

Comune di Medolago (Bg)

ARCHITETTURA



Ambito di Trasformazione "ATR3"
PA in variante al P.G.T. a destinazione commerciale

RP
REV.00

via Roma (SP 170) - via Delle Cave

RELAZIONE PAESISTICA

COMMITTENTE

REDORTA S.r.l.

DATA 23.06.2026

SCALA -----

COMMESSA 030/2025

DISEGNATORE CRe

CONTROLLO SC

PROPRIETA'

REDORTA S.r.l. - CARMA S.P.A.

030_25 PA tav 00_00 cartgll.dwg

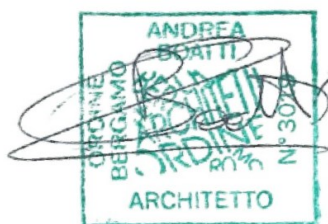
L'AMMINISTRATORE UNICO

IL DIRETTORE ARTISTICO

IL DIRETTORE TECNICO

General contractor progettazione

DOMUS ing&arch s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 SERIATE (BG)
G.F./P.IVA 03557580168
R.E.A. NR. 388921



DOMUS
ing&arch

Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/30.39.04
C.F./P.IVA 03557580168
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e professionisti - ANAC

allegato “RP”

COMUNE DI MEDOLAGO

Provincia di Bergamo

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATR3”
PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
A DESTINAZIONE COMMERCIALE (MSV)**

(artt. 13-14, LR 11.03.2005, n. 12 - 5, comma 4, LR 31/2014)

Relazione Paesistica

PROPRIETARI

REDORTA S.R.L.

CARMA S.p.A.

PROPONENTE ATTUATORE

REDORTA S.R.L.

Sommario

PREMESSA DESCRITTIVA	4
RELAZIONE PAESAGGISTICA	5
A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO:	5
A1) Descrizione dei luoghi	5
A2) Descrizione dell'area di intervento	7
B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO	7
B1) Descrizione degli elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento	7
B2) Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica	8
B4) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:	9
C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE	10
C1) Inquadramento dell'intervento	10
C2) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte	10
D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (DGRL n. VII/11045 dell'8 novembre 2002). .	11
E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO	14
F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.	17
G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO NELL'AREA DI INTERVENTO E NEL CONTESTO PAESAGGISTICO SIA IN FASE DI CANTIERE CHE A REGIME	18
H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI	19
H1) Opere di mitigazione sia visive che ambientali previste:	19
I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	20
L) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI	20

PREMESSA DESCRITTIVA

Dopo aver accertato che l'area oggetto di intervento NON è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico, si è provveduto a effettuare la valutazione dell'impatto paesistico del progetto che è riportata nei successivi specifici capitoli della presente relazione. La valutazione ha portato a determinare che **l'impatto paesistico del progetto risulta pari a 12** (quindi superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza). Ai fini della valutazione del progetto, lo stesso viene accompagnato dalla presente relazione paesistica redatta ai sensi della DGR VII/11045 dell'8 novembre 2002 e dell'art. 35, comma 6, della Parte IV del Piano Paesistico Regionale.

La presente relazione indaga quindi:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

La presente relazione contiene anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Gli elaborati di progetto ripercorrono in maniera mirata ed esaustiva tutti gli argomenti prescritti dalla normativa per la valutazione paesaggistica dei progetti da parte delle commissioni competenti:

- analisi del contesto paesaggistico: censimento e classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio;
- il sistema geomorfologico e naturalistico;
- il sistema antropico;
- valutazione di compatibilità paesaggistica del progetto;
- interventi sull'esistente;
- nuovi interventi.

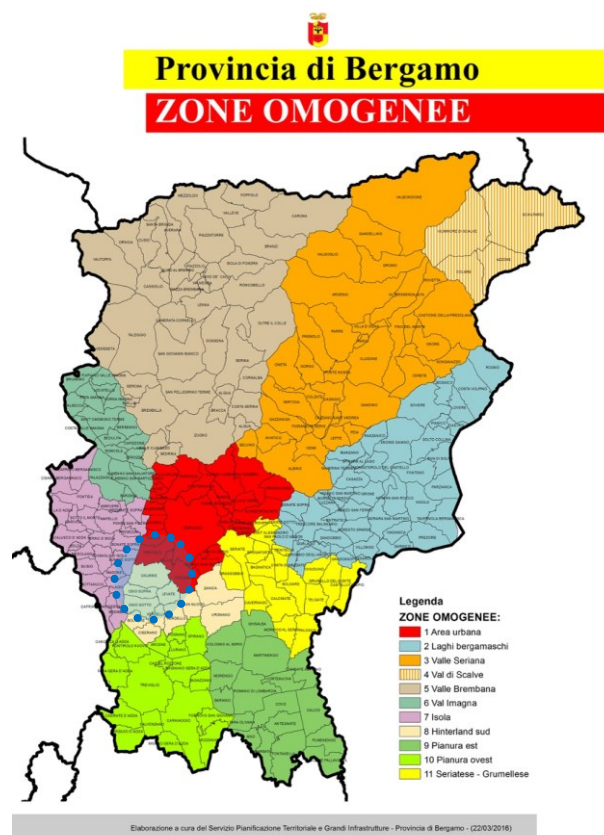
RELAZIONE PAESAGGISTICA

I contenuti della relazione paesaggistica di seguito riportati costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi.

La relazione contiene tutti gli elementi necessari alla verifica di compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico ai contenuti e alle indicazioni del piano territoriale paesistico regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggior dettaglio.

La relazione è corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene il linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione, mediante opportuna documentazione, tiene conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento e della morfologia dell'ambito, nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Si illustra inoltre, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto.



A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO:

A1) Descrizione dei luoghi

(per la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi si rimanda anche alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici di progetto)

L'ambito oggetto della proposta è ubicato nel Comune di Medolago, in Provincia di Bergamo, lungo via Roma/SP170 e in corrispondenza dell'intersezione con via Delle Cave, la quale costituisce anche limite amministrativo con il confinante Comune di Suisio.



Il comparto si colloca in posizione di margine rispetto al tessuto urbano consolidato e in continuità con ulteriori previsioni di trasformazione individuate dal PGT comunale, in particolare con gli ambiti ATR1, ATR2 e ATR4.

Il contesto locale è caratterizzato dalla compresenza di aree libere agricole di frangia, insediamenti residenziali posti prevalentemente sul lato ovest/nord-ovest e insediamenti produttivi o commerciali localizzati lungo il fronte est della via Roma/SP170.

La morfologia del sito è sostanzialmente pianeggiante e non presenta emergenze geomorfologiche, elementi naturali puntuali di particolare pregio, manufatti storici o elementi testimoniali direttamente incidenti sull'area. La percezione del comparto avviene principalmente dalla viabilità esistente, in particolare da via Roma/SP170, da via Delle Cave e dai percorsi locali al contorno. Non risultano invece presenti visuali panoramiche strutturate o coni ottici di rilevanza sovralocale.

L'area è libera da edificazioni e si configura come ambito agricolo di frangia urbana, già ricompreso dal Documento di Piano tra gli ambiti di trasformazione. La sua trasformazione non introduce quindi un nuovo ambito urbanizzabile rispetto alla pianificazione vigente, ma modifica la funzione originariamente prevista e l'assetto insediativo dell'ATR3.

Il fronte est dell'ambito è interessato dalla fascia di rispetto stradale della SP170, della larghezza di 20 m, avente rilievo urbanistico e viabilistico. L'area non risulta assoggettata a vincoli paesaggistici, storico-culturali o ambientali direttamente incidenti ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



Vista direzione nord



Vista direzione sud



Vista direzione est

Gli spazi edificati esistenti nell'intorno evidenziano, oltre che l'omogeneità nella destinazione funzionale ed urbanistica, una profonda disomogeneità morfo-tipologica causata dalla edificazione diluita in un arco temporale di diversi decenni caratterizzati quindi da esigenze e filosofie progettuali estremamente eterogenee.

A2) Descrizione dell'area di intervento

(per la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi si rimanda anche alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici di progetto)

Oggetto del progetto, cui la presente si riferisce, è la realizzazione degli interventi previsti dal P.A. per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale con le relative opere di urbanizzazione di pertinenza.

L'area d'intervento è censita catastalmente nel Comune censuario ed amministrativo di Medolago ed è così identificata al Catasto terreni al foglio 9, particelle 499, 3171, 3173, 3175, 3177, 3201 e 3203.

B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

B1) Descrizione degli elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento

L'area d'intervento non ricade in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non interessa beni culturali tutelati, non ricade in aree protette ai sensi della L. 394/1991, né in siti appartenenti alla Rete Natura 2000 quali SIC/ZSC o ZPS.

Sotto il profilo paesaggistico locale, il sito non presenta elementi puntuali di particolare pregio, manufatti storici, emergenze architettoniche, visuali panoramiche riconosciute o componenti paesistiche strutturali da tutelare direttamente. Il valore del comparto è principalmente legato alla sua condizione di area libera di margine urbano e alla funzione di transizione tra tessuto edificato, infrastrutture viarie e aree agricole residue.

La porzione sud del comparto interferisce con aree appartenenti agli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale. Tale circostanza non determina di per sé l'incompatibilità dell'intervento, anche perché l'ambito risulta già individuato dal PGT come trasformabile, ma impone che le sistemazioni a verde, le superfici permeabili e le mitigazioni vegetazionali assumano anche una funzione ecologica, oltre che paesaggistica e percettiva.

Non risultano interessati elementi primari della RER né corridoi ecologici regionali primari; tuttavia, in ragione dell'interferenza con elementi di secondo livello, il progetto preserva la continuità ecologica residua del



ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

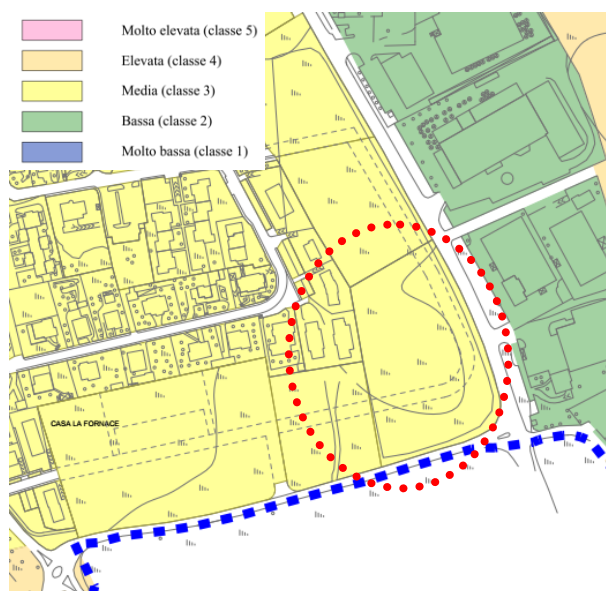
Estratto cartografico RER

marginale sud, evitando barriere continue e privilegiando fasce verdi, filari, siepi e specie arboree e arbustive autoctone.

B2) Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica

L'area ricompresa nel comparto non risulta caratterizzata dalla presenza di specifici elementi di pregio paesistico-ambientale puntuale, né da beni storico-culturali o testimoniali direttamente incidenti. La trasformazione proposta interessa un ambito libero di frangia, già oggetto di previsione edificatoria da parte del PGT, nel quale la variante modifica la funzione insediabile e l'organizzazione del volume edificabile.

La percezione visiva del nuovo intervento sarà prevalentemente locale e riconducibile alle visuali dalla SP170, da via Delle Cave, dalla viabilità interna e dagli ambiti residenziali/produttivi al contorno. Non risultano compromesse visuali panoramiche di scala vasta, né elementi prospettici riconosciuti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica.



Estratto PGT - tav. A.2.i – carta delle sensibilità paesaggistiche

Ai fini della presente analisi della sensibilità paesistica e delle considerazioni sopra formulate, si ritiene di poter condividere la classificazione operata dal PGT del Comune di Medolago assumendo quale livello di riferimento la classe media (classe 3).

B3) Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali

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

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

B4) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- Sensibilità: gli ambiti di intervento sono idonei ad accogliere le trasformazioni proposte, senza che ciò possa generare effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi, ovvero originare elementi di degrado della qualità complessiva;
- Vulnerabilità/fragilità: non si verifica alcuna alterazione o distruzione dei caratteri connotativi dei luoghi. L'intervento si configura infatti come intervento di completamento di un ambito residenziale consolidato e con ulteriori dinamiche di espansione in corso di realizzazione;
- Capacità di assorbimento visuale: il progetto garantisce l'assorbimento visivo delle modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità dei luoghi;
- Stabilità: non viene alterata l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- Instabilità: non si configurano situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

C1) Inquadramento dell'intervento

Descrizione delle opere

L'intervento consiste nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATR3 mediante Piano Attuativo in variante al PGT, con modifica della destinazione d'uso da residenziale a commerciale per Media Struttura di Vendita. Il progetto prevede un edificio commerciale con SLP pari a 3.000,00 mq, superficie coperta pari a 3.000,00 mq, superficie di vendita non superiore a 1.500,00 mq e altezza massima pari a 12,00 m.

Il fabbricato è collocato nella porzione nord del comparto, mentre la parte centrale e meridionale viene destinata a parcheggi, viabilità interna, verde, percorsi pedonali e ciclopeditoni. L'assetto progettuale prevede inoltre l'accesso da via Roma/SP170 con manovre in mano destra, una nuova viabilità interna di



Planivolumetrico di progetto

collegamento e la realizzazione della rotatoria tra via Delle Cave e via Roma/SP170, quale opera di interesse pubblico per la messa in sicurezza dell'intersezione.

Rispetto allo scenario vigente a destinazione residenziale, la variante riduce la SLP complessiva insediabile, passando da 4.361,67 mq a 3.000,00 mq, ma accorpa il volume in un unico corpo di fabbrica commerciale e aumenta l'altezza massima da 9,00 m a 12,00 m, principalmente per esigenze tecniche connesse agli impianti e ai locali in copertura.

C2) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte

Il principale effetto paesaggistico della proposta deriva dal passaggio da una possibile articolazione residenziale del comparto a un edificio commerciale unitario, accompagnato da un'ampia dotazione di parcheggi, viabilità e aree verdi. L'edificio commerciale potrà risultare maggiormente percepibile lungo il fronte della SP170 e da via Delle Cave, sia per la destinazione funzionale sia per la maggiore compattezza volumetrica.

L'aumento dell'altezza massima da 9,00 m a 12,00 m costituisce un elemento da valutare sotto il profilo percettivo; tuttavia tale incremento deve essere considerato all'interno del complessivo riassetto dell'ambito. La previsione residenziale vigente avrebbe potuto determinare una maggiore frammentazione del costruito, con più edifici, accessi, recinzioni, pertinenze, parcheggi e spazi privati diffusi. La soluzione proposta concentra invece il volume edilizio nella porzione nord, liberando la restante parte del comparto da una diffusione edificatoria e consentendo una gestione unitaria degli spazi aperti.

L'accorpamento volumetrico determina un impatto più puntuale e riconoscibile, ma anche più ordinato e governabile. La riduzione della SLP rispetto allo scenario vigente, la dotazione di aree verdi e permeabili, la schermatura dei parcheggi e la qualità architettonica del fabbricato concorrono a contenere la percezione della massa edilizia e a garantire un inserimento coerente nel margine urbano.

Particolare attenzione viene posta ai fronti maggiormente percepibili dalla viabilità pubblica, alla schermatura dei volumi tecnici in copertura, alla scelta di materiali e cromie non riflettenti, alla continuità delle sistemazioni verdi e alla mitigazione della porzione sud interferente con gli elementi di secondo livello della RER.

D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (DGRL n. VII/11045 dell'8 novembre 2002).

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

Nello sviluppo del progetto sono state effettuate le verifiche e le valutazioni per considerare la sensibilità paesistica dei luoghi e l'incidenza paesistica del progetto, al fine di trarre un giudizio sull'impatto paesistico della trasformazione proposta.

Per la redazione delle valutazioni si sono seguite le linee guida della Regione Lombardia collegate al Piano Territoriale Paesistico Regionale, facendo riferimento anche alla cartografia allegata al P.T.C.P. della Provincia di Bergamo che ha valenza paesaggistica.

Il criterio mediante il quale analizzare il progetto in relazione alla sensibilità paesistico - ambientale del sito di intervento, tiene conto di tre differenti livelli di valutazione:

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

Di seguito si procede all'analisi degli elementi di sensibilità paesistico – ambientale dell'ambito su cui è previsto l'intervento di edificazione in argomento.

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

1 morfologico- strutturale	Sotto il profilo morfologico-strutturale, l'area è pianeggiante, libera da edificazioni e localizzata in un contesto di frangia urbana, lungo un asse viario esistente e in prossimità di insediamenti residenziali, produttivi e commerciali. Il sito non appartiene a sistemi paesaggistici di elevata naturalità, non presenta emergenze morfologiche e non contiene elementi storici o architettonici qualificanti. La presenza della RER di secondo livello nella porzione sud richiede attenzione alla continuità delle aree verdi e permeabili, ma non configura un elemento di sensibilità tale da precludere la trasformazione, trattandosi di ambito già pianificato come trasformabile. La sensibilità morfologico-strutturale può pertanto essere valutata bassa, sia a scala locale sia a scala sovralocale.
2 vedutistico	Dal punto di vista vedutistico, la percezione dell'area è prevalentemente locale e avviene dalla SP170, da via Delle Cave e dagli spazi viari al contorno. Non sono presenti visuali panoramiche di scala vasta, con ottici tutelati o relazioni percettive con emergenze storico-paesaggistiche. Il futuro edificio commerciale sarà visibile dai fronti stradali e dagli ambiti limitrofi; tuttavia la percezione risulterà inserita in un contesto già infrastrutturato e parzialmente urbanizzato. La sistemazione a verde, la mitigazione dei parcheggi, la schermatura dei volumi tecnici e la qualità dei prospetti sono quindi elementi essenziali per mantenere contenuta l'incidenza vedutistica. Tenuto però conto della posizione a ridosso di una viabilità di rilevanza sovralocale quale è la SP 170, si ritiene di aderire alla valutazione della sensibilità paesaggistica operata dal PGT del Comune che attribuisce a detta area una classe di sensibilità media (classe 3). La sensibilità vedutistica viene quindi valutata media, con prescrizione progettuale di curare il fronte verso via Roma/SP170, via Delle Cave e il margine sud.
3 simbolico	Il sito non risulta associato a valori simbolici riconosciuti dalla comunità locale o sovralocale, né a luoghi della memoria, emergenze religiose, monumentali, storico-testimoniali o identitarie. La trasformazione non comporta perdita di elementi simbolici del paesaggio locale. La sensibilità simbolica è pertanto bassa, sia a scala locale sia a scala sovralocale.

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

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito

In conclusione, in merito alle valutazioni sopra espresse per i singoli parametri di valutazione sintetizzati nella tabella sopra riportata, si giudica **MEDIA** - ovvero di grado 3 - la sensibilità paesistica complessiva del sito in esame.

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

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

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

Le suddette opere di sistemazione ambientale sono concepite in modo integrato con le soluzioni architettonico - compositive dei nuovi spazi urbani: ciò contribuisce quindi al perseguimento di un corretto ed adeguato inserimento paesistico – ambientale ed urbanistico delle trasformazioni proposte nel contesto urbano esistente, raggiunto mediante il ricorso a canoni progettuali, tipologie ed elementi architettonici attenti al contesto locale, complessivamente volti all'armonico inserimento nel contesto urbano di riferimento.

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

E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

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

Con un procedimento analogo a quello seguito per la verifica della sensibilità paesistica del sito, l’incidenza paesistica viene determinata tenendo conto di due differenti scale: una sovralocale, relativa cioè all’insieme - e una locale, ovverosia afferente all’intorno immediato del sito interessato dal nuovo insediamento in progetto.

In coerenza con le indicazioni contenute nelle “linee guida regionali” per l’esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell’incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

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

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

1 incidenza morfologica	Il progetto modifica l’assetto morfologico dell’ambito mediante la realizzazione di un edificio commerciale unitario, collocato nella porzione nord del comparto, e l’organizzazione delle aree aperte a parcheggi, viabilità, verde e percorsi ciclopeditoni. Pur introducendo una tipologia diversa rispetto alla previsione residenziale, il progetto si inserisce in un ambito già trasformabile, lungo un asse viario esistente e in prossimità di funzioni produttive e commerciali. La riduzione della SLP e la concentrazione del volume edilizio consentono di limitare la frammentazione insediativa. L’incidenza morfologica e tipologica può essere valutata media .
2 incidenza linguistica	L’edificio commerciale introduce un linguaggio architettonico necessariamente diverso rispetto a un comparto residenziale. Tale differenza non risulta tuttavia incompatibile con il contesto, caratterizzato da pluralità di funzioni e da presenza di insediamenti produttivi/commerciali lungo la SP170. Ai fini del corretto inserimento paesistico, il progetto dovrà adottare materiali, cromie e finiture non riflettenti, prospetti articolati, trattamento unitario dei fronti più esposti, schermatura dei volumi tecnici e coordinamento tra edificio, spazi esterni, parcheggi e verde.

	L'incidenza linguistica può essere valutata bassa , condizionatamente alla qualità del progetto architettonico definitivo a valutarsi in sede di conseguimento del titolo edilizio.
3 incidenza visiva	L'incidenza visiva è il profilo più rilevante della trasformazione, poiché il nuovo fabbricato commerciale avrà un'altezza massima di 12,00 m, superiore alla previsione residenziale vigente di 9,00 m. L'aumento di altezza è tuttavia compensato dalla riduzione della SLP complessiva, dall'accorpamento del volume in un unico corpo collocato nella porzione nord e dalla possibilità di governare unitariamente l'immagine architettonica del fronte costruito. La visibilità sarà prevalentemente locale e riconducibile ai fronti stradali. Le alberature, le fasce verdi, la schermatura dei parcheggi e il controllo dei volumi tecnici consentono di contenere l'impatto percettivo. L'incidenza visiva deve pertanto essere valutata alta.
4 incidenza ambientale	L'intervento interessa un'area libera di frangia, ma già prevista come trasformabile dal PGT. Non sono interessati corsi d'acqua, habitat protetti, aree boscate o beni ambientali tutelati. L'interferenza della porzione sud con elementi di secondo livello della RER richiede la realizzazione di fasce verdi, specie autoctone, continuità delle superfici permeabili e riduzione dell'inquinamento luminoso. Considerata la superficie permeabile prevista, pari a 2.881,52 mq, superiore al minimo richiesto, e la dotazione di alberature e arbusti, l'incidenza ambientale può essere valutata media.
5 Incidenza simbolica	Il sito non presenta valori simbolici specifici né elementi identitari riconosciuti. La trasformazione non comporta perdita o alterazione di luoghi della memoria o di beni rappresentativi della comunità. L'incidenza simbolica è bassa .

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

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

F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.

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

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

In questo caso dall'incrocio dei due elementi avremo:

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Matrice di determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **MEDIA**, ovvero di classe 3.

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **ALTA**, ovvero di classe 4.

Pertanto, l'impatto paesistico delle nuove aree **risulta essere pari a 12, ossia SOPRA la soglia di rilevanza ma SOTTO la soglia di tolleranza.**

G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO NELL'AREA DI INTERVENTO E NEL CONTESTO PAESAGGISTICO SIA IN FASE DI CANTIERE CHE A REGIME.

Durante la fase di cantiere, gli effetti paesaggistici saranno temporanei e riconducibili alla presenza di mezzi, recinzioni, depositi, lavorazioni e movimenti di terra. Tali effetti dovranno essere contenuti mediante ordinata organizzazione del cantiere, recinzioni perimetrali decorose, limitazione delle aree di deposito, controllo delle polveri e tempestivo ripristino delle aree non direttamente interessate dalle opere.

A regime, l'intervento determinerà la trasformazione di un'area libera di frangia in un comparto commerciale organizzato unitariamente. L'effetto paesaggistico principale sarà costituito dalla presenza del nuovo edificio commerciale e dall'ampia dotazione di parcheggi; tale effetto risulta però contenuto dalla localizzazione del fabbricato nella porzione nord, dalla riduzione della SLP rispetto allo scenario vigente, dalla presenza di aree verdi e permeabili e dalla schermatura vegetazionale dei fronti più esposti.

La realizzazione della nuova viabilità, del percorso ciclopedonale, dei parcheggi ad uso pubblico, delle aree verdi e della rotatoria all'intersezione via Delle Cave - via Roma/SP170 concorre inoltre a configurare la trasformazione come riassetto ordinato del margine urbano, con ricadute positive sulla leggibilità degli spazi e sulla qualità degli accessi.

Dal punto di vista ambientale l'intervento è da ritenersi assentibile.

H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

H1) Opere di mitigazione sia visive che ambientali previste:

Il progetto di PA prevede un insieme coordinato di misure finalizzate a garantire il corretto inserimento paesaggistico del nuovo insediamento commerciale nel contesto di margine urbano. Le misure riguardano sia la qualità architettonica del fabbricato sia la sistemazione degli spazi aperti, con particolare attenzione ai parcheggi, ai fronti stradali e al margine sud interferente con gli elementi di secondo livello della RER.

- realizzazione di fasce verdi continue lungo i margini del comparto, con funzione di filtro paesaggistico, ecologico e percettivo;
- impiego di specie arboree e arbustive autoctone, con strutture vegetali preferibilmente pluristratificate, in particolare lungo il margine sud e sud-ovest;
- messa a dimora di n. 41 alberi ad alto fusto e n. 60 gruppi arbustivi, in misura superiore alla dotazione minima richiesta dal PGT;
- schermatura vegetazionale dei parcheggi e delle superfici pavimentate mediante filari, aiuole, siepi e alberature interne;
- mantenimento di una superficie permeabile pari a 2.881,52 mq, superiore al minimo richiesto di 1.921,70 mq, organizzata anche con funzione di mitigazione ecologica e climatica;
- utilizzo di pavimentazioni drenanti nelle aree compatibili, al fine di contenere l'impermeabilizzazione e migliorare la qualità microclimatica degli spazi esterni;
- progettazione architettonica del fabbricato con prospetti articolati, materiali e cromie non riflettenti, linguaggio compositivo ordinato e coerente con il contesto;
- schermatura e integrazione architettonica dei volumi tecnici e degli impianti in copertura, in modo da ridurre la percezione dalla viabilità e dagli spazi pubblici;
- contenimento dell'inquinamento luminoso mediante apparecchi illuminanti orientati verso il basso, limitazione della dispersione luminosa verso le aree agricole e verso la porzione interferente con la RER;
- evitare recinzioni continue con effetto barriera ecologica lungo il margine sud, ferma restando la possibilità di installare sistemi puntuali di regolazione degli accessi ai parcheggi ove necessari per la gestione;
- ordinata collocazione di segnaletica, arredi, porta-carrelli, colonnine di ricarica, elementi tecnici e impianti, evitando effetti di disordine visivo;
- assunzione, a livello progettuale, di idonee azioni di contenimento del consumo energetico (in conformità alle prescrizioni al riguardo contenute nella vigente legislazione statale e regionale – cfr. DGRL n. VIII/351/2007, DGRL n. VIII/5018/2007, DGRL n. VIII/5373/2007 e DGR VIII/8745/2008 recante: *“Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per certificazione energetica degli edifici”*), prevedendo la realizzazione di impianti termici ad alta efficienza e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda da fonte energetica rinnovabile e/o pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di razionalizzazione nell'uso della risorsa idrica (in coerenza con quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006 e dal R.R. n. 7/2017

recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche) e di contenimento dell'inquinamento luminoso (in coerenza con quanto al riguardo statuito dalla LR 31/2015).

I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le analisi svolte consentono di ritenere che la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT, pur introducendo una trasformazione percepibile del margine urbano lungo via Roma/SP170 e via Delle Cave, non determini impatti paesaggistici significativi o incompatibili con il contesto.

L'intervento riguarda un ambito già previsto come trasformabile dal PGT, non assoggettato a vincoli paesaggistici, privo di beni storico-culturali o emergenze paesaggistiche puntuali. La variante riduce la SLP rispetto allo scenario residenziale vigente e concentra il volume in un unico corpo di fabbrica, evitando una maggiore frammentazione del costruito.

L'aumento dell'altezza massima da 9,00 m a 12,00 m, pur costituendo elemento di attenzione percettiva, risulta mitigabile attraverso la qualità architettonica del fabbricato, la schermatura dei volumi tecnici, la sistemazione a verde dei parcheggi e il trattamento dei fronti maggiormente esposti.

La porzione sud interferente con elementi di secondo livello della RER richiede l'attuazione delle misure di mitigazione ecologica e vegetazionale previste, con particolare riferimento a fasce verdi, specie autoctone, superfici permeabili continue e riduzione dell'inquinamento luminoso.

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

L) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI

Al progetto sono allegati gli elaborati cartografici disponibili per ottenere un preciso inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento.

Allo stesso sono allegati elaborati degli strumenti urbanistici vigenti sia a livello comunale che sovra-comunale con l'indicazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio.