

Architetto
Giambattista Panza
via Roma n.65 - Gorle (Bg)
tel. e fax 035.42.36.740
p.iva. 01658200165
Albo Architetti prov. BG n.961

prosied@libero.it
giambattista.panza@libero.it

DISEGNI ELABORATI DA
ROSSELLA PEZZOLI

PRO.SI.ED.

STUDIO DI PROGETTAZIONE SISTEMI EDILIZI

Provincia di Bergamo
Comune di Nembro

committente

Prefabbricati Moioi

via F.Ili Kennedy n.24 - 24080 Bagnatica (Bg)

Immobiliare Ste. Fed. S.r.l.

via Grumello n.23b - Bergamo

Eredi Ghilardi Giacomo

via S.Mayr n.7 - Nembro (Bg)

progetto

VARIANTE 1 PLANIVOLUMETRICO APPROVATO CON
DELIBERA DI C.C. N° 3 DEL 06/02/2012 PER LA
REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI -
via Acqua dei Buoi - P.L. Industriale 3/1

ALLEGATO F

COMUNE DI NEMBRO

Adottato / Approvato con deliberazione

del Consiglio Comunale n. 44 del 28-11-13



COMUNE DI NEMBRO

Adottato / Approvato con deliberazione

del Consiglio Comunale n. 9 del 27/12/13

firma del direttore dei lavori

firma dell'impresa

Immobiliare STE. FED. srl
Via Grumello, 23/B - Bergamo
P. IVA 03281180161

prefabbricati
moioi s.p.a.

firma del committente

timbro ente o comune di appartenenza

EREDI DI GHILARDI GIACOMO S.A.S.
di GHILARDI MAURO & C.
sede: NEMBRO (BG) - Via Mayr, 7
Tel. 035 / 520707
Partita IVA 02008710168

Studio tecnico e di Architettura dott. architetto Giambattista Panza
via Roma 65, 24020 Gorle (BG) tel. - fax 035/4236740
PEC:panzaqiambattista@secmail.it -- E-mail: giambattista.panza@libero.it
c.f. PNZ GBT 58M09 A246S P.I. 01658200165
iscrizione albo architetti Bergamo n° 961

ESAME E GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

Var. 2

(det. d.c.r. n° 7/11045 del 08/11/02)
(art. 30 Norme di attuazione del P.T.P.R.)

**Oggetto: Realizzazione di edifici Commerciali/Produttivi
In ambito P.L. 3/1
Comune di Nembro via Acqua dei Buoi**

**Proprietà: Prefabbricati Moioli spa via F.Ili Kennedy 24,
Bagnatica (BG).**

**Immobiliare STE.FED.srl
Via Grumello 23/B Bergamo.**

**Eredi di Ghilardi Giacomo sas via S. Mayr 7,
Nembro (BG).**

Architetto Giambattista Panza

1. Introduzione, metodologia, finalità e caratteri generali.

La valutazione del progetto in esame è rivolta alla corretta applicazione dei seguenti criteri e norme:

- la qualità paesistica come rappresentazione di un primario valore territoriale con finalità da perseguire sull'intero territorio regionale e riguarda gli spazi naturali, rurali urbani e periurbani. Essa concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana ed i paesaggi degradati;

- la tutela e valorizzazione del paesaggio non può attuarsi solo tramite politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, un ruolo determinante è svolto in tal senso dai progetti di trasformazione del territorio;

- il miglioramento della qualità paesistica delle trasformazioni non è definibile a priori tramite regolamenti e norme generali e deve passare necessariamente attraverso la profonda conoscenza dei luoghi in cui si opera;

Dai principi suddetti ne derivano altri più specifici e più direttamente incidenti sul livello progettuale:

- ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio;

- l'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto circostante;

- la valutazione sugli esiti paesistici ha per sua natura carattere discrezionale e là dove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzeranno condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una più comune condivisione del giudizio.

La metodologia che viene qui utilizzata, non si propone di eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni di merito in materia paesistica; non intende quindi, costringere la valutazione in una griglia rigida, ma mira a fondare la discrezionalità stessa su criteri di giudizio il più possibile espliciti e noti a priori a chiunque si accinga a compiere un intervento potenzialmente rilevante in termini paesistici.

Il fine ultimo quindi é quello di portare il paesaggio al centro dell'attenzione degli operatori ma anche diffondere e radicare l'uso di un linguaggio comune fra i progettisti, tecnici comunali, amministratori e tutti i cittadini desiderosi, di partecipare consapevolmente ai processi di trasformazione del loro ambiente di vita.

Ciò che si vuole ottenere é 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.

2. METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo utilizzato nella presente relazione, consiste proprio nel considerare innanzi tutto **la sensibilità del sito** di intervento e, quindi, **l'incidenza del progetto** proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

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

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche e pervenire ad un giudizio di impatto paesistico.

Il metodo utilizzato pertanto intende responsabilizzare sulla tutela del paesaggio sia il proponente-progettista sia le popolazioni locali, tramite gli organi che le rappresentano.

Due considerazioni sono state esaminate:

- l'impatto paesistico non é misurabile con procedimenti deterministici e non é parametrabile;
- l'entità dell'impatto non coincide con la qualità dell'impatto;

Ne consegue che nessun progetto può essere rifiutato a priori.

Il percorso utilizzato conduce comunque a verificare se il progetto nel luogo in cui é inserito, contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine del territorio o, invece possa arricchirlo o impoverirlo, se crea nuovi valori paesistici o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.

Si sono utilizzate quindi linee guida che fanno riferimento ai due principali soggetti coinvolti distinguendone ruolo e compiti: il proponente-progettista e l'amministrazione pubblica competente per l'approvazione.

CRITERI DI VALUTAZIONI ESEGUITI DAL PROGETTISTA

1. Contestualmente all'elaborazione del progetto viene valutata la sensibilità del sito inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere di progetto ed il grado di incidenza di queste, utilizzando i criteri proposti dalle norme di piano;

2. Sulla base del giudizio complessivo relativo ai due aspetti, espresso sinteticamente in forma numerica, si constata in prima approssimazione il livello di impatto paesistico del progetto e si procede di conseguenza, secondo quanto indicato dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R. e dal successivo paragrafo 5;

3. Qualora l'intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da una specifica relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate, in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta, al fine di permettere a chi esaminerà il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA COMPETENTE

1. Prende visione del progetto e della eventuale relazione paesistica allegata e può attivare una verifica d'ufficio relativa alla completezza e all'attendibilità delle considerazioni paesistiche effettuate;

2. Qualora necessario, richiede, agli organi competenti, nel caso del Comune alla Commissione Edilizia, di esprimere il proprio giudizio sull'impatto paesistico delle soluzioni adottate;

3. Gli organi competenti esaminano il progetto e nell'esprimere il proprio parere possono richiedere modifiche o integrazioni per migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico, nel caso di progetti con impatto paesistico oltre la soglia di tolleranza giudicato negativo possono, con motivate argomentazioni, respingerlo fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione.

3. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO

Risultano fattori determinanti la leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo dal punto di vista linguistico e della organicità spaziale.

In linea generale si può dire che il paesaggio é tanto più sensibile ai mutamenti quanto più conserva le tracce storiche, morfologiche, ambientali, funzionali e architettoniche del proprio passato.

Si é quindi verificata l'appartenenza del sito a paesaggi riconoscibili e leggibili come sistemi strutturali (naturalistici ed antropici) fortemente correlati, connotati anche da comuni caratteri linguistico-formali.

Inoltre attraverso l'analisi della cartografia e della visione ravvicinata sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità tra il luogo considerato e l'intorno contestuale.

Si sono considerati pure aspetti oggettivi altrettanto importanti, ovvero il ruolo che la società attribuisce a quel luogo, in relazione a valori simbolici che ad esso può associare.

In definitiva, il giudizio complessivo circa la sensibilità del paesaggio ha tenuto conto di tre differenti modi di valutazione:

- ° morfologico-strutturale;
- ° vedutistico;
- ° simbolistico;

Si cercherà in sostanza di ricondurre questa molteplicità di fattori ad un giudizio univoco e "oggettivo" per esplicitare un percorso di analisi e di valutazione che possa sostenere la ragionevolezza delle decisioni che devono essere assunte.

I tre modi di valutazione quindi si articolano in chiavi di lettura ai due livelli: sovralocale e locale. Nella valutazione si tiene conto di entrambi, argomentando poi quanto influiscano l'uno e l'altro sul giudizio complessivo finale.

MODO DI VALUTAZIONE MORFOLOGICO-STRUTTURALE ADOTTATO

Questo modo di valutazione considera la sensibilità del sito in esame in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quello specifico territorio e luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

Normalmente qualunque sito partecipa a sistemi territoriali di interesse geo-morfologico, naturalistico e storico-insediativo. La valutazione eseguita considera l'ambito di appartenenza e la leggibilità e riconoscibilità di uno o più di questi sistemi.

Il sistema di appartenenza può essere di carattere strutturale, vale a dire connesso alla organizzazione fisica di quell'insieme territoriale e/o di carattere linguistico-culturale e quindi riferibile a caratteri formali (stilistici, tecnologici e materici) dei diversi manufatti.

Spesso è proprio la particolare integrazione tra più sistemi che connota la qualità caratteristica di determinati paesaggi.

La valutazione sintetica è quindi unica, anche se poi deve trovare una sua illustrazione articolata nella relazione paesistica. Chiavi di lettura a livello sovralocale: devono valutare le relazioni del sito di intervento con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato:

- strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali;
 - aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto in relazione con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi , fontanili...;
 - componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario...;
 - elementi fondamentali della struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti ed opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli, e fortificazioni);
 - testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico-geografico (per esempio quella valle o tratto di valle): soluzioni stilistiche tipiche ed originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive (l'edilizia in pietra o in legno, i muretti a secco), il trattamento degli spazi pubblici.
- Chiavi di lettura a livello locale: considerano l'appartenenza o contiguità del sito di intervento con elementi propri dei sistemi qualificanti quel luogo specifico:
- segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale;
 - elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale...;
 - componenti del paesaggio agrario-storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...;
 - elementi di interesse storico artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche.....;

- elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi - anche minori - che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari - verdi o d'acqua - che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, " porte " del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.....;
- vicinanza o appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine, situazione in genere più frequente nei piccoli nuclei, negli insediamenti montani e rurali e nelle residenze isolate ma che potrebbe riguardare anche piazze o altri particolari luoghi pubblici.

METODO DI VALUTAZIONE VEDUTISTICO

Premesso che il concetto di paesaggio é sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva, non ovunque possiamo parlare di valori panoramici o di relazioni visive rilevanti.

Il modo di valutazione vedutistico si applica per valutare il grado di rapporto tra osservatore e territorio, fruizione visiva per ampiezza e qualità del quadro visivo percepito.

Anche in questo caso sono due le chiavi di lettura:

- Chiavi di lettura a livello sovralocale: valutano le caratteristiche del sito di intervento considerando le relazioni percettive che esso intrattiene con un intorno più ampio, dove la maggiore ampiezza può variare molto a seconda delle caratteristiche morfologiche del territorio:
 - siti collocati in posizioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo al lago.....);
 - il sito si trova in contiguità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà (la sponda di un lago, il versante di una montagna, la vista verso le cime...), si verifica in questo caso un rischio di " intrusione";
 - percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie) ad elevata percorrenza.
- Chiavi di lettura a livello locale : si riferiscono principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo:

- il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico;
- il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico...);
- il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra particolari prospettive artistiche e naturalistiche);
- adiacenza a tracciati (stradali, ferroviari) ad elevata percorrenza. (tab. 1)

METODO DI VALUTAZIONE SIMBOLICO

Questo metodo di valutazione non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percezione, quanto il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo, ad esempio, in quanto teatro di avvenimenti storici o leggendari, o in quanto oggetto di celebrazioni letterarie, pittoriche o di culto popolare.

La valutazione prende quindi in considerazione se la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati possa essere compromessa da interventi di trasformazione che, per forma o funzione, risultino inadeguati allo spirito del luogo.

- Chiavi di lettura a livello sovralocale: considerano i valori assegnati a quel luogo non solo e non tanto dalla popolazione insediata quanto da una collettività più ampia. Spesso il grado di notorietà risulta un indicatore significativo:

- siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggio), o artistiche (pittoriche, fotografiche e cinematografiche), o storiche (luoghi di celebri battaglie..);

- siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche);

- Chiavi di lettura a livello locale: considerano il luogo che pur non essendo oggetto di (particolari) celebri citazioni riveste un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive...), sia a 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). (tab. 1)

Tabella 1 - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi - articolazione esplicativa

Modo di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
<p>1- Sistemico</p>	<p>° Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: -interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); -interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale); -interesse storico insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario); ° Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico);</p>	<p>° Appartenza/contiguità a sistemi paesistici a livello locale: - di interesse geomorfologico; - di interesse naturalistico; - di interesse storico agrario; - di interesse storico-artistico; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica); ° Appartenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine;</p>
<p>2- Vedutistico</p>	<p>° Percepibilità da un ampio ambito territoriale; ° Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale; ° Inclusione di una veduta panoramica;</p>	<p>° Interferenza con punti di vista panoramici; ° Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale; ° Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali;</p>
<p>3- Simbolico</p>	<p>° Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche; ° Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico);</p>	<p>° Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale);</p>

4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

L'analisi dell'incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca ad un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovralocale).

Determinare l'incidenza equivale a rispondere alle seguenti domande tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le regole morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili del sistema morfologici territoriali che caratterizzano il suo ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione di progetto proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI

Gli aspetti dimensionali e compositivi giocano spesso un ruolo fondamentale ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto.

In generale la capacità di un intervento di modificare un paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro dei manufatti previsti.

La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è, però, quella assoluta ma quella relativa, in rapporto sia ad altri edifici o ad altri oggetti presenti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi.

La dimensione percepita dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti ecc..

Se l'opera progettata è direttamente confrontabile con altri manufatti analoghi tra i quali si riferisce, la valutazione della dimensione sarà ovviamente compiuta in base a tale confronto, in termini relativi.

Per quanto riguarda invece il territorio é bene considerare il concetto di modulo e ritmo ai fini di valutare alle diverse scale quella componente di incidenza del progetto che é legata agli aspetti dimensionali: moduli e ritmi monotoni o composti e alternati dei pini e dei vuoti, delle altezze, delle impronte planimetriche e delle distanze, dei tracciati lineari (strade, e canali, siepi e filari). Per quanto riguarda lo sviluppo orizzontale, va invece tenuto presente che questo può assumere rilevanza paesistica soprattutto nei contesti articolati della collina e della montagna, o quando il manufatto chiuda una visuale, o ancora quando vi sia evidente contrasto di scala con gli edifici/manufatti preesistenti.

Ai fini dell'incidenza paesistica, é poi molto importante la collocazione dell'edificio rispetto agli eventuali tracciati guida riconoscibili sul terreno, quali assi o margini di strade, canali, allineamenti di edifici, confini di proprietà e simili.

L'incidenza paesistica é infine necessariamente connessa al linguaggio architettonico adottato dal progetto (copertura, rapporto pieni e vuoti, colori, finiture, trattamento degli spazi esterni...) rispetto a quelli presenti nel contesto di intervento. (tab. 2)

5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Questa parte del metodo utilizzato assume un ruolo puramente compilativo, finalizzato a fornire, sulla scorta dei risultati delle due valutazioni precedenti, una pre-determinazione del livello d'impatto paesistico del progetto.

La tabella 3, che segue, é stata compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Quando il risultato é inferiore a 5 il progetto é da considerare ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza, e per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

In tal caso gli elaborati progettuali sono corredati dalle sole tabelle 2 e 3 di sintesi.

Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto é considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico", a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica con allegate le tabelle di sintesi 1,2 e 3.

Quando il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto é soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia

Tabella 2 - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto - Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> ◦ coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: - alle forme naturali del suolo; - alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico; - alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; ◦ adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali; ◦ conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori	<ul style="list-style-type: none"> ◦ coerenza , contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico culturale; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti del contesto, inteso come intorno immediato;
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ingombro visivo ◦ contrasto cromatico ◦ alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ ingombro visivo ◦ occultamento di visuali rilevanti ◦ prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ◦ alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale; 	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> ◦ adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

Aspetti dimensionali e compositivi

Parametro	Caratterizzazione del contesto Descrive il contesto relativamente a:	Caratterizzazione del progetto
1. Altezza/profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	gli aspetti relativi sono evidenziati nelle conclusioni (art. 6).
2. Planimetria / Moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementi articolati...	
5. Prospetti / pieni / vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine), e superficie piene tenendo conto anche alla presenza di logge, portici, bow window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane a falde ecc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad una organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9.	

Tabella 2 - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto - Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> ° coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> - alle forme naturali del suolo; - alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico; - alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale; 	<ul style="list-style-type: none"> ° conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; ° adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali; ° conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori	<ul style="list-style-type: none"> ° coerenza , contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico culturale; 	<ul style="list-style-type: none"> ° coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti del contesto, inteso come intorno immediato;
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> ° ingombro visivo ° contrasto cromatico ° alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> ° ingombro visivo ° occultamento di visuali rilevanti ° prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ° alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale; 	<ul style="list-style-type: none"> ° alterazione del contesto paesistico-ambientale;
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> ° adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo; 	<ul style="list-style-type: none"> ° capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

Tabella 2 - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto - Procedura di sintesi

Criterio di valutazione	Valutazione 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	◦ molto bassa	◦ molto bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	◦ molto bassa	◦ molto bassa
3. Incidenza visiva	◦ molto bassa	◦ molto bassa
4. Incidenza ambientale	◦ molto bassa	◦ molto bassa
5. Incidenza simbolica	◦ molto bassa	◦ molto bassa
Giudizio sintetico	1	1
Giudizio complessivo	1	1

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati, viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa
- Incidenza paesistica bassa
- Incidenza paesistica media
- Incidenza paesistica alta
- Incidenza paesistica molto alta

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati.

Ai soli fini della compilazione della successiva tab. 3, il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

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

di rilevanza, nel caso però che il “giudizio di impatto paesistico” sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione.

E' così possibile differenziare, come indicato dalla norma del P.T.P.R., il percorso di esame paesistico dei progetti a seconda del loro impatto sul contesto.

6. GIUDIZIO DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

L'insediamento in esame a seguito delle analisi di valutazioni effettuate, in base ai criteri sopra evidenziati, risulta avere un impatto paesistico con espressione numerica inferiore a 5 e pertanto non necessita di ulteriore relazione paesistica.

La disposizione planimetrica dell'area inserita nel piano attuativo P3/1, fruisce di una percezione visiva attenuata dalle quote dell'intorno edificato e dalle vie di comunicazione ed accesso all'area, circostanti. I prospetti e l'impatto visivo dipendono pertanto dal punto di vista dell'osservatore relativamente ai fronti di osservazione.

Dal lato ovest la quota della ex strada statale, ponendo l'osservatore in posizione sopraelevata rispetto all'insediamento, dove i fronti dei lotto B e C, (i più evidenti rispetto alla strada) garantisce il minimo impatto visivo. L'eventuale attenuazione dovrà essere finalizzata soprattutto nella attenzione cui dovrà rispondere la progettazione architettonica della copertura degli edifici e la collocazione sopra di essa di eventuali impianti tecnologici che potranno essere mitigati con utilizzo di verde pensile oppure barriere protettive gradevoli esteticamente.

Dal lato Sud/Est, la percezione visiva dell'osservatore appare attenuata dalla distanza esistente tra l'area oggetto di sviluppo e la superstrada che consente l'accesso all'insediamento. Inoltre i futuri edifici in progetto saranno in parte occultati dall'edificio commerciale esistente, la cui altezza è visivamente simile a quella degli edifici in progetto del lotto C e A.

Dal lato nord l'accesso all'area è consentito dalla via Acqua dei Buoi con una percezione visiva attenuata dalla quota stradale e del parcheggio pubblico, che consente la visibilità del piano primo commerciale dell'edificio in progetto del lotto A e l'occultamento quasi completo del piano parcheggio su pilotis, il quale dal punto di vista nord, appare quasi interrato rispetto alla via Acqua dei Buoi.

L'impatto visivo dell'osservatore che si pone sul fronte prospiciente via Colombera, antistante l'area e parallelamente alla roggia Morlana, risulta simile a quello ora determinato dalla presenza dell'edificio commerciale esistente.

Il solo elemento architettonico di probabile impatto, sarà rappresentato per i fronti nord/est, dalla presenza del volume che emergerà dalla piastra commerciale in progetto sul lotto A, la cui altezza costituirà un elemento caratterizzante del progetto del futuro edificio commerciale, la cui

mitigazione visiva sarà ottenuta attraverso la qualità progettuale e l'uso dei materiali di finitura delle facciate.

L'impatto visivo determinato dalla vista dei fronti rispetto alla nuova strada di lottizzazione è limitato per effetto delle quote degli edifici che risultano nella norma in riferimento all'edificio circostante ed all'impatto visivo determinato dagli edifici produttivi esistenti nell'area.

L'impatto, a giudizio dello scrivente tecnico incaricato, e come definito dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R. può essere giudicato positivo.

Caratterizzazione del contesto in relazione al progetto

-L'altezza e il profilo dei fabbricati di progetto, (mediamente di circa 10,10 mt. all'intradosso di solaio), è rispondente alle altezze di piano e l'andamento dei profili in linea con i fabbricati circostanti, che ha causa dell'altimetria delle aree in cui sono edificati, coerentemente inserito nel contesto urbano esistente. Il solo elemento volumetrico situato nella zona nord est dell'area risulta di minimo impatto visivo nel contesto dell'intervento edilizio in progetto,(con altezze da mt 15,22 a 17,44).

-La planimetria dei fabbricati evidenzia il rispetto degli allineamenti degli edifici circostanti esistenti, (lotto B), rispettandone la maglia modulare. L'inserimento degli edifici nell'area è funzionale alla presenza degli elementi vincolanti del progetto, rappresentati dal tracciato della ferrovia TEB a Ovest, dalla roggia Morlana a Est, dalla presenza della viabilità esistente e di progetto, nonché dal grande edificio commerciale prospiciente la via Colombera.

-Le aree verdi circostanti compensano le aree edificate e le superfici drenanti richieste, con lo sviluppo di platee drenanti per l'accumulo e lo smaltimento delle acque nel sottosuolo consente un adeguato sistema di assorbimento delle acque meteoriche.

-In rapporto al terreno i fabbricati rispettano l'andamento plano-altimetrico di quota naturale senza modificarne particolarmente il profilo. La quota superiore della strada a ovest, rispetto al terreno dove sono ubicati gli edifici di progetto, permette una efficace mitigazione della percezione visiva del nuovo insediamento, in quanto i profili dei nuovi fabbricati, essendo ad una quota inferiore non impattano la linea visiva percepita dalla strada.

-Rispetto al fronte est, l'impatto visivo risulta mitigato dalla presenza di edifici esistenti anche di grande e gradevole impatto (edificio commerciale) nonché, dalla quota dei fabbricati circostanti posti a nord. Inoltre raggiungendo l'area dalla rete viaria, i campi visivi non presentano

percezioni prospettiche critiche per la presenza di particolari caratteristiche architettoniche o ambientali.

-La vista verso ovest sull'abitato di Nembro, con il caratteristico scorcio del Santuario dello Zuccarello, non risulta in alcun modo compromessa, in considerazione delle quote di imposta di progetto dell'insediamento rispetto alla morfologia e quote del territorio circostante.

-L'articolazione volumetrica non evidenzia contrasti con l'intorno edificato, visto il contesto produttivo/commerciale della zona.

-I prospetti con tipologia architettonica lineare, sono funzionali alle esigenze produttive e commerciali, consentendo un buon rapporto tra superfici piene ed superfici finestrate.

Il volume emergente risulta proporzionato rispetto allo sviluppo complessivo delle facciate, confermato anche dal calcolo delle altezze medie dei fronti in rapporto con lo sviluppo perimetrale dell'edificio situato nel lotto A.

-La copertura piana dell'insediamento si integra con le tipologie dei fabbricati esistenti, gli eventuali impianti collocati sulla copertura saranno coerentemente installati con idonee strutture di mascheramento e mitigazione visiva.

-I materiali ed i colori delle superfici di tamponamento e finestrate, (materiali tecnologici per facciate ventilate, nonché della struttura di copertura), sono conformi e saranno realizzate nel rispetto delle tipologie del contesto edificato circostante in coerenza con l'edificio commerciale esistente.

-Gli spazi esterni e le aree verdi saranno trasformate in accordo e coordinamento con l'amministrazione comunale nel rispetto dell'importante elemento di "margine" costituito dalla "roggia Morlana" che risulta un importante elemento ambientale oggetto di riqualificazione anche con la presenza del "corridoio ecologico" in progetto per il rispetto della roggia.

-Sarà perseguito con attenzione l'inserimento di nuove essenze vegetali e la riqualificazione del verde esistente, con inserimento di piantumazioni autoctone con il coordinamento dell'amministrazione comunale, sia per quanto riguarda gli spazi pubblici che nelle aree private con lo scopo di migliorare l'aspetto urbanistico dell'intervento.

-Un ulteriore ed approfondito esame dell'inserimento ambientale e paesistico del progetto, per ogni lotto costituente il piano attuativo, sarà analizzato in sede di presentazione del progetto architettonico, il quale dovrà confermare o ulteriormente migliorare gli obiettivi decritti in forma preliminare nel progetto piani volumetrico del piano attuativo P3/1.

I criteri e parametri di incidenza linguistica, valutati con grande attenzione si sono basati principalmente su concetti di assonanza e dissonanza. edilizi I volumi e le superfici coperte dell'insediamento, non comportano trasformazioni o incrementi del tessuto urbano incoerenti con l'intorno edificato, non producendo variazioni del contesto urbano mantenendone coerentemente l'identità linguistica.

Per quanto riguarda **i parametri di incidenza visiva**, sono stati assunti più punti di osservazione. Si sono privilegiati i punti di osservazione su spazi privati e zone verdi che consentono di valutare l'insediamento nel contesto, dove è stata verificata la continuità di relazioni visive significative. L'insediamento in esame in altre parole non si propone come elemento estraneo nel quadro panoramico preso a riferimento.

I parametri e i criteri di incidenza ambientale, hanno permesso di esprimere la valutazione circa la piena fruizione paesistica del luogo in relazione al livello di protezione acustica senza interferenze di natura olfattiva vista come forma sensibile di inquinamento aereo.

I parametri e i criteri di incidenza simbolica, non ha evidenziato particolari rapporti tra il progetto ed i valori simbolici e di immagine assegnati al luogo dalla collettività. Non sono emersi contrasti tra le caratteristiche morfologiche del contesto urbano con i manufatti presenti in sito. L'intervento non compromette gli elementi fisici caratterizzanti del luogo in quanto non influisce su caratteri simbolici riconosciuti e vissuti dalla popolazione insediata.

Gi aspetti dimensionali e compositivi, sono stati valutati soprattutto in rapporto agli altri edifici presenti nel contesto. La dimensione percepita, molto contenuta è stata raggiunta grazie all'utilizzo nel percorso progettuale di fattori qualitativi, come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto tra le superfici dei diversi materiali presenti nei prospetti. L'edificio è quindi direttamente confrontabile, con altri manufatti analoghi tra i quali si inserisce e la valutazione espressa è stata compiuta in base al confronto in termini relativi.

In ultima analisi è risultata determinante la posizione dell'insediamento in esame, rispetto ad eventuali **tracciati guida riconoscibili sul terreno**, quali assi o margini di strade, canali, allineamenti di edifici, confini di proprietà ecc.

La valutazione relativa non ha espresso problematiche particolari, ma un regolare inserimento nel rispetto di allineamenti esistenti dei profili di copertura e degli allineamenti delle facciate conformemente alle tipologie di zona.

Il linguaggio architettonico adottato nel progetto (copertura, rapporto pieni/vuoti, colori, finiture, trattamento degli spazi esterni....ecc.) risulta pertanto coerente rispetto a quelli presenti nel contesto urbanistico di intervento.

Architetto Giambattista Panza

Gorle 15/11/2013