

DUE s.r.l.
PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 04 "CORTE BASSA/SP 115" UMI 2

**RELAZIONE E VALUTAZIONE
DI IMPATTO PAESISTICO**

L'area ha una superficie catastale di 7.090 metri quadrati e produce una capacità edificatoria prevista dal PGT di 3.100 mq di SLP.. Il Progetto prevede la realizzazione di 3.100 mq di Superficie Utile e una Superficie Coperta di 2.024,29 mq. L'intervento edilizio propone la realizzazione di 16 appartamenti, n.10 biville ed 1 villa singola; al piano terra verranno collocati i box che ammontano complessivamente a n. 25, mentre n. 2 box saranno collocati al piano seminterrato. Inoltre sono previsti n. 6 posti auto coperti. La distribuzione delle ville sarà garantita da due strade private di larghezza m.6,00 con marciapiede laterale che si dipartono dalla via pubblica A. Merini. Si tratta pertanto di un intervento residenziale che si sviluppa al massimo su tre piani di altezza con una omogenea progettazione delle recinzioni che garantisce una immagine unitaria dell'intervento.

Il contesto dell'intervento conferma la destinazione residenziale a bassa densità perseguita nell'ambito della soluzione progettuale.

Il territorio in cui si inserisce l'intervento non presenta strutture morfologiche di particolare rilevanza: non sono presenti crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali, e nemmeno rogge; la connotazione del territorio presente è costituita da un terreno di tipo pianeggiante costituito da prato, non esistono elementi di rilevanza ambientale quali filari di alberi, corridoi verdi, fontanili.

Anche dal punto di vista dei manufatti architettonici si può confermare la mancanza di elementi architettonici di particolare interesse storico o monumentale: l'edificato esistente è di tipo residenziale e di recente costruzione costituito da ville a schiera o singole con giardini privati o da palazzine di modesta dimensione e altezza (massimo tre piani).

L'area oggetto di intervento si colloca al margine della città consolidata tra il limite fisico della SP 115 in prossimità degli ambiti produttivi ed artigianali presenti al lato nord della strada provinciale stessa e a circa 400 metri dal nucleo di antica formazione della città.

Dal punto di vista della valutazione vedutistica si può sostenere che l'intervento non costituirà elementi di intralcio visivo, poiché la fascia di rispetto di 20 metri della SP115 sommata alla distanza di cinque metri dal confine, implica il rispetto del canocchiale visivo percepibile lungo la SP115 verso il paesaggio agrario di pianura ad ovest.

Inoltre, in considerazione delle modeste altezze e volumi dell'edificato previsto e della collocazione dello stesso, si escludono tutte le possibili interferenze sia con gli elementi

architettonici monumentali presenti nel centro storico della città sia con gli eventuali elementi paesistici di particolare interesse.

Il progetto proposto non intende compromettere la leggibilità, la continuità o la riconoscibilità dei sistemi geo-morfologici, naturalistici o storico insediativi che strutturano il territorio, poiché le tipologie proposte saranno conformi alla architettura tradizionale del luogo sia nella scelta dei materiali che dei colori; la recinzione sarà uguale a quella già realizzata dalle precedenti lottizzazioni lungo la via A. Merini.

In conclusione il progetto non intende compromettere l'identità locale ma anzi vuole rispettare e valorizzare la stessa, inserendosi nel contesto in modo organico, completando questo margine della città in armonia con l'ambiente che lo caratterizza e lo circonda.

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

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: <ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse geo-morfologico - 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) • Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedudistico	<ul style="list-style-type: none"> • Percepibilità da un ampio ambito territoriale • Interferenza con percorsi panoramici di interessi sovralocale • Inclusione in una veduta panoramica 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientali • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche • Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

**Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi
Sintesi da compilarsi a cura del progettista**

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale</i>
1. Morfologico-strutturale	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
2. Vedudistico	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
3. Simbolico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa

Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio complessivo	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicita

<i>Critero di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
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 delle continuità delle relazioni tra elementi socio-culturali o elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, 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 nel 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 rilevati • Prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	
5. Incidenza simbolica	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 di un progetto Sintesi da compilarsi a cura del progettista

<i>Critero di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale</i>
1. Incidenza morfologica e tipologica	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
3. Incidenza visiva	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
4. Incidenza ambientale	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
5. Incidenza simbolica	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio complessivo	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti (da compilare a cura del progettista)

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

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

All’intervento di cui trattasi viene conseguentemente attribuito il punteggio complessivo pari a 1 pertanto il punteggio è sotto la soglia di rilevanza.