-  **Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)**
-  **Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)**
-  **Visuali panoramiche**

-  Aree produttive e turistiche impegnate dal PGT vigente
-  Altre aree edificate
-  Altre aree impegnate dal PGT vigente

L'Ambito di Progetto risulta esterno ad Ambiti di elevato valore percettivo, da luoghi di rilevanza paesistica, visuali panoramiche, itinerari di fruizione paesistica.
L'itinerario di fruizione paesistica è tracciato più a sud, lungo la via G. Verdi e non relazionabile con l'ambito di progetto.

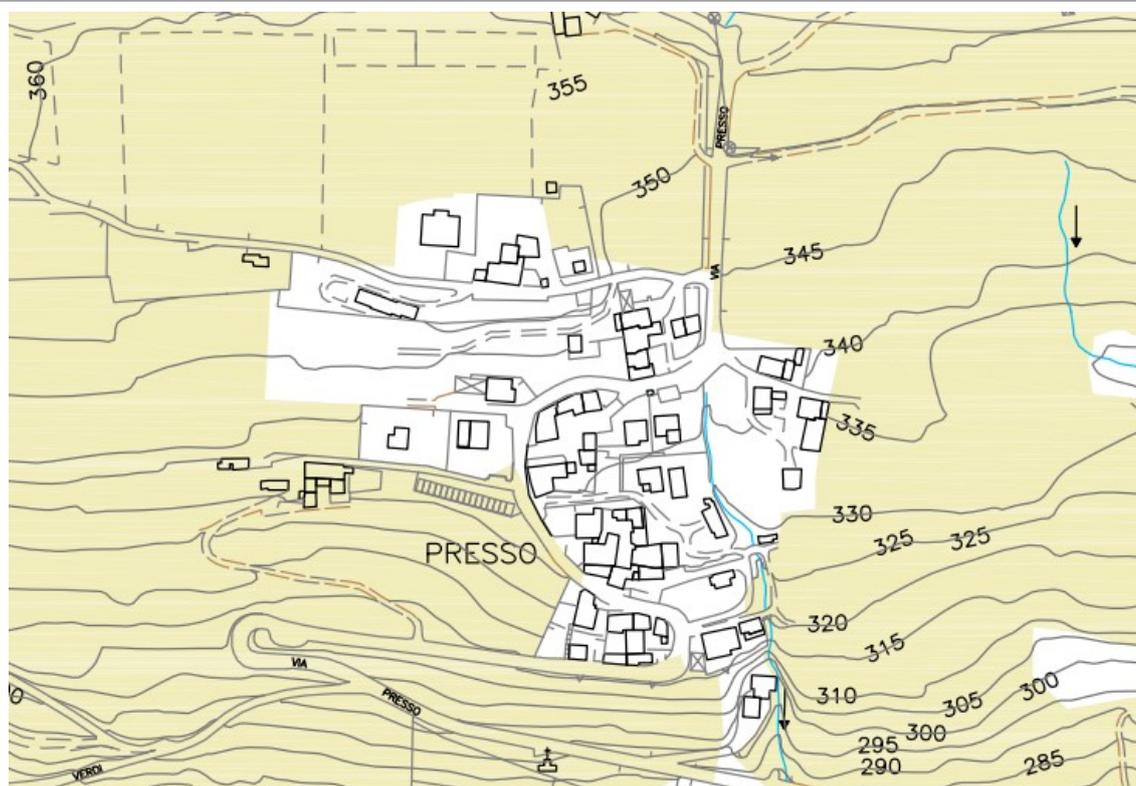
DDP
Tav 10c -
Rete
Ecologica
Comunale

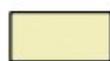


-  Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato
-  Territorio urbanizzato

L'Ambito di Progetto risulta esterno al Verde di connessione e totalmente ricompreso nel territorio urbanizzato.

PDR
Tav 8 -
Ambiti
Agricoli di
Interesse
Strategico



 Ambiti agricoli di interesse strategico

L'Ambito di Progetto risulta esterno agli Ambiti agricoli di interesse strategico e totalmente ricompreso nel territorio urbanizzato.

PDR
Tav 7 - Carta
Ecopaesistica



----- ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA

AMBITI URBANI E PERIURBANI PREFERENZIALI
PER LA RICOSTRUZIONE ECOLOGICA DIFFUSA

L'Ambito di Progetto risulta esterno agli Ambiti Urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

RELAZIONE
Criteri del
DDP

Nelle schede degli Ambiti di Trasformazione ci sono interessanti indicazioni su inserimenti ambientali dei nuovi insediamenti di collina che possono essere un riferimento/esempio di coerenza con il PGT (pag 122 e segg)

e. Conclusioni

L'area in esame si colloca, secondo gli strumenti di pianificazione esaminati e sopra descritti:

- in una zona di Classe 3 - Sensibilità paesistica Media;
- risulta esterno ad Ambiti di elevato valore percettivo, da luoghi di rilevanza paesistica, visuali panoramiche, itinerari di fruizione paesistica;
- l'itinerario di fruizione paesistica è tracciato più a sud, lungo la via G. Verdi e non relazionabile con l'ambito di progetto;
- risulta esterno al Verde di connessione e totalmente ricompreso nel territorio urbanizzato;
- risulta esterno agli Ambiti agricoli di interesse strategico e totalmente ricompreso nel territorio urbanizzato;

— risulta esterno agli Ambiti Urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.

Ciò detto, si sono ben valutate le linee di tutela di carattere generale, soprattutto a livello provinciale e comunale, che presiedono interventi sul paesaggio lacuale, anche per interventi -come quello in esame- che sono di minor percettibilità dal lago e che risultano poco visibili anche dai percorsi principali (come sopra evidenziato).

L'analisi di incidenza del progetto, quindi, assume minor rilievo se raffrontata ad altri ambiti del territorio saiese più pregevoli per gli aspetti visivi e simbolici, anche se in ogni caso si propone di avanzare soluzioni adeguate al contesto di mitigazione e compensazione.

6. Contesto Paesaggistico

a. Coerenza del progetto di Piano Attuativo con gli indirizzi paesistici

Come già accennato alla **Classe di Sensibilità paesistica 3 – Media** è stata assegnato un valore paesistico, storico, ambientale medio, come riconoscimento di un discreto valore e di una necessità di tutela di tali ambiti in quanto portatori di un'identità riconoscibile.

Si tratta in sostanza di ambiti di minor percettibilità dai più rilevanti punti o luoghi anche dinamici di fruizione "democratica" e diffusa del paesaggio e -in tal senso- i nuovi edifici non costituiranno depauperamento o barriera alla fruizione visiva.

L'insieme dei volumi edilizi che costituiranno il nuovo complesso residenziale verrà realizzato a ridosso del nucleo urbano esistente, il più prossimo costituito da un'edilizia novecentesca diffusa, mentre solo più distante, a sud-est, ritroviamo il nucleo insediativo storico. Ciò a dar valore alla necessità di non disperdere eccessivamente nel versante collinare le future edificazioni e mantenere un grado di omogeneità del morfing del tessuto urbano consolidato.

Il nuovo costruito è articolato in più corpi di fabbrica disposti lungo un'univoca isoipsa e tra loro distinti per assecondare il più possibile la discontinua altimetria del versante, limitandone le incisioni e movimentazioni e per spezzare il fronte edificato garantendo un adeguato assorbimento degli edifici nell'intorno.

L'accessibilità carrabile viene garantita dalla riqualificazione della strada di accesso a nord al nuovo parcheggio di fruizione pubblica e, in successione verso ovest, un corso carrabile privato che risulteranno sostanzialmente in secondo piano e obliati dalle nuove architetture.

Le sistemazioni pertinenziali saranno arricchite con la realizzazione di verde di mitigazione ambientale caratterizzato da un insieme di essenze arboree ed arbustive scelte tra quelle autoctone. Il progetto del verde si fa carico di integrare ed assorbire sempre con maggior evidenza le forme del costruito in particolare "ambientando il nuovo parcheggio attestato ad est e la futura piscina pertinenziale che sostituisce il vecchio fabbricato preesistente che oggi costituisce un ingombro percettivo poco qualificate.

Il nuovo costruito si organizza quindi tenendo conto della morfologia del terreno, degli elementi naturali presenti nel comparto e limitrofi, in un'area in pendio, ad oggi di terreni incolti o non produttivi sotto il profilo agronomico.

I caratteri contemporanei dell'edilizia proposta, pulita, essenziale, rigorosa e minimale, rispondono all'esigenza di garantire un equilibrato inserimento nel paesaggio applicando il principio di utilizzare segni architettonici minimi e tali da non sovrastare la ricchezza di segni naturali che il paesaggio ancor oggi presenta.

Lo schema insediativo e distributivo degli edifici, seguendo il più possibile, come detto, il profilo del terreno naturale assume i principali elementi di riferimento osservati nel contesto, vale a dire:

- I terrazzamenti;
- la permeabilità del costruito che, mediante varchi e aperture, mantiene relazioni visive "aperte" con il contesto (il *dentro* e il *fuori* si direbbe);
- la relazione visiva con il territorio e il lago.

L'intervento propone edifici con al massimo due livelli fronte percepito, privi di interferenze con le relazioni visuali dell'ambiente circostante, come in precedenza evidenziato.

Nell'allegato D-tris sono riportate Simulazioni dimostrative dell'inserimento degli edifici nel paesaggio anche con foto-inserimenti.

b. Rilievo fotografico

La descrizione dei luoghi di intervento e del contesto in cui si ritrovano è supportata da un rilievo fotografico che costituisce l'Allegato C-tris "Documentazione fotografica".

7. *Aspetti dimensionali e compositivi del progetto*

a. Progetto e modifica dei luoghi

Visto quanto descritto nel paragrafo precedente si può affermare che il progetto, nel rispetto della disciplina urbanistica locale, interessa un'area libera ma non connotata da particolari peculiarità. La sua modifica appare del tutto accettabile grazie all'assunzione di principi di introduzione di segni architettonici minimi, di articolazione dei corpi di fabbrica lungo le curve di livello (isoipse) e di assorbimento degli stessi nel versante collinare.

b. Indicazione materiali e finiture

I materiali di progetto sono coerenti con il principio di integrare l'architettura degli edifici in modo organico con gli spazi aperti e in armonia con il contesto collinare, contribuendo a perseguire quell'assorbimento equilibrato tra nuovo artificio e natura circostante. In questo senso sono materiali di progetto anche gli elementi vegetazionali descritti nel paragrafo successivo.

Per quanto riguarda le scelte materiche sul complesso architettonico si rimanda all'Allegato A1-bis (Regolamento dei materiali e finiture comuni a tutte le tipologie) nel quale viene meglio descritto il loro utilizzo.

c. Indicazione progetto verde di mitigazione e adiacenze libere

Il progetto prevede la ricostituzione di "balze" verdi su cui organizzare gli spazi aperti pertinenziali. Tali balze reinterpretano i terrazzamenti che connotavano il contesto (oggi solo in parte percepibili) e verranno ricostituite prevalentemente con interventi di ingegneria naturalistica che hanno, tra l'altro, la capacità di enfatizzare la componente naturale e vegetazionale degli spazi aperti.

8. *Sensibilità paesistica dei Luoghi*

Per quanto concerne l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni ed i procedimenti proposti dalle LINEE GUIDA PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

L'impianto metodologico contenuto nelle linee guida prevede che la relazione venga articolata seguendo un percorso di analisi e di valutazioni che, affrontando la definizione della sensibilità del sito e poi del grado di incidenza del progetto si determina l'impatto paesistico del progetto come esito dell'incontro dei due fattori: sensibilità e incidenza seguendo lo schema riportato nella sottostante tabella 3.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

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

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

L'incontro dei due dati consente di rilevare una valutazione numerica per la quale sono previste due soglie: di rilevanza pari a 5 e di tolleranza pari a 16. Per valori inferiori a 5 l'impatto è inferiore alla soglia di rilevanza e non determina alcuna problematica, mentre i progetti che superano la soglia di rilevanza devono essere corredati da una relazione paesistica, come la presente, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità e del grado di incidenza del progetto.

9. Incidenza Paesaggistica

Per determinare il grado di incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso i tagli tematici previsti dalle linee guida regionali. In particolare, si analizzano 5 tipologie di incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o di insieme) e parametri valutativi a livello locale (immediato intorno, scala locale)

La ratio di composizione proposta dalle linee guida è quella di assumere il valore più alto: in sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano nulli o irrilevanti.

Critero di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	•	•
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	•	•
3. Incidenza visiva	•	•
4. Incidenza ambientale	•	
5. Incidenza simbolica	•	•
Giudizio sintetico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/>	

10. Giudizio di impatto - Parametri valutativi

Secondo tali indicazioni l'analisi dell'incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovralocale). Il contesto sovralocale deve essere inteso non soltanto come "veduta" da lontano, ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti quei valori di identità e specificità storica, culturale, linguistica.

Si devono, infine, considerare aspetti soggettivi, altrettanto importanti, ovvero il ruolo che la società attribuisce a quel luogo, in relazione a valori simbolici che ad esso associa. In definitiva, il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

a. Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

Da un punto di vista morfologico il progetto s'inserisce in continuità con un contesto già edificato, in un'area che sfrutta l'andamento del versante con spianamenti e balze.

Secondo il criterio di valutazione tipologica gli edifici, dai volumi semplici e dalle caratteristiche stereometriche contenute, non sono in contrasto con le vicinanze, anzi – come già espresso in termini generali in precedenza – volutamente semplificano e minimizzano i caratteri propri per non aumentare il grado di “*entropia semantica*” del sito: si introducono meno segni per evitare una confusione percettiva dell'insieme.

Tipologicamente, quindi, il progetto è sostanzialmente affine al proprio contesto.

A livello sovralocale le modifiche di questo modo di valutazione non sono percepibili poiché la nuova edificazione si sviluppa a ridosso del tessuto già edificato esistente e ne segue il profilo sul pendio naturale.

L'incidenza paesistica del progetto per questo aspetto appare MEDIA.

A livello locale l'inserimento degli edifici non si pone in contrasto con l'intorno urbanizzato. L'avvicinamento agli edifici del nucleo esistente e le altezze degli edifici di progetto non determinano contrasti dimensionali. Le caratteristiche costruttive e dimensionali contribuiscono a far assorbire l'intervento e renderlo compatibile con l'intorno antropico e naturale. In questo caso l'incidenza del progetto si ritiene MEDIA.

b. Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Sotto il profilo semantico, il linguaggio del contesto urbano in cui si inserisce il progetto è eterogeneo e non di particolare qualità, privo di eccellenze. Il progetto non porta elementi di discontinuità con l'intorno.

Il prospettato insieme compositivo, sobrio e contemporaneo sono sicuramente elementi di valore accompagnati da un'attenta cura materica dei dettagli. La finalità di inserimento armonioso del progetto nel contesto ambientale definisce le scelte compositive.

Da ciò si può affermare che, sia a livello sovralocale, sia a livello locale il linguaggio architettonico proposto sia coerente con il contesto e perciò l'incidenza linguistica si ritiene BASSA.

c. Modo di valutazione dell'incidenza visiva

La posizione arretrata del lotto rispetto alle pendici del versante e soprattutto rispetto alle principali direttrici e focali di fruizione visiva statica e dinamica, come già rilevato nella precedente parte di lettura del contesto territoriale, fa sì che l'intervento non si pronunci con evidenza e che risulti di fatto impercettibile anche dal lago, men che meno dalla sponda opposta costituita dalla riva orientale di Monte Isola.

A livello sovralocale quindi si può affermare che l'intervento non determina ingombri visibili o variazioni dello skyline complessivo apprezzabili da un ordinario osservatore.

A livello locale il fatto che i nuovi edifici sono progettati in modo da assecondare il più possibile il naturale declivio e la distribuzione dei corpi di fabbrica in prossimità dell'edificato esistente rafforza l'esito di impercettibilità e di poca rilevanza visiva.

L'incidenza visiva a livello sovralocale e locale si ritiene MEDIA

d. Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

La chiave di lettura per la componente ambientale proposta dalle citate linee guida è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto “*Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale*”, quasi **sinestetica**. Il nuovo insediamento residenziale, per le dimensioni che ha e per il modesto apporto antropico, può incrementare in modo limitato la fruizione del luogo, senza

però determinare effetti negativi tali da essere apprezzati negativamente sotto il profilo acustico, né olfattivo, né legato ad altri fattori che possano costituire un elemento detrattore della fruizione paesaggistica del luogo. Per questi motivi l'incidenza ambientale può ritenersi BASSA.

e. Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

I parametri e i criteri di incidenza simbolica mirano a valutare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. Si tratta, per le linee guida, di valutare e riscontrare l'esistenza di elementi detrattori, soprattutto non fisici, ma legati a forme d'uso in grado di compromettere l'immagine simbolica del luogo. Ora, nel nostro contesto di valutazione, non appare presente un valore simbolico peculiare del luogo riconosciuto e vissuto dalla popolazione insediata, né d'altro canto un uso deterioro che il progetto propone: siamo entro i confini di un programma residenziale. Pertanto, sia a livello sovralocale, sia locale l'incidenza simbolica è da ritenersi BASSA.

11. Incidenza complessiva

Secondo lo schema delle linee guida, proposto dalla Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto sopra descritto:

- incidenza morfologica e tipologica **MEDIA (3)** sia a scala sovralocale sia scala locale;
- incidenza linguistica **BASSA (2)** sia a scala sovralocale sia scala locale;
- incidenza visiva **MEDIA (3)** sia a scala sovralocale sia scala locale;
- incidenza ambientale **BASSA (2)**
- incidenza simbolica **BASSA (2)**

Riassumendo il tutto e, a mente della necessità di riferisci comunque al massimo punteggio, **l'incidenza complessiva del progetto è MEDIA, ovvero pari a 3.**

12. Impatto paesistico del progetto

Riprendendo lo schema di valutazione introdotto dalle richiamate linee guida regionali e presentato in precedenza l'impatto paesistico del progetto risulta dal prodotto tra:

- un'incidenza media (valore più alto pari a 3)
- una sensibilità paesistica del sito di livello medio (classe di sensibilità 3).

L'impatto è da considerarsi dunque pari a 9: compreso nella soglia di rilevanza – non quindi tale da potersi considerare nullo o indifferente – ma inferiore alla soglia di tolleranza (valori superiori a 16).

a. Scheda di impatto

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA' Giuseppe Gianotti		C.F. GNT GPP 63D27 H699G	
residente a	cap	via	n°
<small>(in caso di Enti o Società)</small>			
titolare/legale rappresentante della Soc.. G.P. & F. S.r.l.			
con sede a Sale Marasino (BS)	cap 25057	via. Giardino	n° 46
INTERVENTO in via Presso			n° s.n.
	fg. 9	mapp. 4886,4487,5121,6799 e parte 6796	
<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione		<input type="checkbox"/> Ampliamento	
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto	
<input type="checkbox"/> Sanatoria		<input type="checkbox"/> Variante (PG)	
<input type="checkbox"/> Altro			
Grado di sensibilità			3
Grado incidenza del progetto			3
Impatto Paesistico			9

La proprietà

Il progettista

.....

.....

Spazio riservato all'ufficio	
ACCETTAZIONE	
Inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
NON inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
Riesame del giudizio di Impatto Paesistico	<input type="checkbox"/>
VARIANTE (unire la pratica originaria)	<input type="checkbox"/>
RIESAME (unire la pratica esaminata)	<input type="checkbox"/>
Data	Firma
.....
RIESAME DEL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO	
Grado di sensibilità	<input type="text"/>
Grado incidenza del progetto	<input type="text"/>
Impatto Paesistico	<input type="text"/>
Inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
NON inviare in Commissione Paesaggio	<input type="checkbox"/>
Data	Firma
.....

Modalità di presentazione

la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

1. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

2. Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica;

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

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ strutturale	<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche.; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalisticoambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; - zone con maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...) 	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale <ul style="list-style-type: none"> - luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc...; - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

La tabella 1A non è finalizzata ad un’automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare. La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei “Si” e dei “No” della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell’edificio stesso.

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

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

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico /strutturale	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
2. Vedutistico	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
3. Simbolico	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

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

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. <p><u>SI RIMANDA ALLA PIU' AMPIA DESCRIZIONE OPERATA NEL PRECEDENTE OMOLOGO PARAGRAFO</u></p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; <p><u>SI RIMANDA ALLA PIU' AMPIA DESCRIZIONE OPERATA NEL PRECEDENTE OMOLOGO PARAGRAFO</u></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

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

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva.	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica.	<i>Si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione paesaggistica</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

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

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

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

TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti
(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

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

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

L'impatto è da considerarsi dunque pari a **9**: compreso nella **soglia di rilevanza** – non quindi tale da potersi considerare nullo o indifferente – ma inferiore alla soglia di tolleranza (valori superiori a 16).