

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 DESTI-
NAZIONE RESIDENZIALE in Via Fenice - fraz. Pilzone - ISEO

Titolo:

**RELAZIONE PAESAGGISTICA
ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO**

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

Scala

ALLEGATO:

D *

COMUNE DI ISEO

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "G"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

INDICE

1. PREMESSA	4
2. METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA.....	7
3. PROGETTO INSEDIATIVO.....	8
3.1. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E TERRITORIALE	15
3.2. ANALISI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E TERRITORIALI	33
3.3. ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA	40
3.4. ANALISI DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DELLE OPERE PREVISTE.....	41
3.5. STIMA DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO	44
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO.....	45
4. OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE.....	45

1. Premessa

Il presente documento esamina lo stato attuale dei luoghi e descrive le peculiarità territoriali delle aree adiacenti l'Ambito di possibile trasformazione "G", sito a Iseo, fraz. Pilzone, in via Fenice, di proprietà della fondazione Liliana e Michele Bettoni al fine della determinazione della stima dell'incidenza che la realizzazione del nuovo insediamento a destinazione residenziale avrà sul sito e sul contesto.

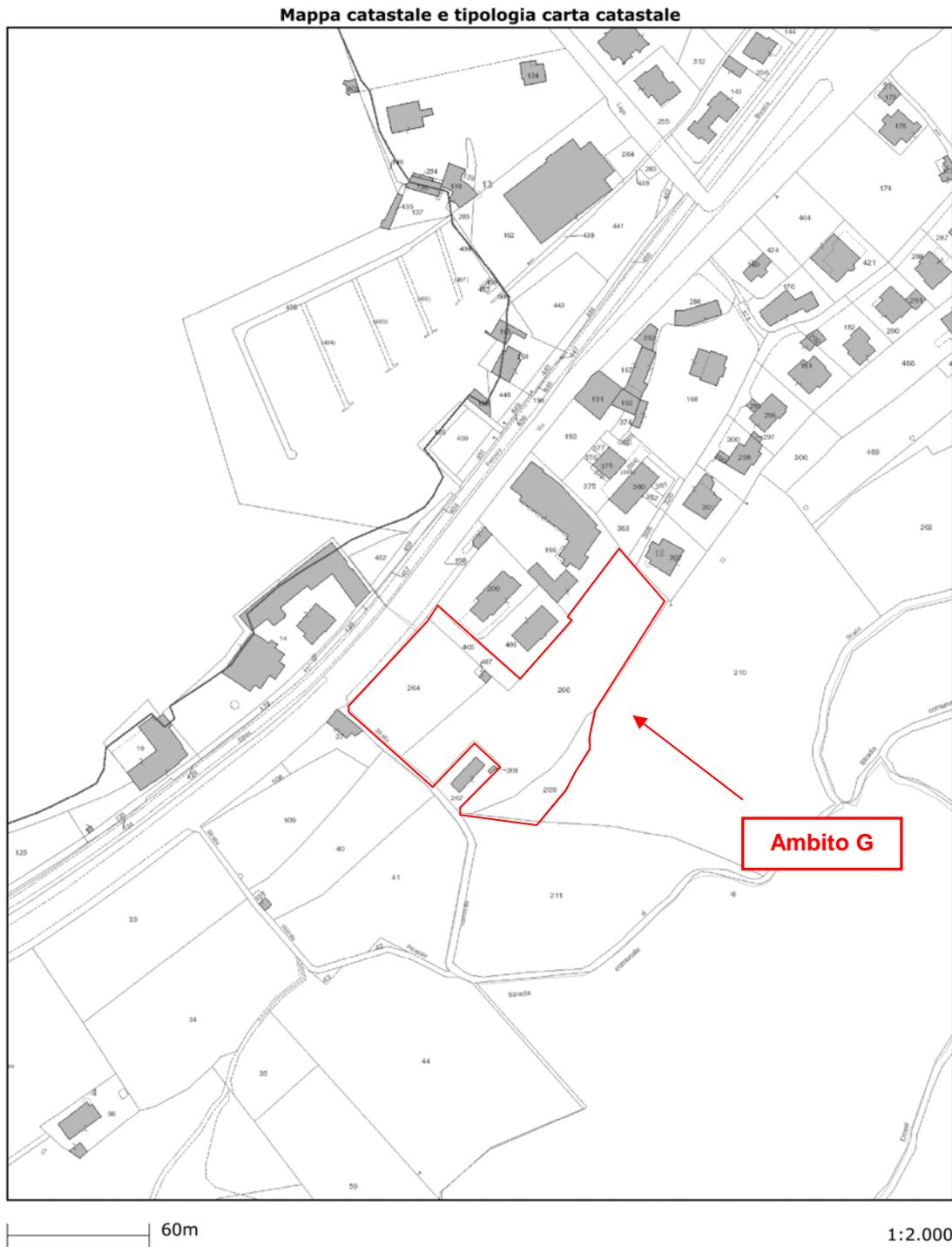
L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati da Regione Lombardia.

L'analisi paesistico dei luoghi, condotta nel presente Piano paesistico di contesto, trae quindi origine dalla documentazione sovracomunale e comunale e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.

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.

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 mappa catastale



Estratto su base ortofotografica

2. Metodologia dell'analisi paesistica

La Carta del paesaggio del Comune di Iseo ha la principale funzione di evidenziare la struttura del paesaggio, nonché la presenza di emergenze e di criticità, contenuti necessari alla formulazione della valutazione della sensibilità paesistica ed alla definizione di indirizzi e norme contenuti nel Documento di piano e nel Piano delle Regole.

E' evidente che l'aspetto paesistico non riguarda solo ciò che può essere fruito dall'organo sensoriale della vista, ma in realtà esso è strettamente interconnesso con tutta la complessa realtà ambientale esistente.

Oltre all'analisi delle visuali, dell'aspetto fisico e percettivo delle immagini e delle forme di paesaggio, uno studio paesaggistico deve occuparsi anche di indagare tutte le componenti naturali ed antropiche.

Quindi lo scopo dell'esame paesistico del progetto (analisi paesistica) è quello di valutare, sia per la fase di costruzione delle opere, che per la fase di esercizio, le possibili modifiche dell'ambito territoriale indagato connesse all'occupazione fisica e funzionale dell'area, che può danneggiare direttamente il bene, o all'introduzione di nuovi elementi che possono alterare il sistema di relazione o la fruizione visiva del sito.

Tale analisi non può inoltre prescindere dagli aspetti vincolistici e di tutela del territorio, con riferimento all'individuazione dei vincoli della pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale.

La presente relazione risulta, quindi, articolata secondo il seguente schema:

- **analisi del contesto paesaggistico, in cui sono esaminati gli ambiti vincolati, gli elementi di identità ed i caratteri paesaggistici (sia dal punto di vista fisico che percettivo);**
- **valutazione dell'incidenza paesistica del progetto di Piano attuativo, in cui l'intervento è valutato in relazione alle trasformazioni territoriali e alle alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate.**

La metodologia utilizzata al fine di determinare il livello d'impatto paesistico considera innanzitutto la vulnerabilità dello stato attuale della componente intercettata, definita sensibilità paesaggistica, e quindi il grado di incidenza paesistica del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione generato dall'intervento in quel contesto.

L'analisi di tali modificazioni assume diverse forme a seconda dell'intervento e in relazione al contesto territoriale preesistente.

Nel caso come quello in esame la combinazione delle due valutazioni è particolarmente indirizzata a prefigurare, analizzare e valutare quale sarà l'impatto delle opere e del nuovo assetto insediativo essenzialmente in relazione alle modificazioni del contesto ambientale preesistente ed al sistema dei vincoli preordinati alla tutela del territorio in cui si inserisce.

Le eventuali azioni progettuali destinate a compensare gli impatti generati dal nuovo insediamento saranno indirizzate essenzialmente a consentire il ripristino delle condizioni ambientali preesistenti e come vedremo negli approfondimenti successivi si concretizzeranno, ai fini di una reale e pratica attuabilità, in una serie di azioni correttive e al rispetto dei dispositivi normativi in materia di tutela paesistica.

L'analisi paesistica è stata condotta attraverso diversi livelli d'indagine: ad una prima fase di costruzione del complesso di relazioni che si sono costituite e consolidate negli anni, sia a livello morfologico-strutturale sia a livello vedutistico, che hanno fatto sì che l'area sia percepita come un continuum territoriale (nel suo contraddittorio rapporto tra naturalità e artificialità), seguirà una sintetica descrizione dei criteri di progettazione e della tipologia degli interventi.

3. 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 qualificarne 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.

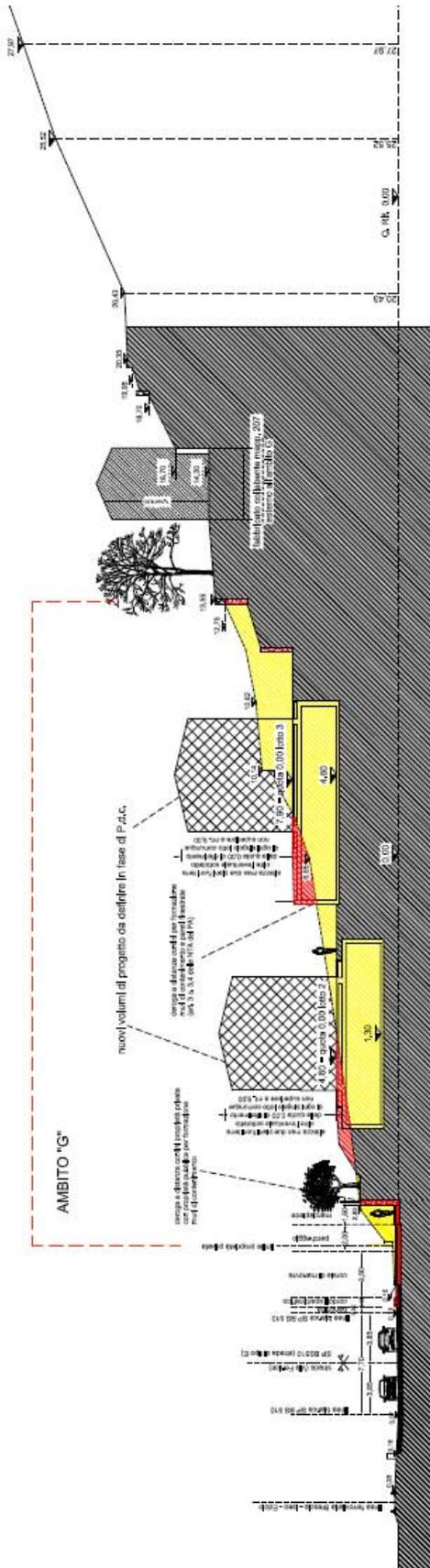
Dal punto di vista della dotazione ecologica e di verde di mitigazione il progetto prevede:

- 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.

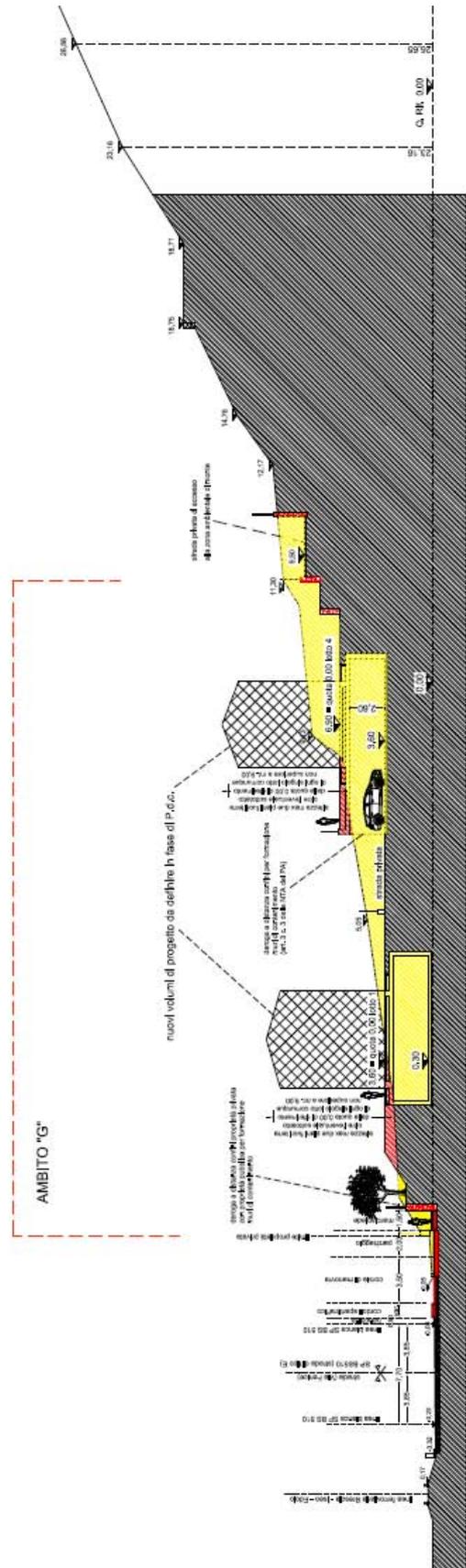
Estratto planivolumetrico



Estratti della tavola - Sezioni ambientali



SEZIONE A-A scala 1:200



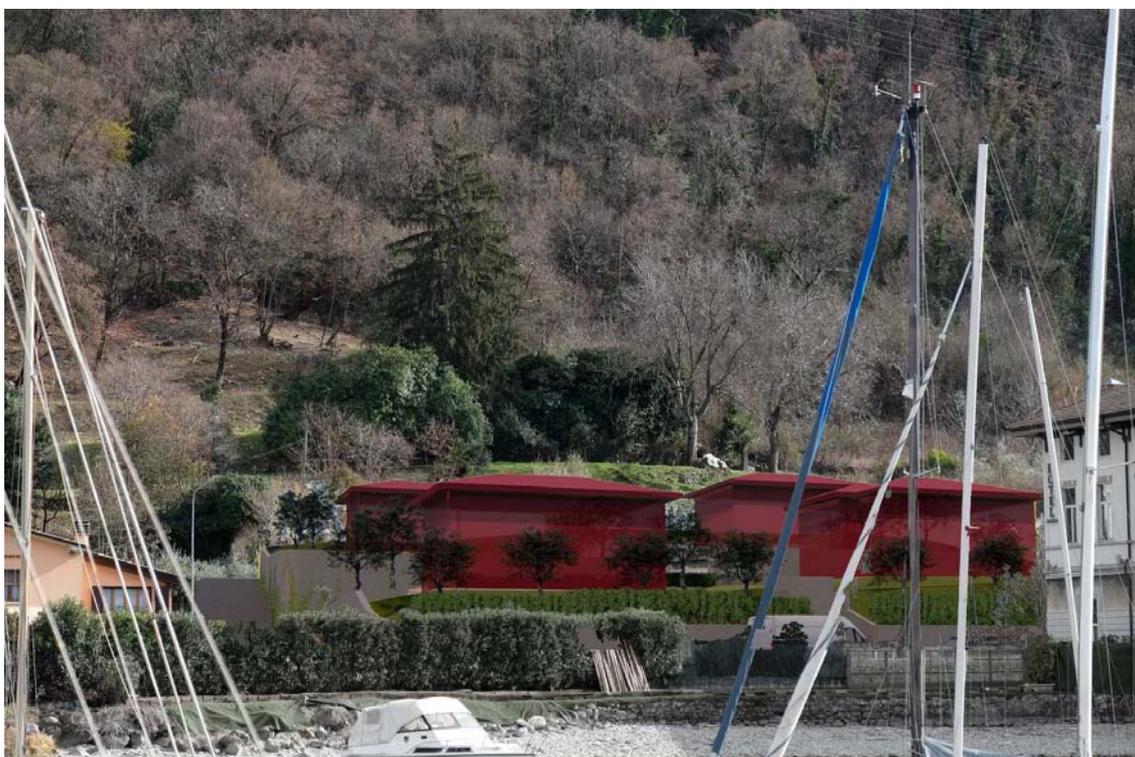
SEZIONE B-B scala 1:200

Rappresentazione tridimensionale:





Fotoinserimenti (da lago):





3.1. Analisi del contesto paesaggistico

L'analisi dei caratteri del paesaggio è volta a descrivere le peculiarità dell'ambito in cui il progetto si inserisce e cioè individuare gli "elementi" che contribuiscono alla conformazione dei luoghi e di conseguenza determinano una data percezione.

L'obiettivo della ricognizione ambientale è quello, infatti, di verificare l'esistenza di risorse paesistiche, naturali, insediative che abbiano particolare valore, in modo da poterle catalogare come categoria di beni da salvaguardare o aree di rischio. Tali risorse costituiranno materia di particolare attenzione soprattutto nella valutazione degli effetti derivanti dalla realizzazione dell'opera e nella conseguente fase di illustrazione delle azioni correttive e di ottimizzazione degli interventi.

In questa fase dello studio si provvederà, inoltre, ad evidenziare i vincoli e le prescrizioni che regolano la pianificazione paesistica ed urbanistica dell'area esaminata con riferimento al territorio interessato dall'intervento.

La caratterizzazione del quadro conoscitivo del paesaggio in cui è inserito il progetto è stata sviluppata mediante:

- l'analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale;
- l'analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali;
- l'analisi dello stato attuale dei luoghi.

3.1. Analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale

Nel presente paragrafo viene effettuata una disamina degli strumenti di pianificazione che hanno attinenza con gli aspetti paesaggistici e territoriali del contesto interessato dall'intervento.

In particolare sono stati esaminati quegli aspetti riguardanti il PGT che interessano l'area d'intervento: la lettura alla scala locale si configura come la documentazione più dettagliata nella quale ricercare le informazioni utili alla comprensione dell'evoluzione paesistica e territoriale di questa zona del comune di Iseo.

L'analisi paesistica è parte fondamentale ed integrante del quadro ricognitivo del Documento di Piano del PGT.

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti della citata analisi con riferimento al comparto oggetto di progetto di nuovo insediamento residenziale.

GLI AMBITI DEL PAESAGGIO

Alla scala comunale sono stati individuati ambiti omogenei di paesaggio di maggior dettaglio rispetto a quelli riconosciuti a livello regionale e provinciale, per meglio rispecchiare le caratteristiche dei contesti locali e delle relative (più o meno recenti) trasformazioni antropiche e per renderne operative le indicazioni affrontando più puntualmente i temi del degrado paesaggistico e della rete ecologica.

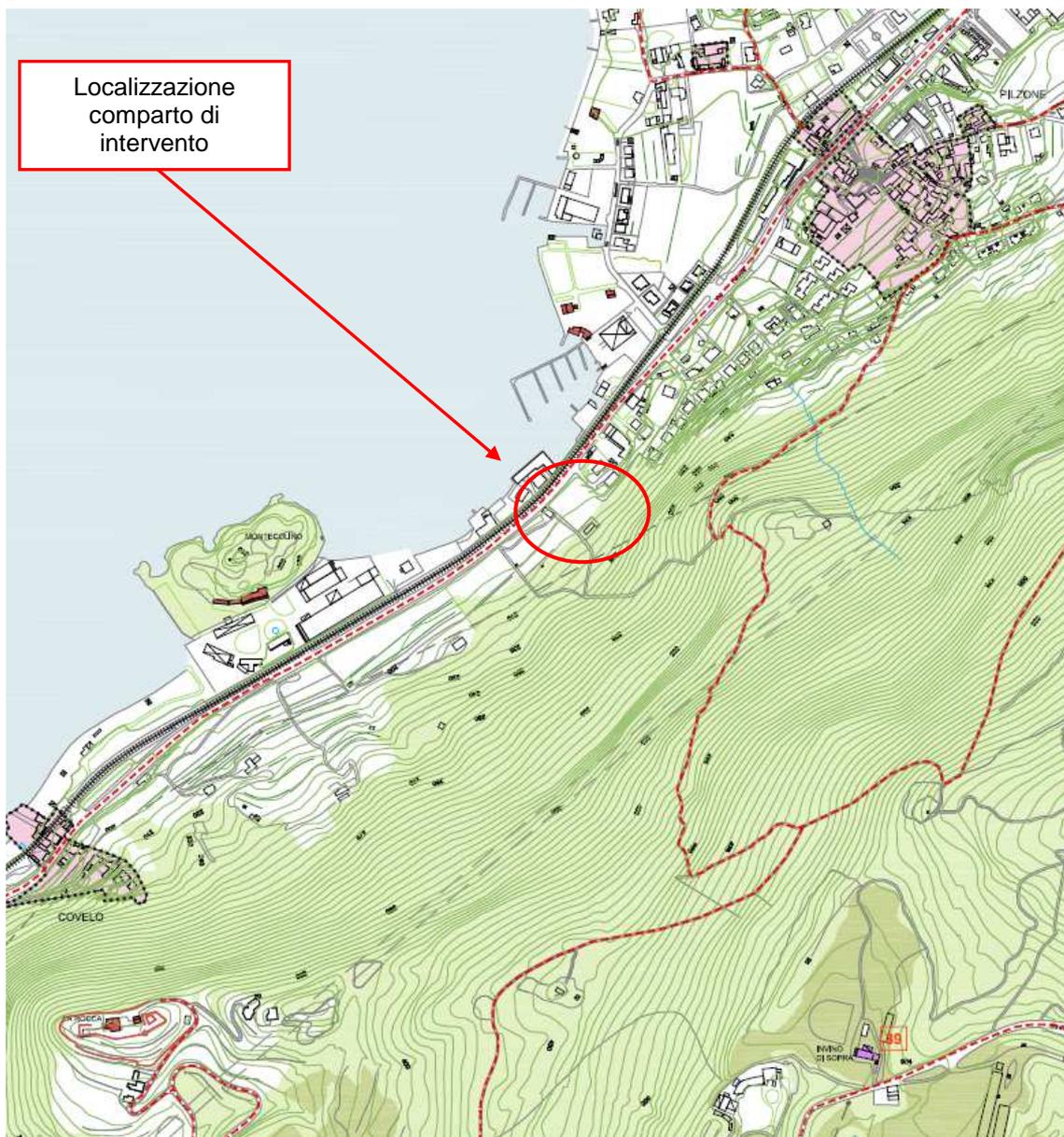
Nella trattazione effettuata a livello del Documento di Piano (per quanto riguarda gli aspetti conoscitivi e ricognitivi e le strategie) e del presente piano (per quanto riguarda gli aspetti normativi) gli ambiti omogenei di livello locale coincidono con gli "ambiti omogenei" di cui all'Allegato A alla DGR "Modalità per la pianificazione comunale" del 2005 e all'art. 143 (Piano paesaggistico) del D.lgs 42/04.

Gli ambiti omogenei sono individuati sulla base delle caratteristiche naturali e storiche del paesaggio comunale (di fatto i sistemi e gli elementi o componenti) in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, riconoscendo una gamma di situazioni variabile dal massimo pregio al degrado o alla compromissione. Ne consegue che, per addivenire alla loro perimetrazione (non necessariamente corrispondente ad una demarcazione netta sugli elaborati cartografici), devono essere confrontati e sovrapposti i sistemi e gli elementi costituenti il paesaggio con la carta delle sensibilità paesistiche e del degrado e compromissione paesaggistica, a partire da situazioni che, per la propria natura geomorfologica e per la presenza di più recenti e rilevanti segni dell'antropizzazione (urbanizzazione, infrastrutture, ordinamenti culturali), si contraddistinguono già in prima lettura nell'immaginario collettivo come paesaggi riconoscibili e chiaramente identificabili.

La valutazione di integrità di ogni ambito è pertanto compiuta all'atto della sua individuazione attraverso l'analisi delle singole componenti, rilevanze e situazioni di degrado e l'attribuzione della classe di sensibilità paesaggistica che di norma si attesterà su un livello prevalente evitando, per quanto possibile, l'eccessiva frammentazione e i salti di classe. La classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei consente di attribuire a sistemi ed elementi paesaggistici (ossia le componenti da PTCP) un diverso rilievo a seconda del contesto nel quale si collocano e della relativa classe di sensibilità paesistica. Alla stessa componente possono essere attribuiti indirizzi e azioni differenziati, o per lo meno una diversa coerenza applicativa (prescrizione piuttosto che indirizzo o direttiva), in funzione del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'ambito omogeneo di riferimento.

Il comparto oggetto di analisi paesistica ricade nell'ambito del paesaggio urbano in quanto privo di retinatura. Negli estratti che seguono si riporta sia l'identificazione grafiche che i caratteri identificativi dell'ambito omogeneo con i relativi indirizzi di tutela. Con colorazione rossa si evidenziano i contenuti e i disposti per i quali si è prestata attenzione della definizione del progetto di Piano attuativo.

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.

Criteria 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

Criteria 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.

COMPONENTI PAESISTICHE

Il riconoscimento di maggior definizione della componente paesaggistica del PGT ai fini della costruzione del Piano del paesaggio lombardo viene effettuata dalla Provincia all'atto dell'espressione del parere di compatibilità con il proprio PTCP.

La componente paesaggistica del PGT deve confrontarsi necessariamente con tutti gli atti che compongono il Piano del paesaggio lombardo e quindi non solo con il PPR ma anche con il PTCP. In particolare il PTCP ha individuato per l'intero territorio provinciale le componenti e le rilevanzze paesaggistiche corredandole di specifici indirizzi normativi da recepire e precisare a livello comunale.

Pertanto, l'adeguamento al PPR ed al PTCP richiede il riconoscimento sul territorio comunale degli elementi del quadro di riferimento regionale e provinciale integrandoli in un unico processo ed in un omogeneo corpo di disposizioni per il paesaggio.

Nelle fasi di analisi e costruzione degli atti di PGT gli elementi costitutivi del paesaggio del PPR e del P.T.C.P. sono stati declinati, con i necessari approfondimenti e le relative integrazioni, al livello di dettaglio comunale, secondo chiavi di lettura a livello locale e sovralocale valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche, di cui al punto 3 della citata d.G.R. 7/11045 del 2002.

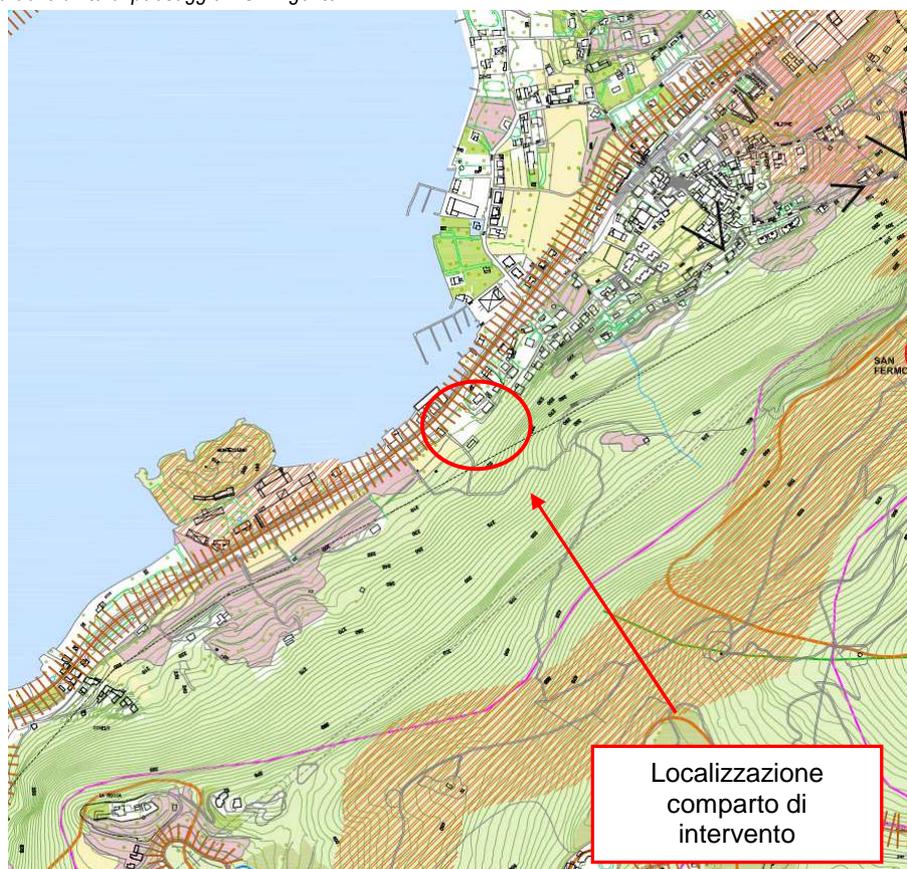
La carta delle componenti paesaggistiche del PGT classifica le aree oggetto di previsione di Piano attuativo come componenti del paesaggio urbanizzato. Il contesto di intervento vede la presenza di componenti del paesaggio storico quali la presenza della rete ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo ritenuta di importanza storico e vedutistica; la rete stradale storica costituita da via Fenice e per la presenza di alcune architetture storiche puntuali quali il complesso denominato Montecolino e alcuni edifici in prossimità del centro nautico. Per quanto riguarda le zone limitrofe l'ambito in oggetto non si riscontra la presenza di edifici di interesse storico in quanto si tratta di un tessuto piuttosto disomogeneo costituito da insediamenti residenziali e di strutture ricettive in parte in stato di inutilizzo.

Si precisa fin da ora che la previsione di Piano Attuativo non altera i tracciati viari storici segnalati in cartografia. Le infrastrutture di nuova realizzazione si attesteranno sulla viabilità esistente che andando a migliorare la fruizione anche degli immobili preesistenti e integrando il sistema parcheggi pubblici attualmente inesistente della zona.

Per quanto concerne la vicinanza ai manufatti sopracitati quali componenti del paesaggio storico culturale si evidenzia che il comparto di piano attuativo non interferisce con la leggibilità paesistica dei beni interessati. Inoltre la messa a sistema di elementi arborei al limite del comparto di intervento aventi finalità di mitigazione paesistica e di schermature del nuovo insediamento contribuiranno alla valorizzazione dei bordi della via Fenice.

L'impianto del Piano strutturato su una divisione in quattro lotti su livelli differenti rispecchia la volontà di non alterare in maniera rilevante l'orografia originaria attuale del suolo.

Estratto carta delle unità di paesaggio PGT vigente



COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

-  Pascoli e prati permanenti
-  Vegetazione palustre e delle torbiere
-  Boschi di latifoglie e di conifere, macchie e frange boscate, flori
-  Sistemi sommitali del cordoni morenici del Sebino
-  Crinali e loro ambiti di tutela
-  Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL' ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

-  Colture specializzate: vigneti, castagneti da frutto, uliveti e vivaisti
-  Seminativi e prati in rotazione
-  Orti fruttati e giardini
-  Terrazzamenti con muri a secco e gradonature
-  Edifici con valenza tipologica e architettonica sparsi (casoline)

RILEVANZA PAESISTICA
COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

-  Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico ambientali e/o storico-culturali che ne determinano le qualità d'insieme
-  Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
-  Luoghi di rilevanza paesistica percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
-  Punti panoramici
-  Visuali panoramiche

Capo 6 - Indirizzi normativi di carattere paesistico

Art. 24 – Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Iseo desunti dallo studio paesistico comunale con riferimento al sistema del paesaggio e dei beni storici del P.T.C.P.: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nelle tavole n. 4 del Documento di Piano "Carta condivisa del paesaggio" che costituisce anche parte integrante delle tavole del P.d.R.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pascoli e prati permanenti 2. Vegetazione palustre e delle torbiere <li style="border: 1px solid red;">3. Boschi di latifoglie e di conifere, macchie e frange boscosi 4. Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino 5. Crinali e loro ambiti di tutela 6. Corpi idrici principali
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	<ol style="list-style-type: none"> 7. Colture specializzate 8. Seminativi e prati in rotazione 9. Terrazzamenti con muri a secco e gradonature 10. Canali irrigui - Bacini artificiali 11. Cascine, malghe, baite, rustici
Componenti del paesaggio storico-culturale	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> <ol style="list-style-type: none"> 12. Rete stradale storica principale e secondaria 13. Rete ferroviaria storica </div> <ol style="list-style-type: none"> 14. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	<ol style="list-style-type: none"> 15. Centri storici e nuclei di antica formazione 16. Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica – componenti identificative percettive e valorizzative del Paesaggio	<ol style="list-style-type: none"> 17. Ambiti di elevato valore percettivo 18. Contesti di rilevanza storico-testimoniale 19. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva 20. Punti e visuali panoramiche 21. Sentieri di valenza paesistica - Itinerari di fruizione paesistica <p>Area protetta istituita – Sito Natura 2000</p> <p>Ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR)</p>

Allegati:

- Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici (art. 16 bis - P.T.R.)
- Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità (art. 17 P.T.R.)
- Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi (estratto art. 19 P.T.R.)

Elementi di criticità

- Elevata vulnerabilità agli agenti inquinanti che si configurano come distruttivi del sistema sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico (degrado della vegetazione caratteristica).
- Le zone umide non adeguatamente individuate e classificate sono soggette al rischio di bonifica, sia per fini agricoli sia edilizi e/o di sistemazione del terreno (riempimenti).
- Progressiva tendenza all'interramento, con conseguente scomparsa della vegetazione palustre e insediamento di essenze non igrofile.
- La tendenza alla scomparsa dell'acqua in superficie porta ad una percezione alterata delle zone umide, che tendono ad omologarsi visivamente con l'ambiente circostante.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema, evitando qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta.
- Mantenimento del regime idrico che garantisce la sopravvivenza delle zone umide.
- Conservazione della qualità e varietà della flora e della fauna che sono ospitate dai suoli caratterizzati dalla presenza di acqua.
- Recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse, finalizzato al ritorno all'equilibrio preesistente.
- Evitare le opere di drenaggio e/o di interrimento; è ammissibile il modellamento del fondo al fine di creare zone con profondità differenziate per il controllo dei livelli idrici.
- Impedire la formazione di depositi di materiali di ogni genere e l'immissione di sostanze inquinanti.

3. Boschi di latifoglie e di conifere, macchie, frange boscosi **Caratteri identificativi**

Boschi

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre.

Secondo l'età delle piante che compongono il soprassuolo, il bosco può essere *coetaneo* (specie arboree della stessa età) o *disetaneo* (specie arboree d'età diversa); mentre in relazione alle specie può risultare *puro* (di una sola specie) o *misto* (di più specie). Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere *ceduo* (bosco di basso fusto sottoposto a taglio periodico) o *d'alto fusto*.

Le fasce boscate, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione, altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica.

I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: proteggendo dall'erosione dei corpi idrici, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

Macchie e frange boscate

Macchie arbustive e frange boscate residuali, costituite da *vegetazione naturale o seminaturale* — formata da cespugli e alberi isolati, in gruppi o filari, siepi, caratterizzati da *specie prevalentemente autoctone* — particolarmente diffuse nel paesaggio di collina. Alcuni alberi sono associati a vigneti, oliveti e ad altre colture. Questa vegetazione naturale veniva un tempo sfruttata anche economicamente: ghiande, noci, fagioli, mele selvatiche, ciliege e bacche costituivano per gli animali domestici e per l'uomo un'integrazione dell'alimentazione di base; alberi e cespugli di latifoglie venivano periodicamente trattati a ceduo, ricavando così fogliame per lettiera e legna da ardere.

Elementi di criticità**Boschi**

- Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico.
- Abbandono del bosco, con conseguente degrado e propensione al dissesto. Abbandono della manutenzione e dell'attività di raccolta di prodotti del sottobosco, dovuta all'abbandono delle attività agro-pastorali.
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che si abbassa di quota, con possibilità di aggressione anche di nuclei o edifici di antica formazione (abbandonati) o di spazi prativi o terrazzati.
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- Progressiva inaccessibilità e scomparsa dei sentieri e delle mulattiere.
- Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.
- Uso saltuario e improprio dei percorsi di montagna (motorizzazione).
- Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate.
- Rischio di incendio.

Macchie e frange boscate

- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo estensivo, in quelle di tipo "intensivo" contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

Boschi

- Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondovalle.
- Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio.
- Ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.
- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.
- E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.
- E' vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti;
- E' vietata la recinzione delle aree boscate.

Macchie e frange boscate

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde delle rogge e dei canali.
- Il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, soprattutto dove prevalgono forme di urbanizzazione estensiva, pertanto sono vietati interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate.

Per l'utilizzo agricolo

Boschi

- Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.
- Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- Favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente. Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

Macchie e frange boscate

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente nella campagna e sulla collina.
- Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni delle tecniche di ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- Garantire la possibilità di realizzare opere di difesa idraulica e idrogeologica, interventi di rimboschimento, formazione di percorsi di accesso e di servizio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei manufatti esistenti.

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.
- E' vietata la posa dei ripetitori di grandi dimensioni
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

123. Rete stradale storica principale - Rete stradale storica secondaria

Caratteri identificativi

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e

consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Elementi di criticità

L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.

La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.

La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.

La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- La Carta condivisa del Paesaggio individua idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che devono preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale devono mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

L'utilizzo agricolo

- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale.

- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

13. Rete ferroviaria storica

Caratteri identificativi

Costituisce un importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale.

Taluni tratti del tracciato storico conservano il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante.

Elementi di criticità

- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti di dimensioni inadeguate.
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- La Carta condivisa del Paesaggio individua idonee fasce di "rispetto" del tracciato ferroviario che deve preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tale fascia, limitatamente a dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, deve essere quindi libera da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

L'utilizzo agricolo

- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi alla funzionalità dell'infrastruttura medesima o ad altre di interesse comunale come acquedotti, raccordi

viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nella fascia di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto

- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).

- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

SCOMPOSIZIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevante.

La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

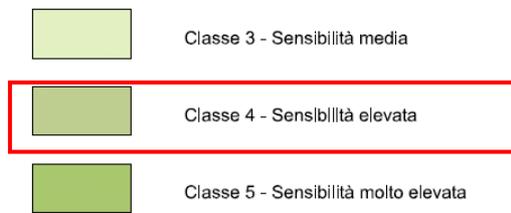
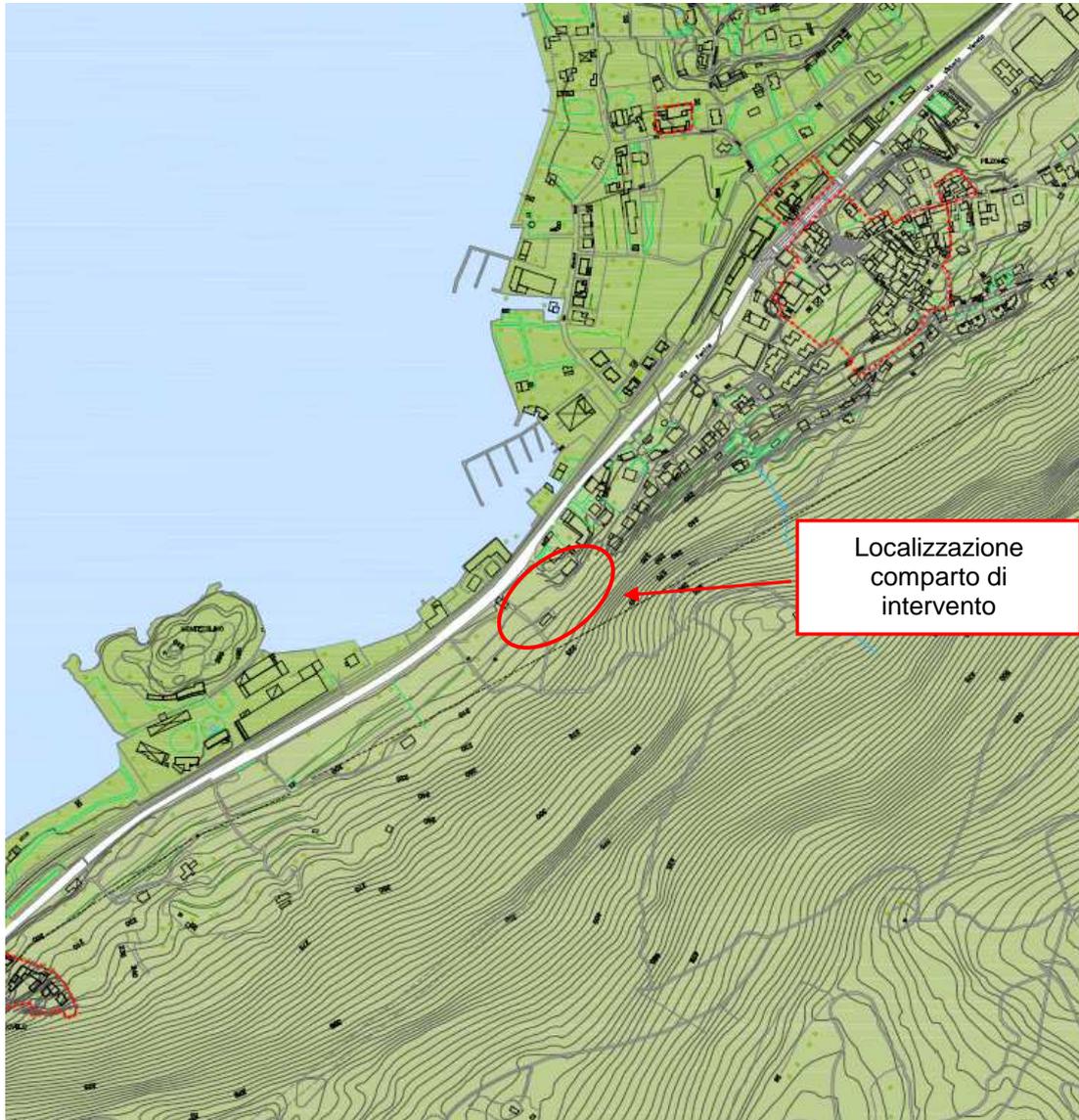
- (1) - Sensibilità paesistica molto-bassa (non assegnata nel territorio comunale)
- (2) - Sensibilità paesistica bassa (non assegnata nel territorio comunale)
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta

L'attribuzione delle classi di sensibilità è operazione di sintesi usata come strumento finale non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche sopra individuate.

Le aree maggiormente conservate dal punto di vista delle componenti significative (naturalità, preesistenze storiche ed elementi identitari di culture locali) interessano l'ambito "naturale dei rilievi e del paesaggio agrario tradizionale.

Il paesaggio viene, quindi, valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate attraverso la definizione di interventi di tutela.

Estratto carta delle classi di sensibilità PGT vigente



L'ambito interessato dal progetto di ampliamento di nuovo insediamento residenziale intercetta la classe di sensibilità paesistica elevata (4).

Le tavole di analisi paesistica allegate al PGT non segnalano elementi di particolare valenza ambientale in prossimità o intercettati direttamente dall'ambito interessato dal progetto di nuovo insediamento residenziale.

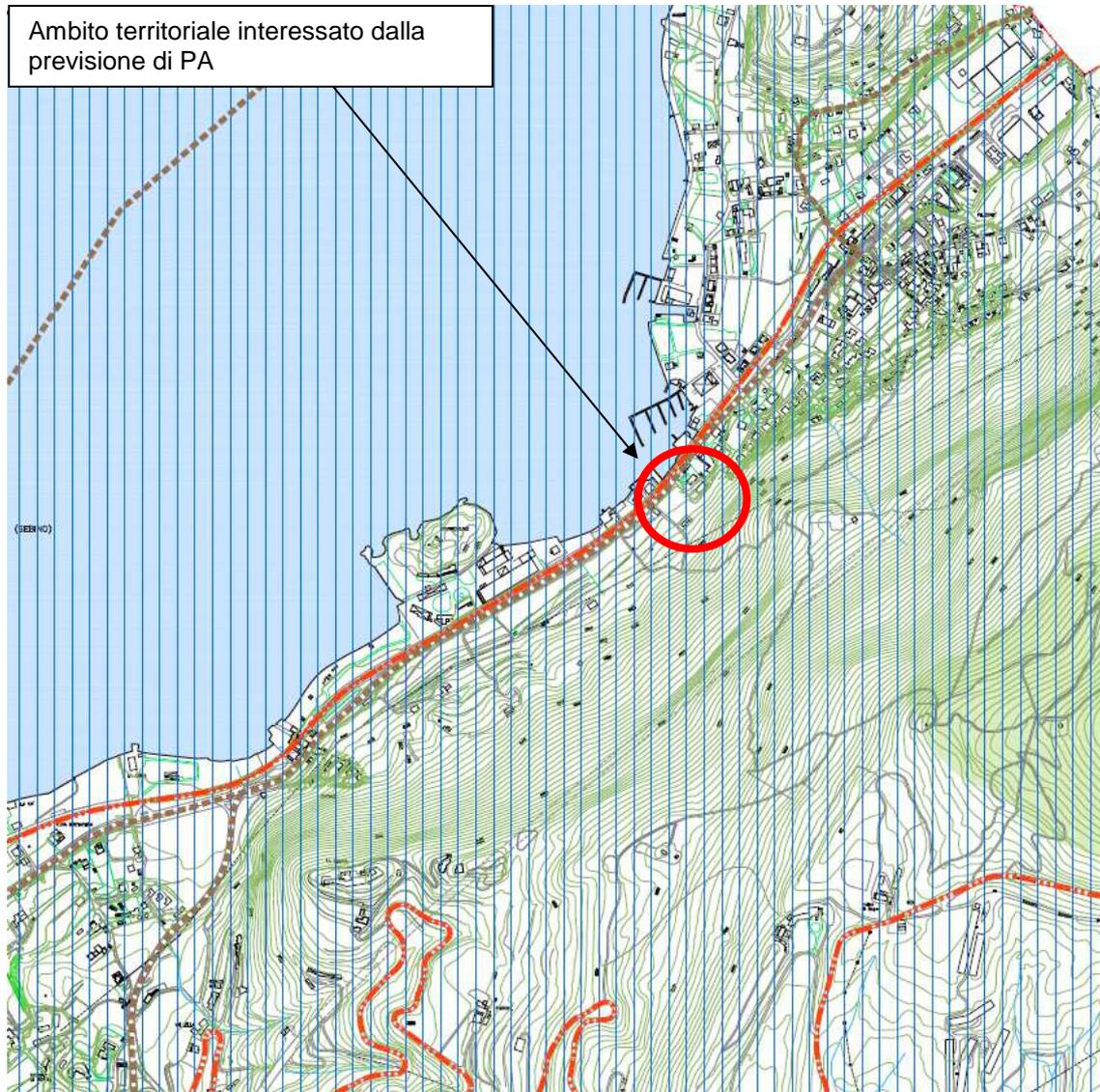
Si precisa fin da ora che la previsione di Piano Attuativo non altera i tracciati viari storici segnalati in cartografia. Le infrastrutture di nuova realizzazione si attesteranno sulla viabilità esistente che andando a migliorare la fruizione anche degli immobili preesistenti e integrando il sistema parcheggi pubblici attualmente inesistente della zona.

Per quanto concerne la vicinanza ai manufatti sopracitati quali componenti del paesaggio storico culturale si evidenzia che il comparto di piano attuativo non interferisce con la leggibilità paesistica dei beni interessati. Inoltre la messa a sistema di elementi arborei al limite del comparto di intervento aventi finalità di mitigazione paesistica e di schermature del nuovo insediamento contribuiranno alla valorizzazione dei bordi della via Fenice.

L'impianto del Piano strutturato su una divisione in quattro lotti su livelli differenti rispecchia la volontà di non alterare in maniera rilevante l'orografia originaria attuale del suolo.

3.2. 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)
-  Tracce di guida paesaggistica (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".

3.2.1. Analisi dello stato attuale dei luoghi

La valutazione dell'area interessata dall'intervento avviene anche mediante riprese fotografiche a terra che consentono la vista dell'area e nel contempo del contesto circostante.

Questa valutazione è stata effettuata rispetto ad alcuni punti particolarmente significativi, che devono possedere alcune qualità:

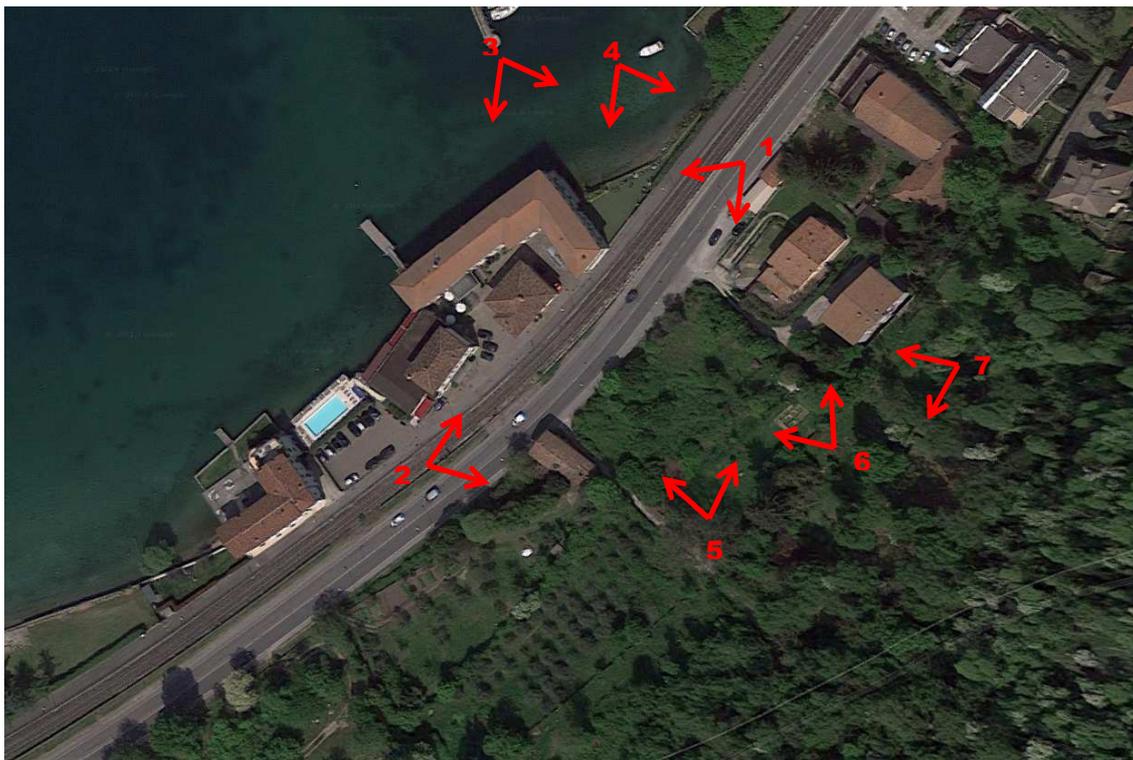
- coincidere con punti di normale accessibilità e percorribilità del territorio;
- consentire di leggere la trasformazione territoriale introdotta a seguito dell'attuazione dell'intervento previsto, cogliendo il rapporto con il paesaggio circostante.

Si riportano pertanto le visuali di prossimità più significative, riprese lungo la viabilità limitrofa e a quelle di accesso al nuovo ambito per insediamento residenziale. L'analisi effettuata dal rilievo fotografico evidenzia come le aree maggiormente influenzate percettivamente del nuovo inserimento residenziale siano quelle poste lungo via Fenice.

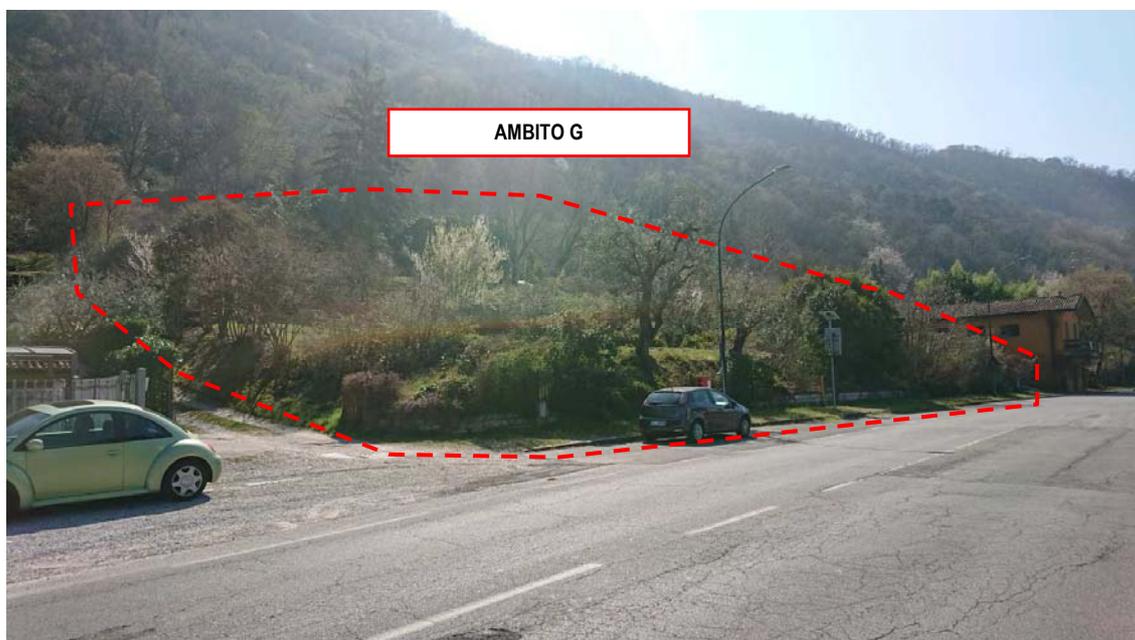
L'area oggetto d'intervento, che ad oggi risulta come un terreno a prato libero da edificazioni, la morfologia si contraddistingue dalla presenza di diversi salti di livello tra l'area d'ambito e l'assetto viario prospiciente, ma analogo al tessuto edificato a confine nord.

Gli elementi vegetazionali presenti nelle aree di intervento sono localizzati principalmente sulla scarpata posta nella zona ambientale di monte. Il progetto insediativo di cui al PA prevede il mantenimento delle citate aree a verde con la valorizzazione e la sistemazione delle murature di contenimento esistenti.

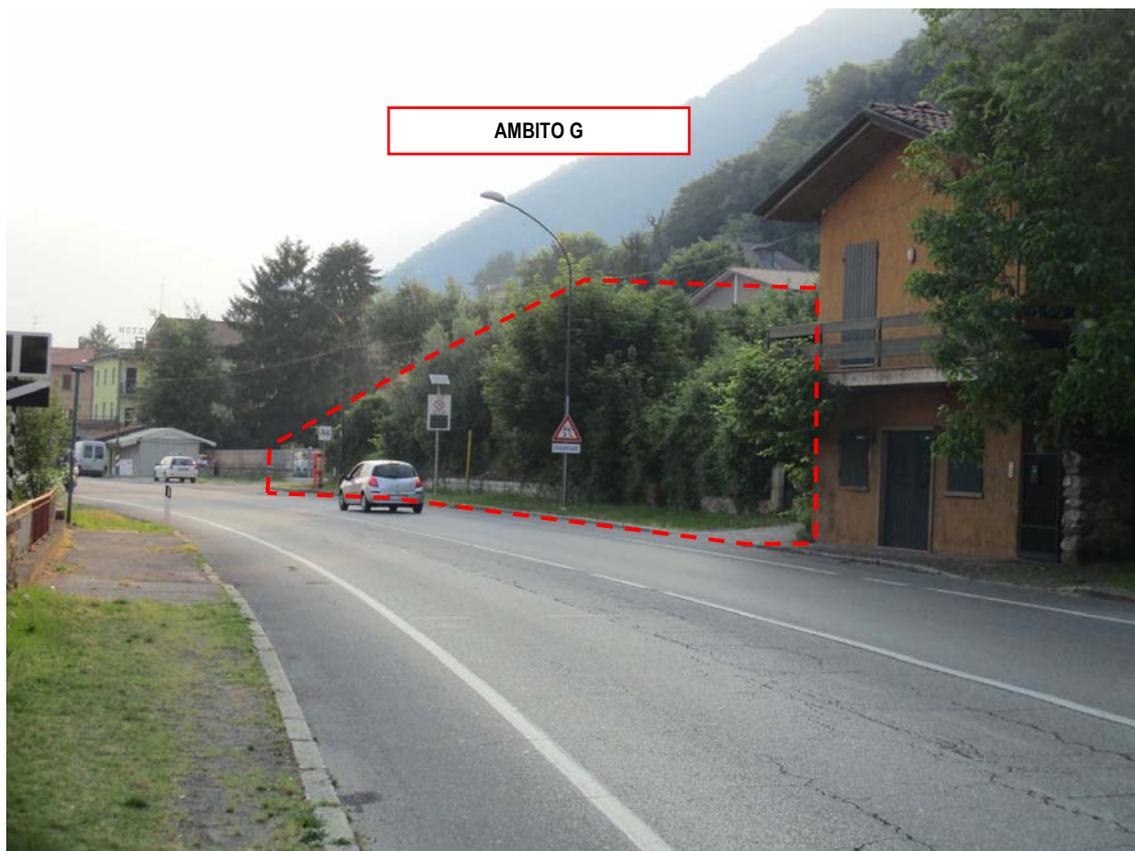
Emerge come la trasformazione a livello territoriale, essendo addossata ad insediamento residenziale posto a nord, e il cui perimetro sarà trattato a verde con la sistemazione di un nuovo impianto arboreo non determinerà né un particolare ingombro percettivo né occulteranno visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta episodi di antropizzazione dovuti alla presenza di edifici di tipologia dimensioni simili a quanto previsto dalla proposta di nuovo insediamento residenziale.



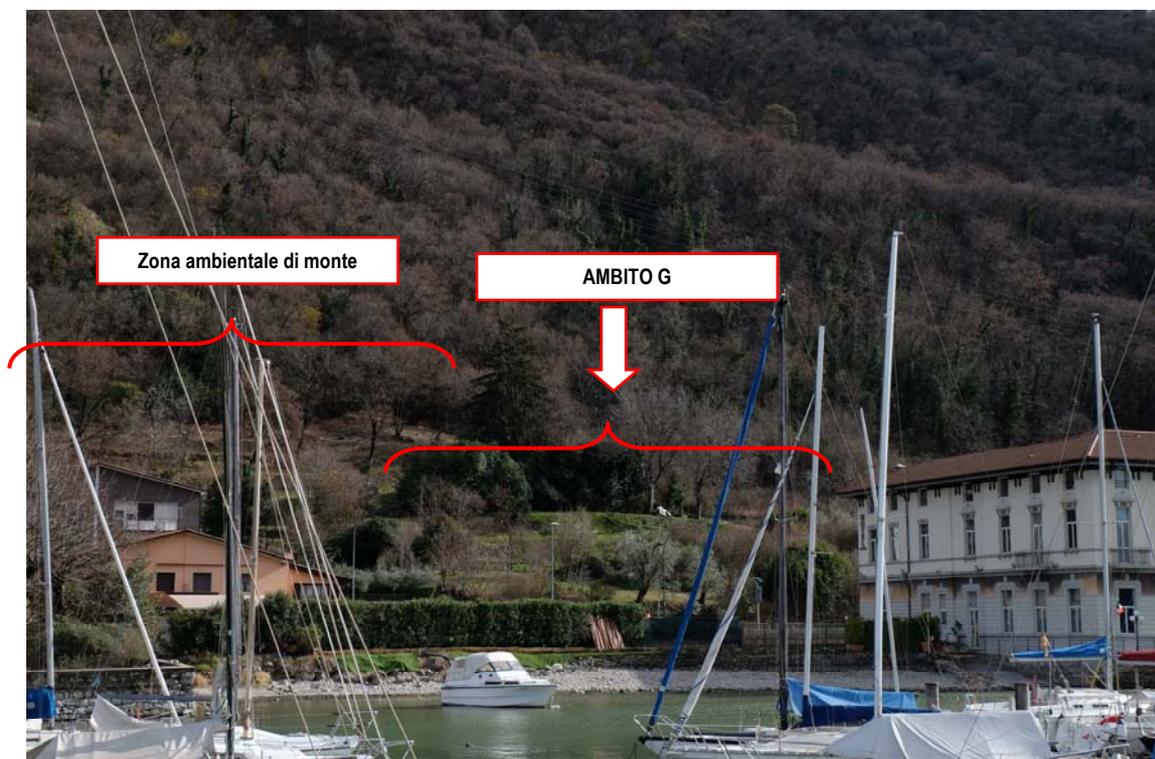
Punti di ripresa del rilievo fotografico a terra dell'area di intervento



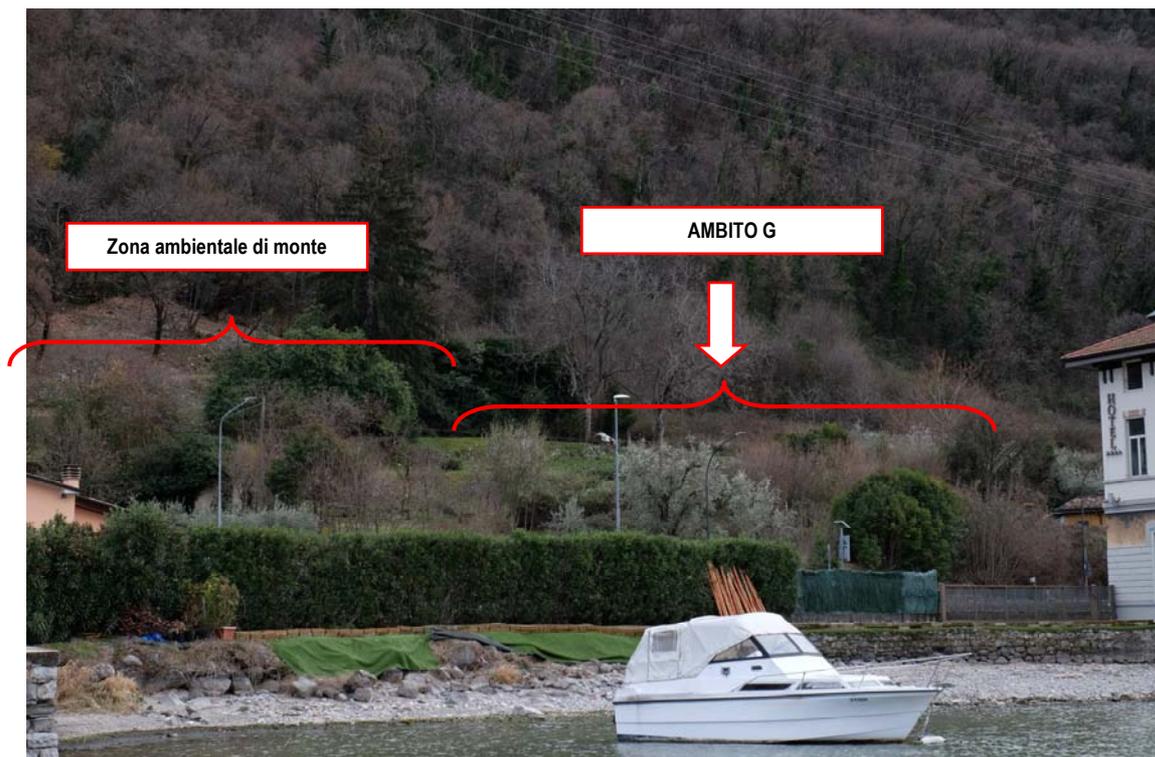
Punto di vista 1, da via Fenice



Punto di vista 2, da via Fenice



Punto di vista 3, da pontile a nord



Punto di vista 4, da lago



Punto di vista 5, da comparto G verso lago direzione nord



Punto di vista 6, da comparto G verso lago (complesso ricettivo alberghiero)



Punto di vista 7 della zona ambientale di monte

3.2.2. Valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'intervento

Scopo della presente parte di documento è quello di analizzare l'impatto paesaggistico del progetto finalizzato alla realizzazione di nuovo insediamento residenziale.

L'analisi dell'impatto del progetto è redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 35 della Normativa paesistica del Piano Paesistico Regionale "i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico".

Secondo quanto stabilito al comma 3 del medesimo art.35, ai fini dell'esame di impatto paesistico, in fase di elaborazione del progetto si devono considerare preliminarmente la sensibilità paesistica del contesto in cui ricade l'intervento e il grado di incidenza del progetto secondo le modalità di cui agli art. 36 e 37 della normativa del Piano Paesistico Regionale.

L'art. 37 comma 3 della normativa del PPR stabilisce che la classe di incidenza del progetto è individuata motivatamente dal progettista secondo quanto stabilito dalle linee guida di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

Lo schema metodologico proposto dalla D.g.r. 7/11045/02 per la valutazione della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni è sintetizzabile come segue:

- analisi della sensibilità paesaggistica del contesto mediante valutazioni di carattere morfologico, strutturale, vedutistico e simbolico;
- analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste;
- stima dell'impatto paesaggistico;
- relazione che espliciti le modalità di integrazione del progetto nel contesto paesaggistico analizzato.

Il presente capitolo, in coerenza con il quadro normativo vigente, è finalizzato alla valutazione dei potenziali impatti associati al progetto, considerando al contempo la classe di sensibilità del contesto e il grado di incidenza del progetto, al fine di determinare eventuali misure di integrazione e mitigazione.

3.2.3. Analisi della sensibilità paesaggistica

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del territorio interessato dall'intervento. Infatti, determinare l'incidenza di un progetto significa verificare se questo induca cambiamenti paesisticamente significativi.

Per tale zona il PGT vigente ha assegnato una classe di sensibilità pari a 4 (sensibilità paesistica elevata) e verrà confrontata successivamente con il valore dell'impatto associato al progetto, al fine di determinare complessivamente l'impatto paesaggistico del progetto.

3.3. Analisi della percezione visiva

In questo paragrafo si valutano i potenziali effetti visivi originati dall'interazione dell'intervento in oggetto con l'ambito territoriale in cui esso si inserisce (ingombro visivo). L'analisi è effettuata nell'ipotesi di nuovo insediamento residenziale con riferimento all'ambiente nello stato attuale, cioè in assenza di interventi correttivi o di mitigazione degli impatti.

Considerando l'importanza dell'ingombro visivo di un progetto, la valutazione relativa alla sensibilità del paesaggio deve tenere conto in primo luogo dello studio dell'intervisibilità. Tale studio permette infatti di accertare le aree di impatto effettive, cioè le zone effettivamente influenzate dall'effetto visivo dell'impianto, visto che la morfologia del territorio può consentire la vista dell'intervento da alcuni punti e non da altri, indipendentemente dalla distanza.

L'intervisibilità è determinata dalla possibilità teorica che dal sito d'intervento, possa essere osservata una certa estensione di territorio e quindi di conseguenza, ogni punto di tale territorio costituisca a sua volta un luogo di potenziale osservazione dell'ambito oggetto d'intervento.

L'area di intervento, localizzata nella zona periferica del territorio comunale di Iseo, è caratterizzata da un territorio che si presenta morfologicamente con pendenze che degradano verso il lago a nord ovest del comparto e che si innalzano con un andamento a gradoni verso monte a sud est. I singoli lotti saranno posti a quote diverse l'uno dall'altro in modo da mantenere quanto più possibile l'orografia del terreno esistente; la vegetazione posta a monte verrà preservata e mantenuta a verde. Per le ragioni sopra esposte l'impatto visivo dell'ampliamento è valutato come "basso".

Il secondo passo dell'analisi è la valutazione degli elementi caratterizzanti la visibilità di ordine dinamico e statico dell'opera.

L'analisi visiva di ordine dinamico è stata condotta valutando la visibilità del progetto di nuovo insediamento residenziale dalle strade presenti nell'intorno; quest'analisi evidenzia che, date le caratteristiche dell'area sopra descritte, la trasformazione a livello territoriale non determinerà né un particolare ingombro percettivo né occulteranno visuali di rilievo, ma risulterà integrata all'interno di un contesto che già presenta un elevato livello di antropizzazione e in prossimità di edifici con funzioni e dimensioni simili.

A protezione e a mitigazione dell'intervento in lato ovest verrà realizzata una fascia alberata costituita da una fila di alberi di medio fusto con frapposti cespugli decorativi di riempimento. In tal modo il comparto risulta mascherato alla vista dalla sottostante rete viaria e ferroviaria e bassa rimane la percezione da lago.

Per quanto concerne la percezione visiva statica pertanto si rileva (considerata anche la previsione di piantumare con nuove essenze le aree più prossime al confine esterno del comparto) che l'impatto visivo del progetto di ampliamento risulta basso.

3.4. Analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste

L'intervento si localizza in un contesto dove l'aspetto naturale del paesaggio è stato modificato dalla presenza e dalle attività esercitate dall'uomo, soprattutto legate al sistema insediativo.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del territorio interessato dall'opera. Infatti, determinare l'incidenza di un progetto significa verificare se questo induca cambiamenti paesisticamente significativi.

Al fine di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento di progetto e la previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, si fa riferimento all'elenco dei principali tipi di modificazioni ed alterazioni riportati dal D.P.C.M. 12/12/2005, verificandone, caso per caso, gli effetti.

MODIFICAZIONE ALLA MORFOLOGIA:

l'intervento comporta modificazioni morfologiche del suolo. Come evidenziato nelle sezioni ambientali si è in presenza di parti di sterro e di riporto al fine del corretto posizionamento della piastra stradale. Le operazioni di sterro risultano riporto risultano limitate e legate prevalentemente alla realizzazione dei piani interrati della realizzazione della strada di accesso al piano e per la realizzazione dei parcheggi pubblici.

MODIFICAZIONE DELLA COMPAGINE DI TIPO ARBOREO:

L'intervento non modifica la compagine di tipo arboreo avente carattere rilevante. Gli interventi implementano mediante nuova piantumazione la dotazione ecologica afferente le alberature esistenti e tipiche della zona.

MODIFICAZIONE DELLO SKYLINE NATURALE OD ANTROPICO:

L'intervento modifica lo skyline dell'intorno, ma in maniera analoga a quanto già esistente nell'edificato a confine.

MODIFICAZIONE DELLA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA, IDRAULICA E DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO:

Per quanto concerne gli interventi di carattere ecologico si richiamano le nuove piantumazioni che saranno inserite lungo il margine del comparto, nonché le azioni manutenzione e sistemazione dell'area extra comparto localizzata nella parte est.

Quale attuazione delle politiche di invarianza idraulica, si è optato per la formazione di nuovi pozzi perdenti di adeguate dimensioni in modo da non modificare l'equilibrio idrogeologico dovuto alla trasformazione dei luoghi. Per quanto riguarda i singoli lotti, si procederà singolarmente e in maniera puntuale in fase di attuazione del piano al rispetto dell'invarianza idraulica dei luoghi con nuovi pozzi perdenti dimensionati sui singoli progetti che andranno ad insediarsi.

MODIFICAZIONE DELL'EFFETTO PERCETTIVO, SCENICO O PANORAMICO:

L'intervento non modifica l'effetto scenico. Come analizzato nei capitoli precedenti le aree di espansione residenziale essendo molto arretrate rispetto al sedime viario e per la forte riduzione della slp richiesta e non superando i due piani fuori terra risultano poco evidenti e non alterano quindi l'effetto percettivo e panoramico dei luoghi.

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO STORICO:

L'intervento non è previsto all'interno di un paesaggio caratterizzato da insediamenti di carattere storico;

MODIFICAZIONE DEI CARATTERI MATRICI, TIPOLOGICI, COLORISTICI DELL'INSEDIAMENTO STORICO URBANO ED AGRICOLO:

L'intervento non comporta alterazioni alla matrice dell'insediamento storico dell'ambito territoriale di riferimento.

MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO FONDIARIO, AGRICOLO E CULTURALE NONCHÉ DEI CARATTERI STRUTTURANTI DEL TERRITORIO AGRICOLO:

L'intervento non interessa aree appartenenti al sistema agricolo; la zona di monte viene preservata.

INTRUSIONE, SUDDIVISIONE, FRAMMENTAZIONE, RIDUZIONE, INTERRUZIONE DI PROCESSI ECOLOGICI AMBIENTALI:

L'intervento non comporta modifiche di questo tipo, in quanto non intercetta componenti della rete ecologica. Attraverso la messa in opera di nuove piantumazioni nonché la formazione del bacino di laminazione si riguarda un rafforzamento della rete ecologica.

La tabella sottostante riporta in sintesi le considerazioni riguardanti l'attribuzione del grado di incidenza del progetto sul paesaggio. In coerenza con quanto indicato dalle Linee Guida regionali, sono stati presi in considerazione 5 modi di valutazione, declinati in maniera differente a seconda del livello di lettura (locale o sovralocale).

<p>4. Incidenza ambientale</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,5</p>	<p>alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale <0,05</p>
--	--	---

Peso complessivo attribuito 0,05 0,05

<p>5. Incidenza simbolica</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p>	<p>adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo <0,05</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p>	<p>capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) <0,05</p>
---	---	--	---	---

Peso complessivo attribuito 0,10 0,5 0,05

PESO/VALORE TOTALE DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO =2,00

3.5. Stima dell'impatto paesaggistico

Gli impatti finali sul paesaggio, indotti dal progetto di realizzazione di nuovo insediamento residenziale oggetto di studio, vengono stimati aggregando il valore della sensibilità paesaggistica individuato nella fase di caratterizzazione del contesto territoriale con il grado di incidenza paesistica delle opere.

La metodologia proposta prevede che, a conclusione delle fasi valutative relative alla classe di sensibilità paesaggistica e al grado di incidenza (compresa la valutazione dell'incidenza visiva), venga determinato il **grado di impatto paesaggistico dell'intervento**.

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045 e riprese dalle norme paesistiche comunali.

L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori, sensibilità e incidenza, secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
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.

Secondo quanto riportato dalla normativa paesistica i progetti che non superano la soglia di rilevanza non necessitano di relazione paesistica ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o degli esperti ambientali, di introdurre modifiche o mitigazioni.

I progetti che superano la soglia di rilevanza dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045. La relazione paesistica dovrà considerare i contenuti delle prescrizioni per ciascuna componente interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.

I progetti che superano la soglia di tolleranza non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche.

Secondo il metodo sintetico quindi, considerato che la sensibilità complessiva dell'area è risultata media (valore "4") e che il grado di incidenza del progetto valutato è medio/basso (valore "2,0"), viene stimato un grado di potenziale impatto paesaggistico pari a "8,0".

In conclusione alla luce del metodo utilizzato, ma soprattutto delle motivazioni specifiche esposte, analizzata la natura e la collocazione dell'intervento si ritiene che gli impatti paesaggistici risulteranno compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto e la funzionalità degli elementi della rete ecologica.

4. 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.