



## COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia



Committente:

**FONDAZIONE LILIANA e MICHELE BETTONI**

via Caproni n.620, Pilzone d'Iseo (BS), C.F. 98051410177

Lavoro:

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE DENOMINATO COMPARTO "G" a DESTINAZIONE RESIDENZIALE in Via Fenice - fraz. Pilzone - ISEO**

Titolo:

**RELAZIONE URBANISTICA  
ILLUSTRATIVA**

**geom. fulvio gatti**

25049 - ISEO - Bs -Via Roma n° 12/2  
Tel. 030/980623 - geom.fuviogatti@libero.it  
pec: fulvio.gatti@geopec.it

collab.:

**arch. ivan armanelli**

25030 - ERBUSCO - Bs -Via S.Giorgio 5  
Tel. 3484610204 - ivan.armanelli@libero.it  
pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

collab.:

**arch. alessandro martinelli**

Brescia - via Tiziano Terzani, 14  
Tel. 3394205311  
pec: alessandro.martinelli@archiworldpec.it

Data maggio 2019 agg. settembre 2020  
agg. gennaio 2021

Scala

ALLEGATO:

**A \***

# COMUNE DI ISEO

## AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "G"

RELAZIONE URBANISTICA  
ILLUSTRATIVA

**INDICE**

**1. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO..... 3**

**2. INQUADRAMENTO CATASTALE ..... 4**

**3. PIANIFICAZIONE VIGENTE – DOCUMENTO DI PIANO ..... 5**

**4. PIANIFICAZIONE VIGENTE – PIANO DEI SERVIZI ..... 10**

**5. ANALISI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E TERRITORIALI..... 14**

**6. PROGETTO INSEDIATIVO ..... 15**

## 1. Localizzazione delle aree di intervento

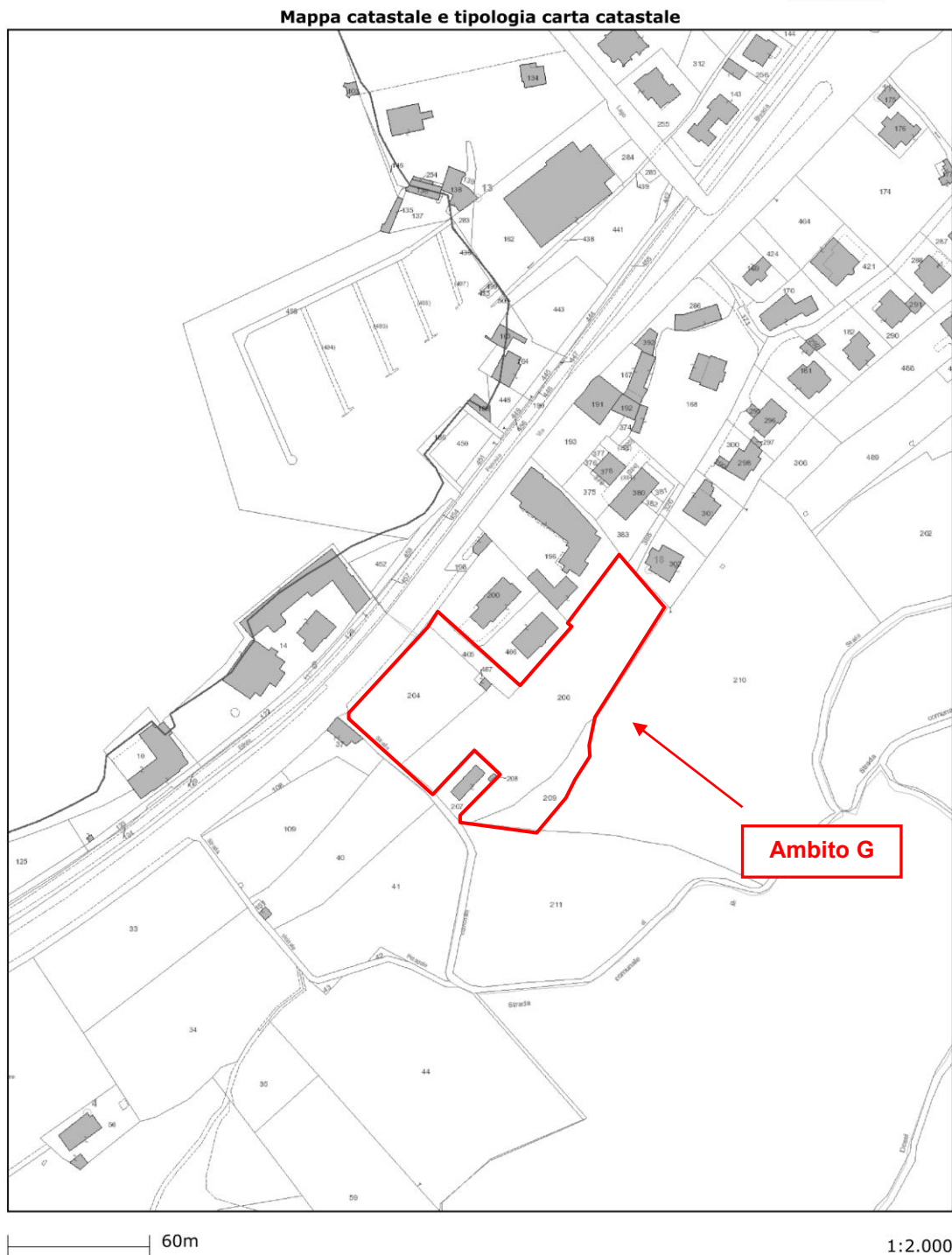
Le aree interessate dal presente studio di fattibilità sono situate in frazione di Pilzone nella porzione posta a nord est del territorio comunale sulla fascia a lago posta tra le località denominate Montecolo e Montecolino, in corrispondenza del complesso alberghiero ricettivo Hotel Araba Fenice e del Cantiere Nautico Pezzotti.

Gli accessi al comparto possono avvenire in lato nord ovest da Via Fenice attraverso una strada di penetrazione (mappale 405) che collega gli immobili già esistenti posti in lato nord rispetto all'ambito in oggetto della presente relazione; esiste una seconda strada di collegamento in lato sud ovest ma che per caratteristiche morfologiche risulta disagiata e impraticabile.



*Estratto su base ortofotografica*

## 2. Inquadramento catastale



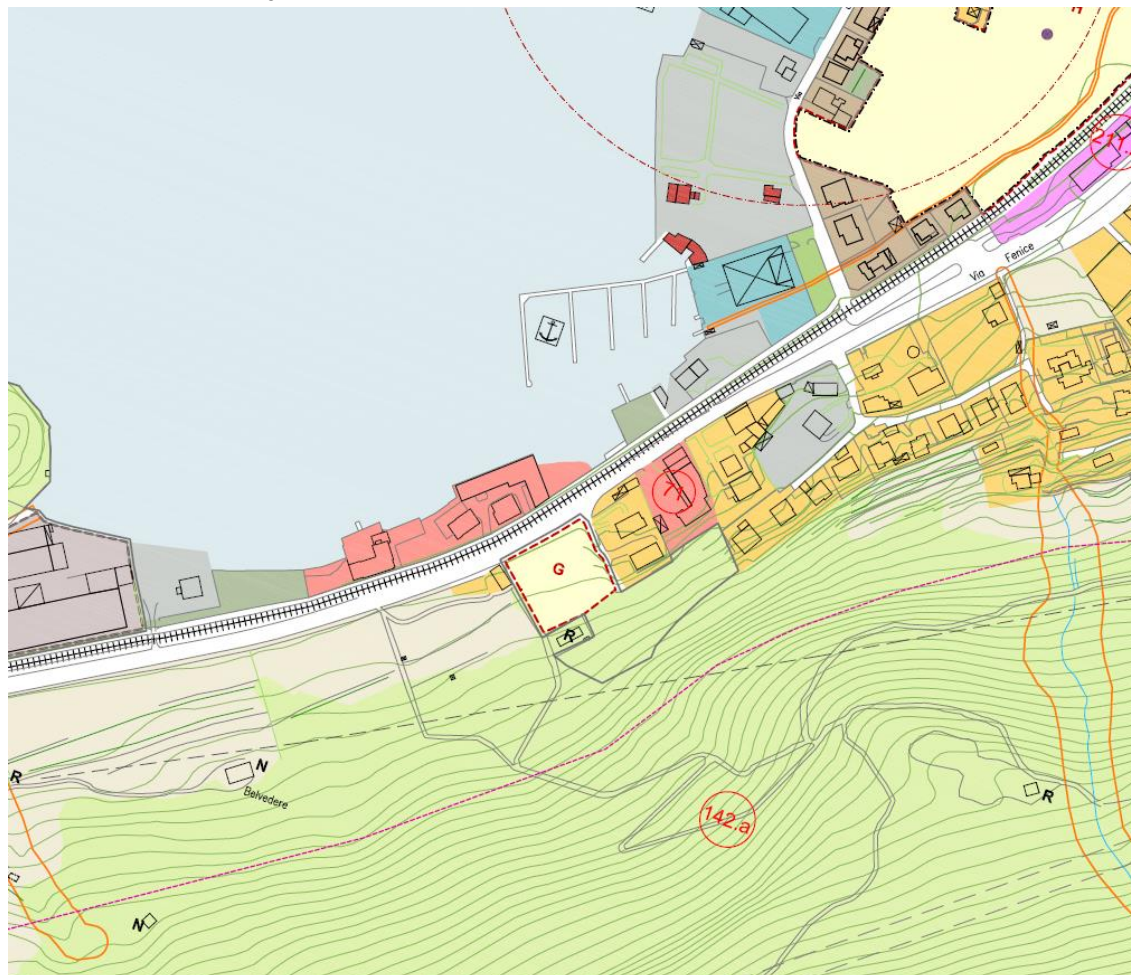
*Estratto mappa catastale*

Il soggetto proponente gli interventi è la Fondazione Liliana e Michele Bettoni avente la disponibilità dei terreni interessati dalla previsione di sviluppo, identificati dal Nuovo Catasto Terreni al Foglio 3 mappali mappali 204, 206, 209, 405, 487 per una superficie territoriale complessiva di circa 6.930,00 mq di cui mq. 2.620,00 di possibile trasformazione.

### 3. Pianificazione vigente – Documento di Piano

Le aree interessate dal presente studio di fattibilità sono classificate dallo strumento urbanistico vigente come "Ambiti di possibile trasformazione", il Piano delle Regole rimanda alla verifica dell'apposita scheda normativa dell'ambito "G" pubblicata nel Documento di Piano di cui è Dominio.

*Estratto del Piano delle Regole – tavola di azzonamento*

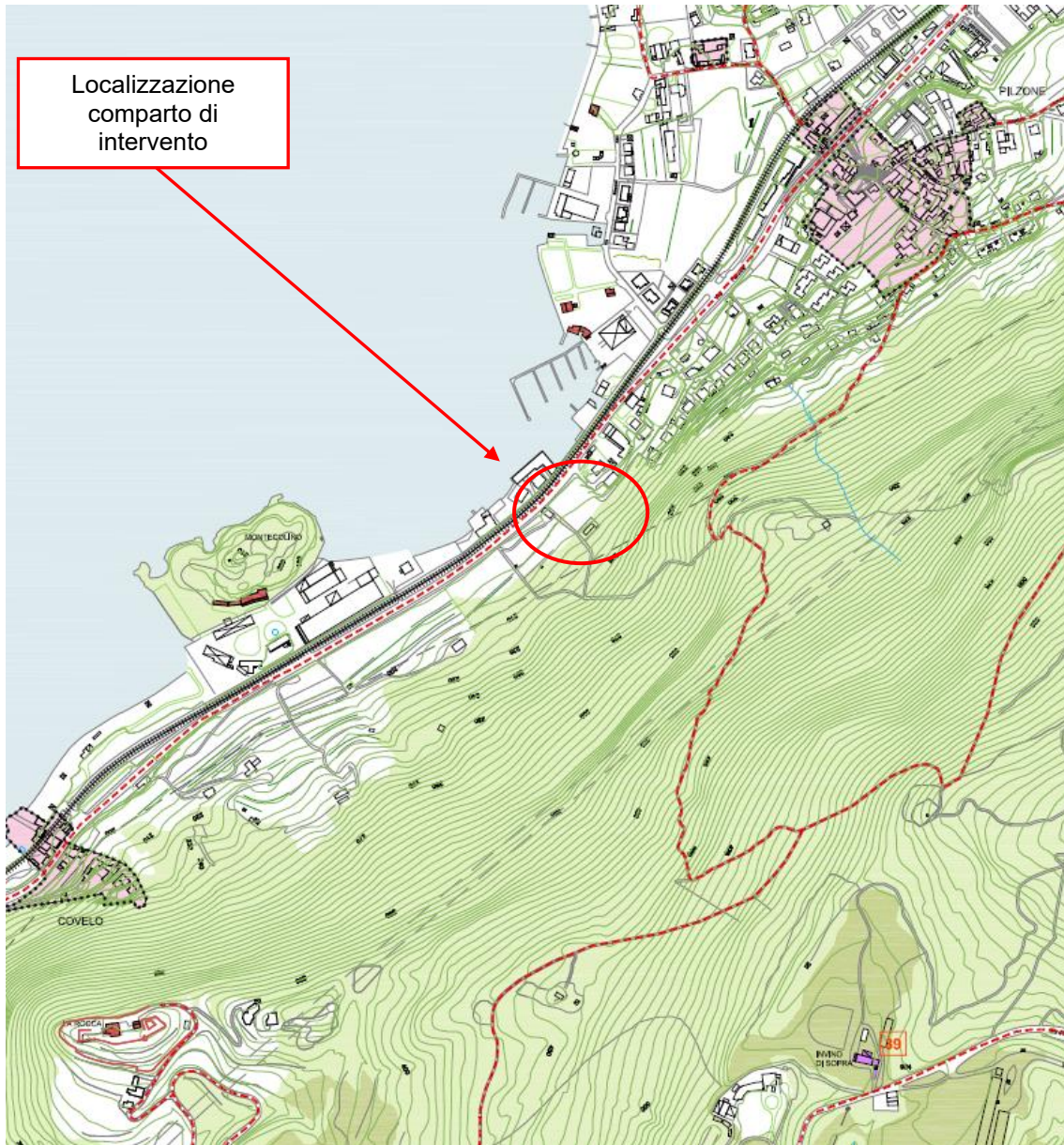












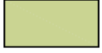



Ambiti di possibile trasformazione



Zona ambientale di monte

Estratto tavola 4b del PdR



-  Centri storici
-  Nuclei di antica formazione
  
-  Architetture storiche puntuali
-  Edifici con valenza tipologica e architettonica sparsi (cascine)
-  Numerazione degli edifici con valenza tipologica e architettonica sparsi (cascine)
-  Muri storici da salvaguardare
-  Viabilità storica
-  Ferrovia storica Brescia - Edölo
  
-  Riserva Naturale Torbiere del Sebino (S.I.C.)
  
-  Zona ambientale di monte
-  Pascoli e prati permanenti
-  Zona a vegetazione palustre
-  Lago d' Iseo e specchi d' acqua
  
-  Luoghi di rilevanza paesistica percettiva caratterizzati da beni storici puntuali



Estratto delle NTA DdP

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "G" RESIDENZIALE**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Studio piano paesistico e ambientale di contesto
- Completamento zona residenziale di Pilzone (zona già inserita nel P.R.G. previgente)
- Salvaguardia verde ambientale
- Realizzazione di opere per adeguare la rete fognaria sia delle acque bianche che delle acque nere.

### **Vocazioni funzionali principali**

- Residenziale

### **Indici urbanistici edilizi (di massima)**

- Superficie area di studio paesistico e ambientale di contesto = mq. 6.930
- Superficie ambito di possibile trasformazione residenziale = mq. 2.620
- Slp definita: da mq. 1.040 a mq. 1.386.
  
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 35 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9 da reperire nell'ambito.
  
- Altezza: massima: tre piani fuori terra

### **Criteri di negoziazione**

- La Slp è di pertinenza di tutta l'area individuata quale studio paesistico e ambientale di contesto.
- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione aree a standard non reperite
- Viabilità e impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario
- Stipula di convenzione urbanistica

### **Prescrizioni geomorfologiche e sismiche**

- Indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito; in particolare dovrà essere valutato il rischio di rotolamento di blocchi rocciosi provenienti dal versante retrostante.
- Le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o nella rete idrica superficiale, oppure dovranno essere disperse in impianti perdenti nel sottosuolo, qualora la permeabilità dei terreni lo consenta (v. normativa). In quest'ultimo caso l'effettiva capacità di infiltrazione delle acque nel sottosuolo dovrà essere verificata con prove di permeabilità in situ e le opere di drenaggio dovranno essere oggetto di specifica progettazione.

### **Indicazioni per gli interventi di mitigazione acustica**

- L'area presenta livelli acustici elevati. I progetti dovranno presentare elevati standard di costruzione e porre particolare attenzione al rispetto dei requisiti acustici passivi, sarà inoltre opportuno valutare la compatibilità degli edifici residenziali ed eventuali interventi di mitigazione del rumore attraverso una valutazione del clima acustico.

**Criteri di intervento**

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Si evidenzia la necessità di prevedere adeguate opere di mitigazione verso gli edifici esistenti, verso il contesto agricolo-boschivo a monte e verso le infrastrutture. Non dovrà essere oltrepassato il limite delle trasformazioni condizionate.
- Bisogna valutare la rumorosità e le emissioni di inquinanti dovute al traffico veicolare ed alla vicinanza alla ferrovia.
- In fase attuativa deve essere posta particolare attenzione alla tematica rumore ed alle problematiche di carattere geologico. (Arpa)
- Tutela paesaggistica: piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto collinare e il nuovo assetto che tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri ambientali e delle parti boscate
- Sistemazione a verde piantumato piede collina
- Prove idrogeologiche
- Sistemazione e salvaguardia delle aree a bosco
- Utilizzo sorgenti rinnovabili ed edilizia bioclimatica
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera

**Criteri di perequazione e incentivazione**

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

**Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di P.P - P.L. – P.I.I.

**Livello di priorità**

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme.

Il comparto attuativo oggetto del presente studio di fattibilità è disciplinato dal Documento di Piano con apposita scheda dove stabilisce che l'attivazione della previsione in oggetto è subordinata a pianificazione attuativa. La slp realizzabile è definita tra mq. 1.040,00 e m. 1.386,00; la scelta progettuale proposta prende in considerazione l'ipotesi di attuare mq. 800,00 di slp da distribuire sui quattro lotti. Tale proposta si basa su un'analisi di fattibilità in relazione alla conformazione e alla natura dello stato luoghi e volta ad un miglioramento qualitativo generale della proposta presentata.

#### 4. Pianificazione vigente – Piano dei Servizi

Le aree interessate dal presente studio di fattibilità presentano l'individuazione di un'area destinata a parcheggio da realizzare all'interno del comparto

*Estratto del Piano dei Servizi – tavola di classificazione dei servizi esistenti e di progetto*



*Estratto NTA del Piano dei Servizi*

## **Titolo 2 - Disposizioni specifiche per i piani attuativi, gli ambiti di possibile trasformazione e gli ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica**

### **Art. 12 - Dotazione di servizi**

Le previsioni nei piani attuativi e o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, e negli ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica dovranno prevedere la quantità complessiva dei servizi comunali.

#### *12.1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza*

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a mq/ab. 35,00 per tutte le nuove zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 37 di SIp (100 mc) in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio.

La predetta dotazione di 35 mq/ab. è stata prevista allo scopo di assicurare una quantità di servizi rispetto alle attuali dotazioni del P.R.G. in relazione agli abitanti esistenti, migliorando in tal modo le aspettative di servizi in atto.

Nei diversi piani attuativi e negli Ambiti di possibile Trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 9 mq/ab.

I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati.

Lo standard minimo per la residenza nei Piani di Recupero dei centri storici e dei nuclei di antica formazione sono quantificati al 50%, pari cioè a mq/ab. 17,50.

Nei piani di recupero esterni ai centri storici e ai nuclei di antica formazione la quantità minima non può essere inferiore a 35 mq/ab. e comunque deve essere sempre reperita per parcheggi la quantità minima pari a 9 mq/ab.

Le aree eccedenti lo standard minimo previste nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione e riprese nel sistema del Piano Servizi vengono cedute all'Amministrazione Comunale e stimate secondo la valutazione dell'indennità di esproprio.

#### *12.2 Quantificazione dei servizi per le destinazioni ricettive turistiche*

- |   |  |
|---|--|
| - Alberghi :                              | Parcheggi: 1 posto auto ogni camera<br>Per destinazioni commerciali e terziarie vedi punto 12.3                    |
| - :Insediamenti<br>residenziali turistici | Vedi punto 12.1  |
| - Villaggi turistici                      | Parcheggi: 9 mq/stanza (1 stanza pari a 37 mq. di SIp)<br>Per destinazioni commerciali e terziarie vedi punto 12.3 |
| - Campeggi                                | Parcheggi: 100% delle destinazioni ammesse e comunque<br>1 posto auto ogni piazzola o bungalow                     |

*12.3 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le altre destinazioni non residenziali*

- Commerciale: 1,20 mq/mq. di SIp\* – per esercizi di vicinato  
1,50 mq/mq. di SIp\* – per medie strutture di vendita  
2,00 mq/mq. di SIp\* – per grandi strutture di vendita  
\*salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto
- Produttivo: 10% della ST quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Terziario-  
espositivo: 1,00 mq/mq di SIp salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto

Nei piani di recupero dei centri storici lo standard minimo comunale per il commerciale "esercizi di vicinato" e terziario è pari a 0,50 mq/mq. di SIp.

*12.4 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle varie zone urbanistiche*

- Negli interventi regolati da piani attuativi e da permessi di costruire convenzionati a funzione residenziale e nelle aree di trasformazione è necessario assicurare la disponibilità di posti auto rapportati ai veicoli di proprietà dei residenti oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 9 mq/ab. (1 stanza pari a 37 mq. di SIp = 1 abitante).

- Negli interventi nei luoghi centrali, è necessario incentivare la tipologia di parcheggi a pagamento e "a rotazione" con funzione dissuasiva delle soste di lungo periodo.

- Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere parcheggi "di destinazione" mirando all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate.

Nei piani di recupero dei centri storici e dei nuclei di antica formazione gli standard per la residenza, il commerciale e il terziario possono essere anche solo a parcheggio.

*12.5 – Oneri primari e oneri secondari di qualità*

Il Piano dei Servizi prevede per gli Ambiti di possibile Trasformazione e per gli Ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica, da considerare tutti ambiti soggetti a P.I.I. – P.R. - P.P. - P.L. o S.U.A.P. e per i piani attuativi previsti anche dal Piano delle Regole la corresponsione all'atto della convenzione dell'onere secondario di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari degli ambiti di possibile trasformazione e degli ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso mutui che l'Amministrazione Comunale contrae, alienazione del patrimonio o di quote di compartecipazione, oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di realizzare opere di urbanizzazione attraverso gli oneri secondari di qualità da applicare, nei piani attuativi e negli Ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica.

L'onere secondario di qualità può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere.

La dotazione di standard derivanti da vincoli preordinati all'esproprio (e quindi al di fuori di quelli da reperire all'interno degli ambiti di possibile trasformazione e degli ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica e/o dei piani attuativi) sono correlati al fabbisogno di sviluppo quinquennale, trattandosi di vincoli con efficacia quinquennale.

L'onere secondario di qualità, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del DdP). Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

L'onere secondario di qualità differenziato fra le diverse destinazioni viene applicato per ogni mq. di SIp di costruzione nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione e negli ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica..

In tali ambiti, l'onere secondario di qualità, al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti viene stabilito in €/mq. di SIp (superficie lorda di pavimento). Tale quota è attualmente stimabile da €/mq. 140,00 a 180,00 di SIp, per destinazioni residenziali e residenziali turistiche; da €/mq. 70,00 a 90,00 per le attività ricettive (alberghi-campeggi-villaggi turistici); da 160,00 a 200,00 €/mq. di SIp per le destinazioni commerciali-terziarie ed espositive; da €/mq. 30,00 a 40,00 di SIp per le destinazioni produttive e artigianali di servizio. Tale quota viene stabilita dal Consiglio Comunale e può essere aggiornata contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi, negli ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica l'onere secondario di qualità viene calcolato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere da realizzare, quale onere di qualità.

Nei piani di recupero l'onere secondario di qualità viene applicato in quantità ridotta al fine di agevolare il recupero.

La pianificazione esecutiva, anche relativa ai vari ambiti di possibile trasformazione, dovrà prevedere:

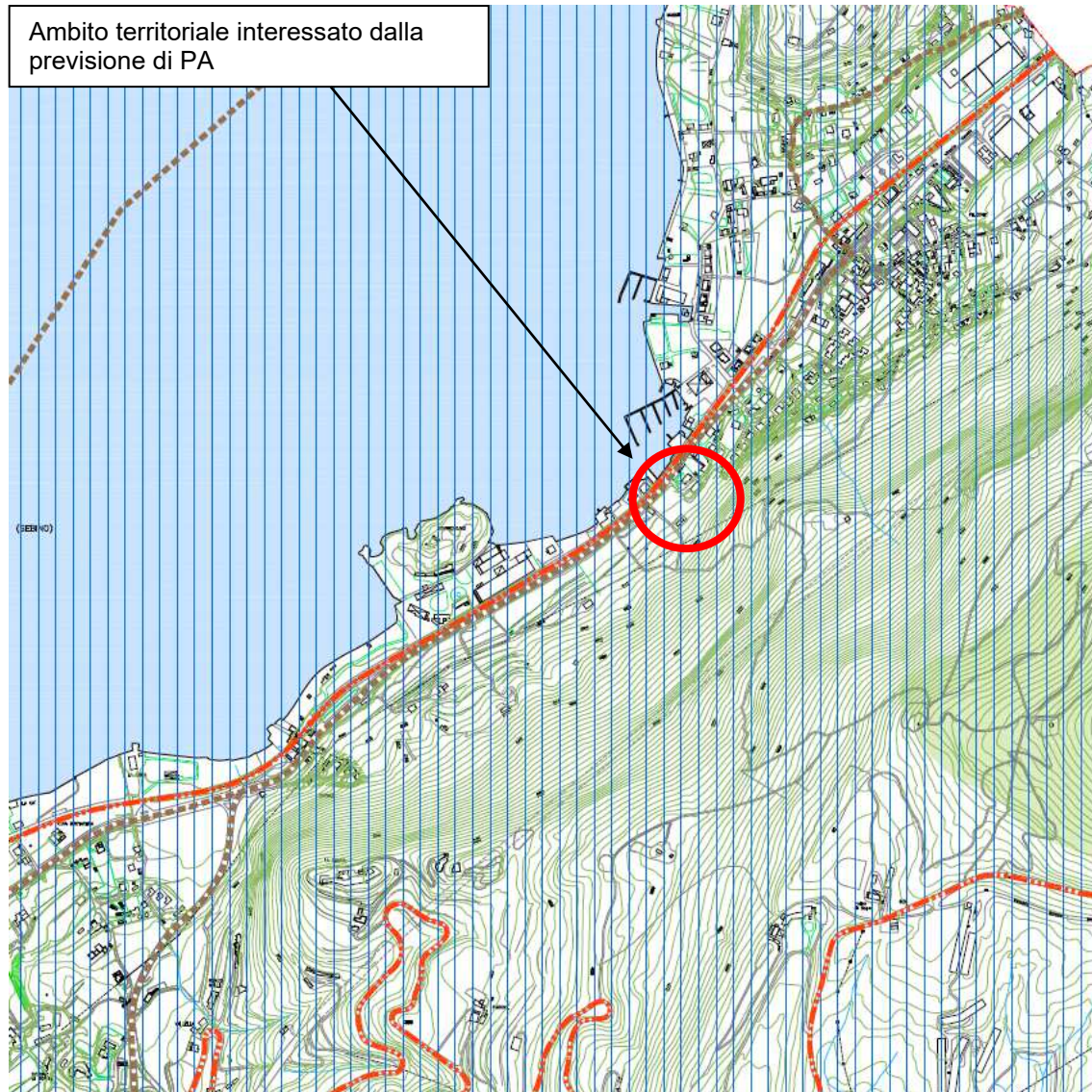
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove consentita ai sensi del successivo art. 13,
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di possibile trasformazione, agli ambiti di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica e alle aree soggette a pianificazione attuativa.







### **Art. 13 - Monetizzazione di aree a standard**

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole e dalle schede dei vari ambiti di possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica e nei piani attuativi previsti dalle NTA del P.d.R. l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

## 5. Analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali

*Estratto del Documento di Piano – tavola dei vincoli*



-  Ambiti di elevata naturalità (art. 17)
-  Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei Laghi Insubrici (art. 19 comma 4)
-  Geosito di interesse geomorfologico (art. 22 comma 3)
-  Geosito di interesse naturalistico n. 55 (art. 22 comma 3) - Riserva Naturale Torbiere d' Iseo  
Geosito di interesse paleontologico n. 55 (art. 22 comma 5) - Riserva Naturale Torbiere d' Iseo  
Luogo di Identità regionale n. 21 delle Lame
-  Strade panoramiche (art. 26)
-  Tracciati guida paesaggistici (art. 26)

**Il comparto soggetto a pianificazione attuativa per nuovo insediamento residenziale non intercetta particolari vincoli di natura paesistica a meno dell'ambito di salvaguardia dello scenario dei laghi insubrici ( art. 19 comma 4)**

Ai fini dell'esame paesaggistico dei progetti e per le trasformazioni territoriali esterne ad ambiti tutelati direttamente e indirettamente ai sensi del D.lgs 42/2004, è da utilizzarsi la tabella della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045.

Tale tabella viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico contenute nelle norme paesistiche del PGT

La documentazione a corredo del progetto e della relazione paesistica dovrà rispettare i contenuti della D.G.R. n. IX/2727 del 22-12-2011 e s.m.i.

Ai sensi dell' art. 39 comma 12 e 13 del PPR le trasformazioni urbanistiche ed edilizie caratterizzate da gradi di sensibilità paesistica 3), 4), 5) sono soggette a valutazione incidenza paesistica di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

**6. Progetto insediativo**

La configurazione dell'impianto planimetrico propone una organizzazione volta all'ottimizzazione del sistema insediante sulla base di quattro lotti indipendenti successivamente attivabili autonomamente.

L'approccio urbanistico concepisce un edificato rispettoso con gli allineamenti del tessuto esistente che non ne oltrepassa i margini consolidati e ne conclude il disegno rispetto allo spazio aperto, così come previsto nelle linee del Documento di Piano e del piano previgente.

L'impianto è strutturato su una lottizzazione formata da quattro lotti indipendenti con accesso dalla via traversa esistente di via Fenice posta in lato nord dell'Ambito su un sedime rialzato e con una strada di penetrazione che si innesta al centro della lottizzazione in modo da poter servire agevolmente l'ingresso ai singoli lotti.

Le sezioni stradali si caratterizzano per una sezione contraddistinta dalla presenza di accessi carrai, percorsi pedonali, parcheggi pubblici di un'aiola verde arricchita con alberature.

Il sistema stradale è pensato in modo strutturato al fine di qualificare la funzione urbana nei confronti delle residenze: sezione costante tra ambiti pedonali e carrai, strade e marciapiedi, presenza di alberature.

Lo schema planimetrico proposto presuppone la possibilità di realizzare tipologie residenziali flessibili: abitazioni uni-familiari, bi-familiari; la flessibilità immaginata è relegata anche all'aspetto altimetrico, lo scopo è di restituire un'architettura volumetrica dinamica non solo in orizzontale ma anche in verticale e contemporaneamente rispettare il più possibile l'orografia del territorio.

La volontà è, quindi, di pianificare un nuovo insediamento che risulti essere coerente nella complessità dell'intero intervento e rispettoso delle regole morfologiche già consolidate all'intorno.

Dal punto di vista della dotazione ecologica e di verde di mitigazione il progetto prevede:

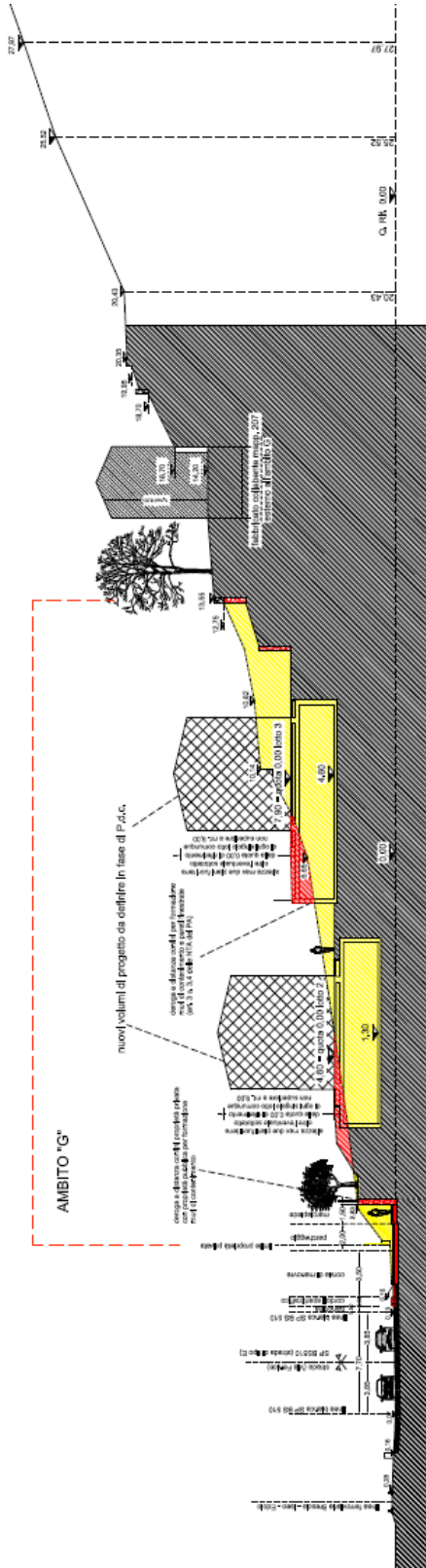
- Piantumazioni arboree poste esternamente ai margini del comparto su aree pubbliche su via Fenice in modo da creare una barriera visiva e acustica tra la strada sottostante e la nuova lottizzazione;
- Mantenimento e manutenzione della vegetazione esistente e presente sui terrazzamenti della zona ambientale di monte; realizzazione di opere a protezione dal pericolo di caduta massi.



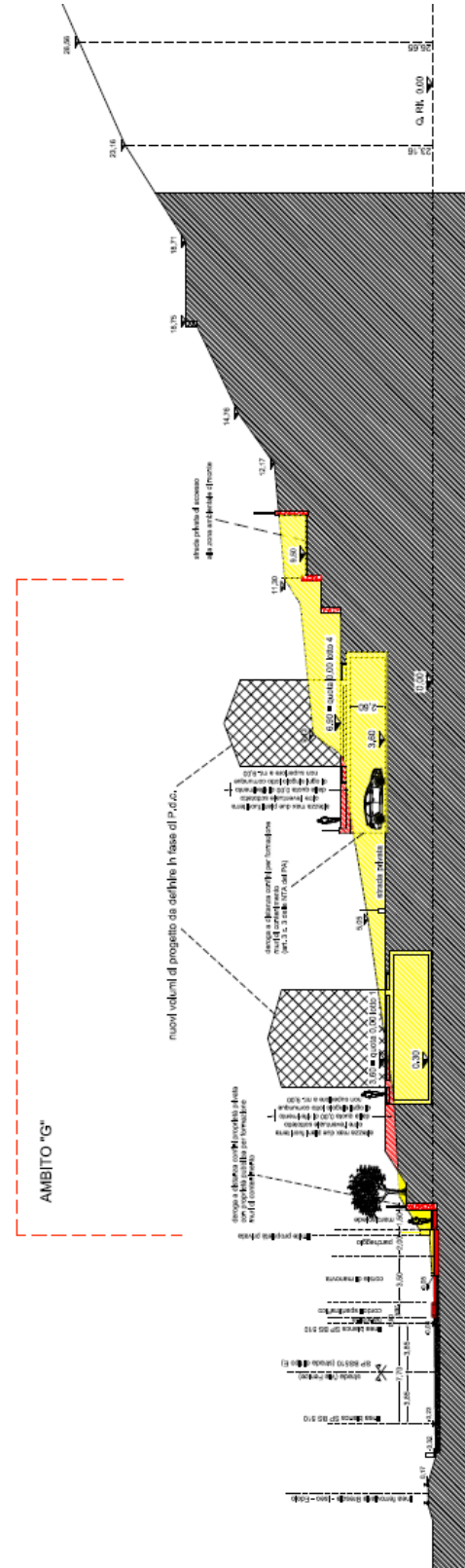
Estratto planivolumetrico



Estratti della tavola –Sezioni ambientali



SEZIONE A-A scala 1:200



SEZIONE B-B scala 1:200

## **6.1. Opere a verde di mitigazione**

Il progetto di nuovo insediamento residenziale, prevede la messa in opera di sistemi di a verde di mitigazione nonché di compensazione dal punto di vista ecologico.

Per le opere a verde di mitigazione si rimanda alla documentazione allegata al progetto di Piano Attuativo per la quale di seguito se ne riportano alcuni estratti.

A seguito della ricognizione dei temi ecologici di area vasta (RER, REP), si è potuto stabilire che il sito in oggetto non coinvolge elementi facenti parte alla rete ecologica regionale e provinciale. L'ambito di intervento trova quindi consona collocazione all'interno dei paesaggi, soprattutto in termini di continuità ed estensione territoriale dei tessuti edificati.

### **Filare lungo il lato nord-ovest**

Lungo il lato nord-ovest a confine con la sottostante via fenice verrà realizzata una nuova piantumazione costituita da alberi di ulivo frapposte da arbusti decorativi di media altezza posti su un terrazzamento intermedio sopraelevato rispetto al piano stradale in modo che allo stesso tempo avvenga la mitigazione percettiva dell'opera e l'arricchimento del tessuto ecologico circostante.

La siepe ed il filare alberato così concepita viene pertanto realizzata con criterio di naturalità, impiegando cioè specie vegetali autoctone presenti nel territorio in oggetto, al fine di dotare il quadro paesistico esistente di un nuovo elemento di interesse agro-ambientale ed ecologico.

### **Riorganizzazione naturalistica della zona a monte**

Nella zona di monte posta ad est si procederà ad una sistemazione generale della proprietà.

Verranno mantenuti e sistemati i muri di contenimento esistenti integrati dalla realizzazione di un sistema di protezione dal pericolo di caduta massi costituito da gabbionate riempite in ciottoli in modo da realizzare delle barriere deformabili con materiale prelevato direttamente in sito di altezza non inferiore a 1,5 m, Alla sommità dei muri di protezione sarà realizzata una recinzione, di altezza non inferiore a 2 m, in doppia rete metallica allo scopo di fermare i ciottoli di minori dimensioni.