

**COMUNE DI ISEO (località Clusane)**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**



**Ambito di trasformazione "A" - Stralcio n. 1**  
**in località Clusane (BS)**  
**- Via Luigi di Bernardo e Via Don Pierino Ferrari -**

**ALLEGATO D**

**ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO E**  
**RELAZIONE PAESISTICA**

Villa d'Ogna, Marzo 2020

**IL TECNICO**  
(Ing. Stefano Messa)

**I PROPONENTI**  
(Gatti Dania - Gatti Ivonne - Gatti Paolo - Gatti Marco  
Gatti Maria Teresa - Gatti Piera Angela)

---

**Il Progettista:**

*Ing. Stefano Messa*

*Via B. Colleoni n° 146 - 24020 - Villa d'Ogna (Bg) - Tel. 346-140.88.83*

**COMUNE DI ISEO**  
**Provincia di Bergamo**

**ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

**COMMITTENTI:** Gatti Maria Teresa, Piera Angela, Marco, Paolo, Ivonne e Dania

**LOCALITA':** via Luigi di Bernardo e Don Pierino Ferrari, località Clusane  
mappali 182 – 183 – 184 – 252 del foglio 18 del Catasto Terreni  
mappale 1, sub. 4 – 9 – 12 – 14 – 15 del foglio 18 del Catasto urbano

**TIPOLOGIA DI INTERVENTO:**

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto          | <input type="checkbox"/> D.I.A.                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione | <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire              |
| <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia    | <input type="checkbox"/> Sanatoria                          |
| <input type="checkbox"/> Ampliamento                  | <input checked="" type="checkbox"/> Altro – Piano Attuativo |
| <input type="checkbox"/> Variante                     |   |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria   |   |
| <input type="checkbox"/> Altro                        |   |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Grado di sensibilità del sito   | 4 |
| Grado di incidenza del progetto | 2 |
| Impatto paesistico              | 8 |

**Spazio riservato all'ufficio**

Accettazione

- Inviare in Commissione edilizia
- NON inviare in Commissione edilizia
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (unire la pratica originaria)
- RIESAME (unire la pratica già esaminata)
- Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Riesame del giudizio di  
impatto paesistico

- Grado di sensibilità del sito \_\_\_\_\_
- Grado di incidenza del progetto \_\_\_\_\_
- Impatto paesistico \_\_\_\_\_
- Inviare in Commissione edilizia
- NON inviare in Commissione edilizia
- Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

## **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

## **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene. Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

**La classe di sensibilità paesistica è definita dal Documento di Piano del PGT alla Tavola n. 5A, da cui si evince che il sito è in parte in classe 3 (sensibilità paesistica media) e in parte in classe 4 (sensibilità elevata)**

## **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)**

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza. Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici). Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento. Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica.





|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <b>Simbolico</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b><br/>luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici);</li> <li>luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc... -luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata);</li> <li>funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)</li> </ul> | <input type="checkbox"/><br><br><input type="checkbox"/><br><br><input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/><br><br><input type="checkbox"/><br><br><input type="checkbox"/> |
|------------------|---|--|--|

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare. La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso. Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

**Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

| <b>MODI DI VALUTAZIONE</b>     | <b>VALUTAZIONE ED ESPLICAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE ALLE CHIAVI DI LETTURA</b> | <b>CLASSE DI SENSIBILITA'</b>  |
|--------------------------------|--|--|
| <b>Morfologico-strutturale</b> |  | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| <b>Vedutistico</b>             |  | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| <b>Simbolico</b>               |  | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |

**Giudizio complessivo:**       1     2     3     4     5

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

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

**Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**



**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

| <b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b>                          | <b>VALUTAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE AI PARAMETRI DI CUI ALLA TABELLA 2A</b>   | <b>CLASSE DI INCIDENZA</b>  |
|--|---|---|
| <b>Incidenza morfologica e tipologica</b>              | Il nuovo piano attuativo non comporta modifiche sostanziali all'assetto morfologico del terreno in quanto: la nuova strada di lottizzazione sarà realizzata ad una quota più bassa rispetto al terreno esistente e le nuove palazzine saranno impostate ad una quota 0,00 prossima a quella del piano campagna, il tutto da realizzarsi con modesti movimenti di terreno. Le nuove costruzioni saranno simili per dimensioni e numero di piani agli edifici residenziali limitrofi. | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input checked="" type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| <b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b> | Come anticipato i nuovi fabbricati saranno simili a quelli vicini per dimensioni e numero di piani ma si differenzieranno da questi solamente per lo stile architettonico. I nuovi edifici, infatti, saranno realizzati con uno stile architettonico moderno e la differenza principale sarà nella tipologia della copertura che è prevista piana diversa dalle coperture esistenti a falde inclinate.  | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input checked="" type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| <b>Incidenza visiva</b>                                | L'impatto visivo è sicuramente l'elemento principale che determina il grado d'incidenza del progetto. Tuttavia la scelta tipologica che prevede la possibilità di costruire edifici con un'altezza massima di 2/3 piani (conforme all'altezza degli edifici circostanti già esistenti) e le scelte progettuali che non prevedono variazioni significative dell'andamento altimetrico del terreno, rendono bassa la classe di incidenza.   | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input checked="" type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| <b>Incidenza simbolica</b>                             | L'intervento non incide sulla simbologia dei luoghi.  | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |

**Giudizio complessivo:**       1     2     3     4     5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

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

**Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.**

### Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

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

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

**Soglia di rilevanza: 5**

**Soglia di tolleranza: 16**

Da **1 a 4**: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da **5 a 15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da **16 a 25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Il Settore Sportello Unico per l’Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell’impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell’eventuale invio alla Commissione Edilizia, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

**Per maggiori informazioni circa la determinazione dell’impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n. 47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.**

**COMUNE DI ISEO (località Clusane)**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**



**Ambito di trasformazione "A" - Stralcio n. 1**  
**in località Clusane (BS)**  
**- Via Luigi di Bernardo e Via Don Pierino Ferrari -**

**ALLEGATO D.1**

**RELAZIONE PAESISTICA**

Villa d'Ogna, Marzo 2020

**IL TECNICO**  
(Ing. Stefano Messa)

---

**Il Progettista:**  
*Ing. Stefano Messa*  
*Via B. Colleoni n° 146 - 24020 - Villa d'Ogna (Bg) - Tel. 346-140.88.83*

## RELAZIONE PAESISTICA

### 1. RICHIEDENTI

- Gatti Maria Teresa nata ad Iseo (BS) il 01/10/1946, cod. fisc. GTT-MTR-46R41-E333J, residente ad Iseo (BS) in via Vecchia Travi n. 27;
- Gatti Piera Angela nata ad Iseo (BS) il 01/04/1955, cod. fisc. GTT-PNG-55D41-E333J, residente ad Iseo (BS) in via Vecchia Travi n. 20;
- Gatti Marco nato ad Iseo (BS) il 13/07/1953, cod. fisc. GTT-MRC-53L13-E333P, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane; in via Luigi di Bernardo;
- Gatti Paolo nato ad Iseo (BS) il 06/04/1943, cod. fisc. GTT-PLA-43D06-E333S, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane, in via Luigi di Bernardo;
- Gatti Dania nata ad Iseo (BS) il 29/01/1974, cod. fisc. GTT-DNA-74A69-E333L, residente a Corte Franca (BS);
- Gatti Ivonne nata ad Iseo (BS) il 06/02/1978, cod. fisc. GTT-VNN-78B46-B157N, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane, in via Luigi di Bernardo.

### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO

Il presente Piano Attuativo denominato "ATR A Stralcio n° 1" interessa un'area situata nel Comune di Iseo (BS), frazione di Clusane, posta fra le vie Luigi di Bernardo e Don Pierino Ferrari, individuata ai mappali n. 182 - 183 - 184 - 252 del foglio n. 18 del Catasto Terreni e al mappale n. 1, sub. 4 - 9 - 12 - 14 - 15, del foglio n. 18 del Catasto Urbano.

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 10 e 11 settembre 2012, classifica l'area descritta in parte, per una superficie territoriale di mq 7.545, all'interno dell'ambito di trasformazione "A" e per la restante parte all'interno della zona E2 (Agricola di salvaguardia).

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento fra le vie Luigi di Bernardo e Don Pierino Ferrari, completa di marciapiedi e parcheggi pubblici. Sono previsti 2 lotti: il lotto A che rimarrà inedificato e il lotto B dove al suo interno sarà costruito un nuovo complesso residenziale composto da palazzine di 2/3 piano fuori terra, autorimessa interrata e piscina condominiale.

### 3. OPERA CORRELATA A:

- edificio
- area di pertinenza intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto



#### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

permanente

fisso

rimovibile

#### 5a DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA INTERESSATA:

residenziale

ricettiva/turistica  industriale/artigianale  agricolo

commerciale/direzionale  altro.....

#### 5b USO ATTUALE DEL SUOLO:

urbano  agricolo  boscato  naturale non coltivato  altro.....

#### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E DELL'OPERA:

centro storico

area urbana

area periurbana

territorio

agricolo

insediamento sparso  insediamento agricolo  area naturale  altro.....

#### 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

costa (bassa/alta)  ambito lacustre/vallivo  pianura  versante (collinare/montano)

altopiano/promontorio  piana/valliva (montana/collinare)  terrazzamento

crinale  pendenza media

## 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO:

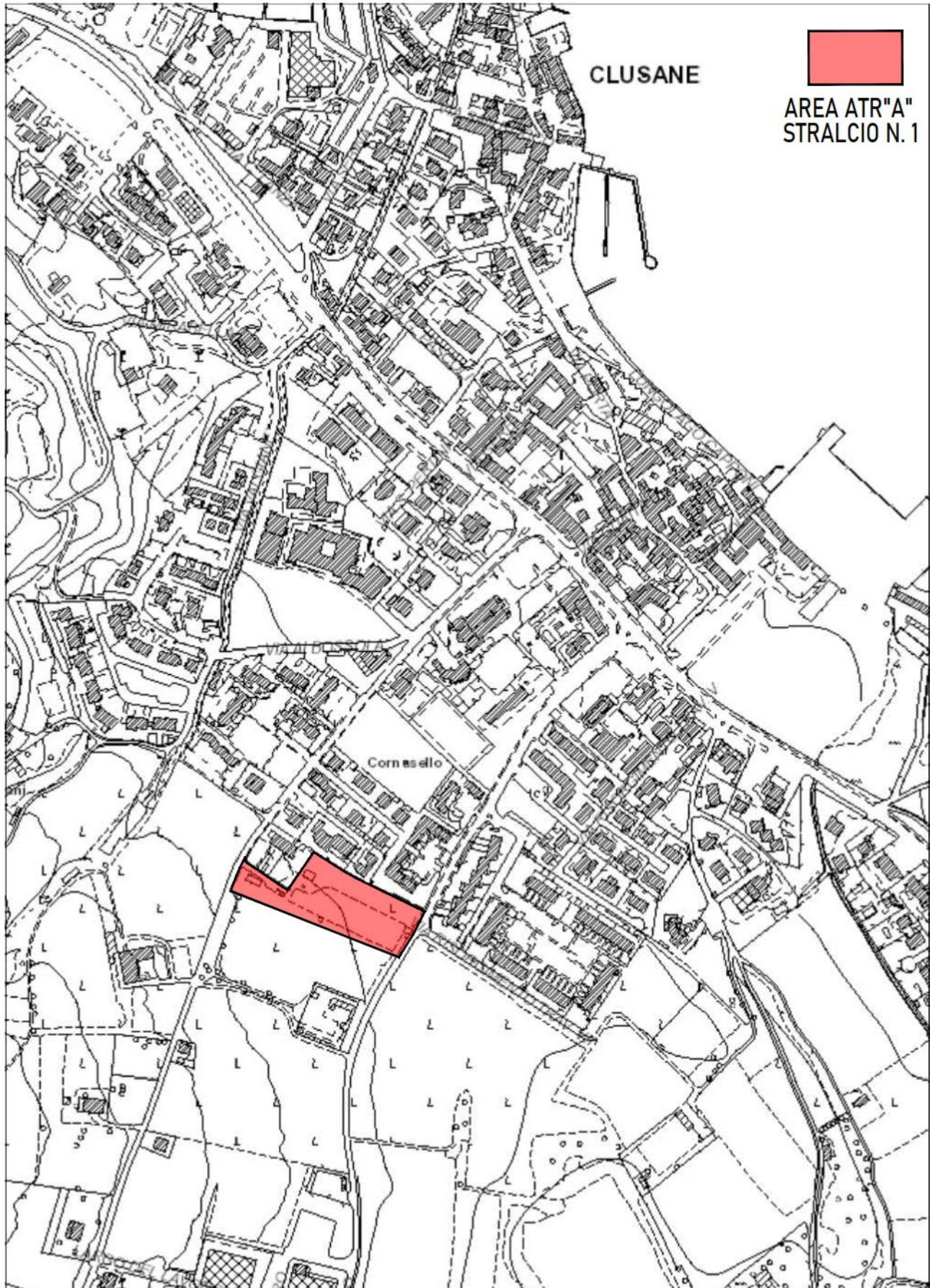


Figura 1: Estratto Carta Territoriale Regionale - Scala 1:5.000





Figura 2: Estratto Ortofoto - Scala 1:5.000



AREA ATR"A"  
STRALCIO N. 1

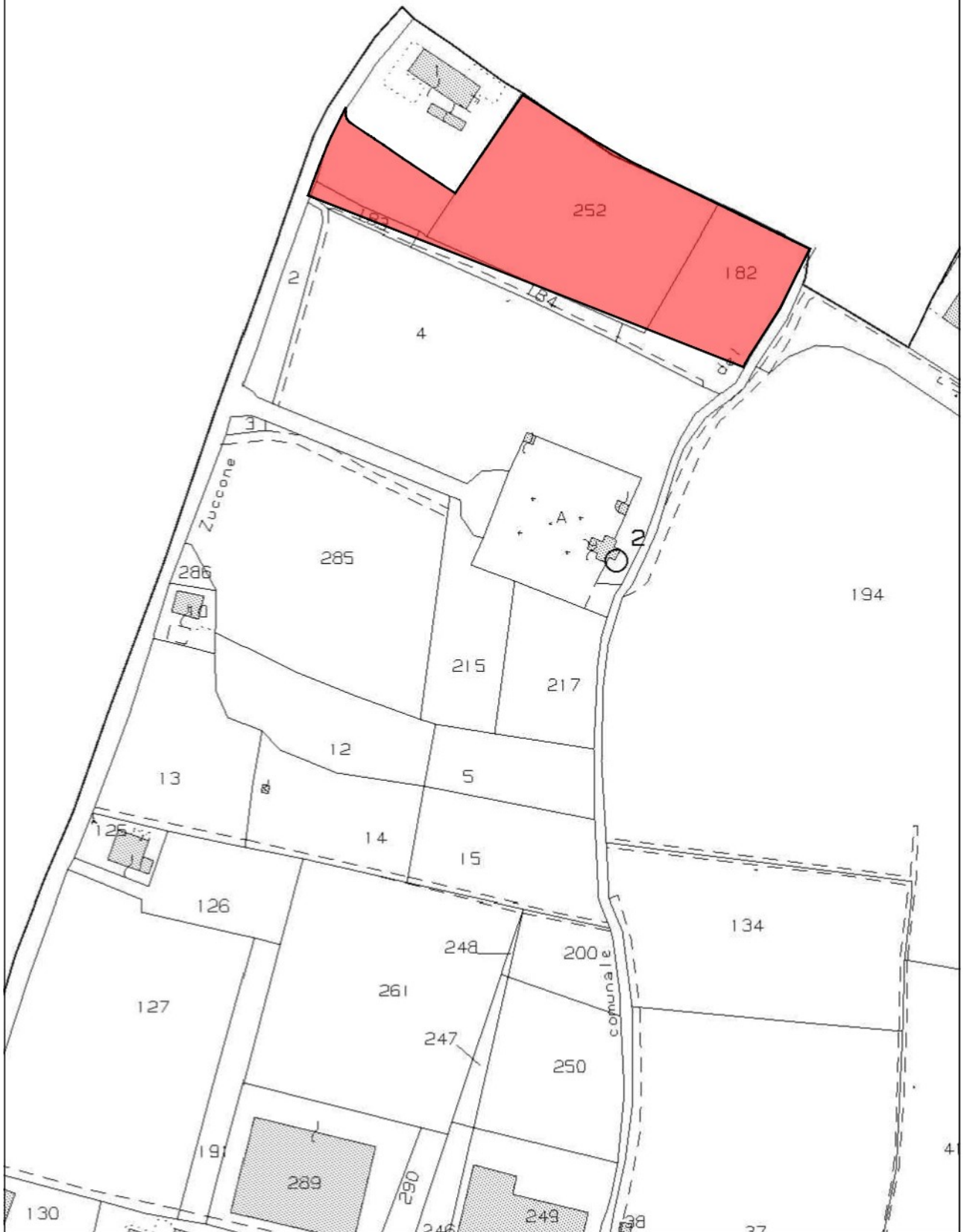


Figura 3: Estratto Mappa - Scala 1:2.000



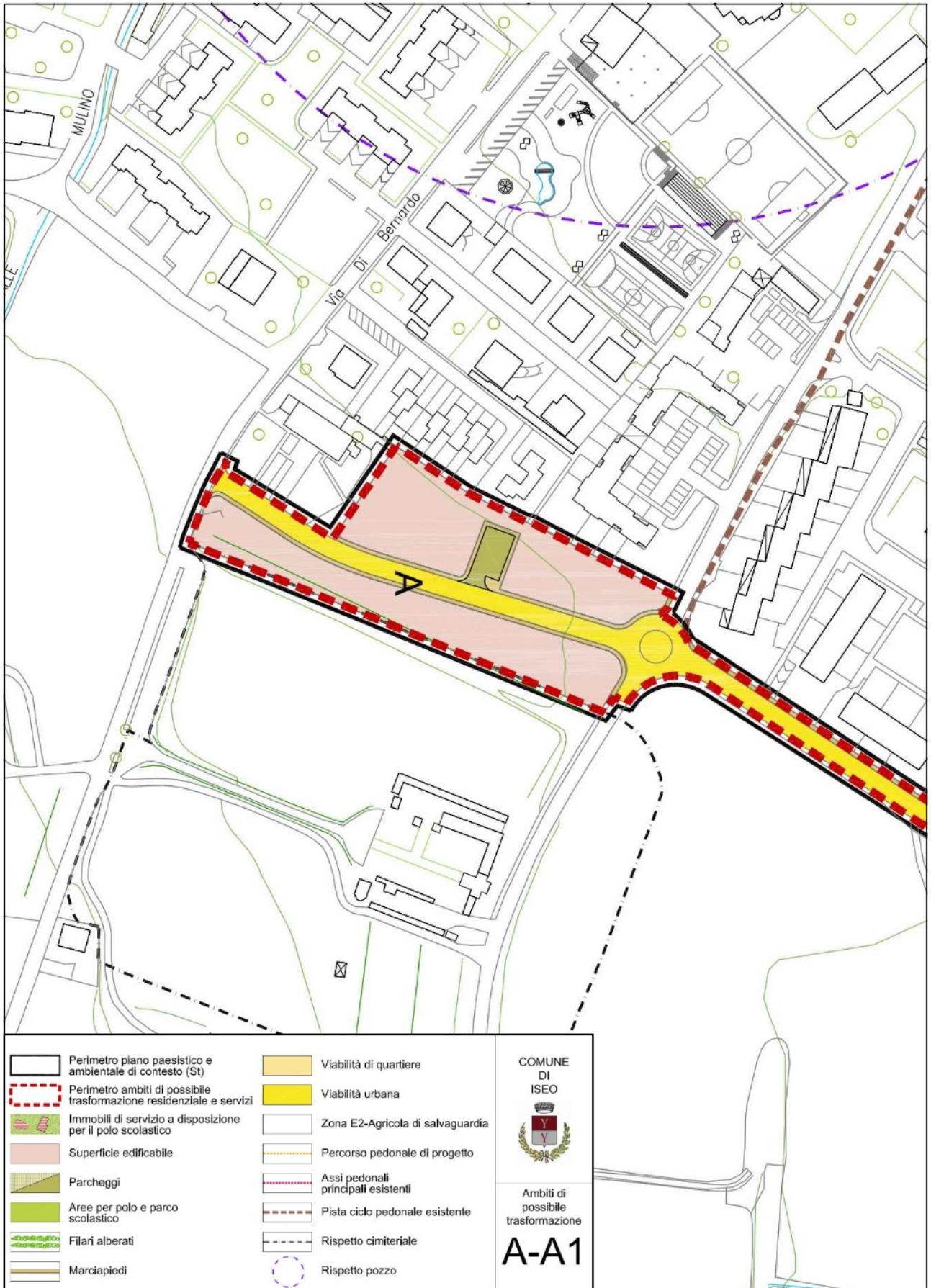
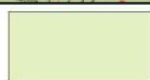


Figura 4: Estratto Scheda Ambito di Possibile Trasformazione "A - A1" - Scala 1:2.000





# AREA ATR"A" STRALCIO N. 1



Classe 3 - Sensibilità media



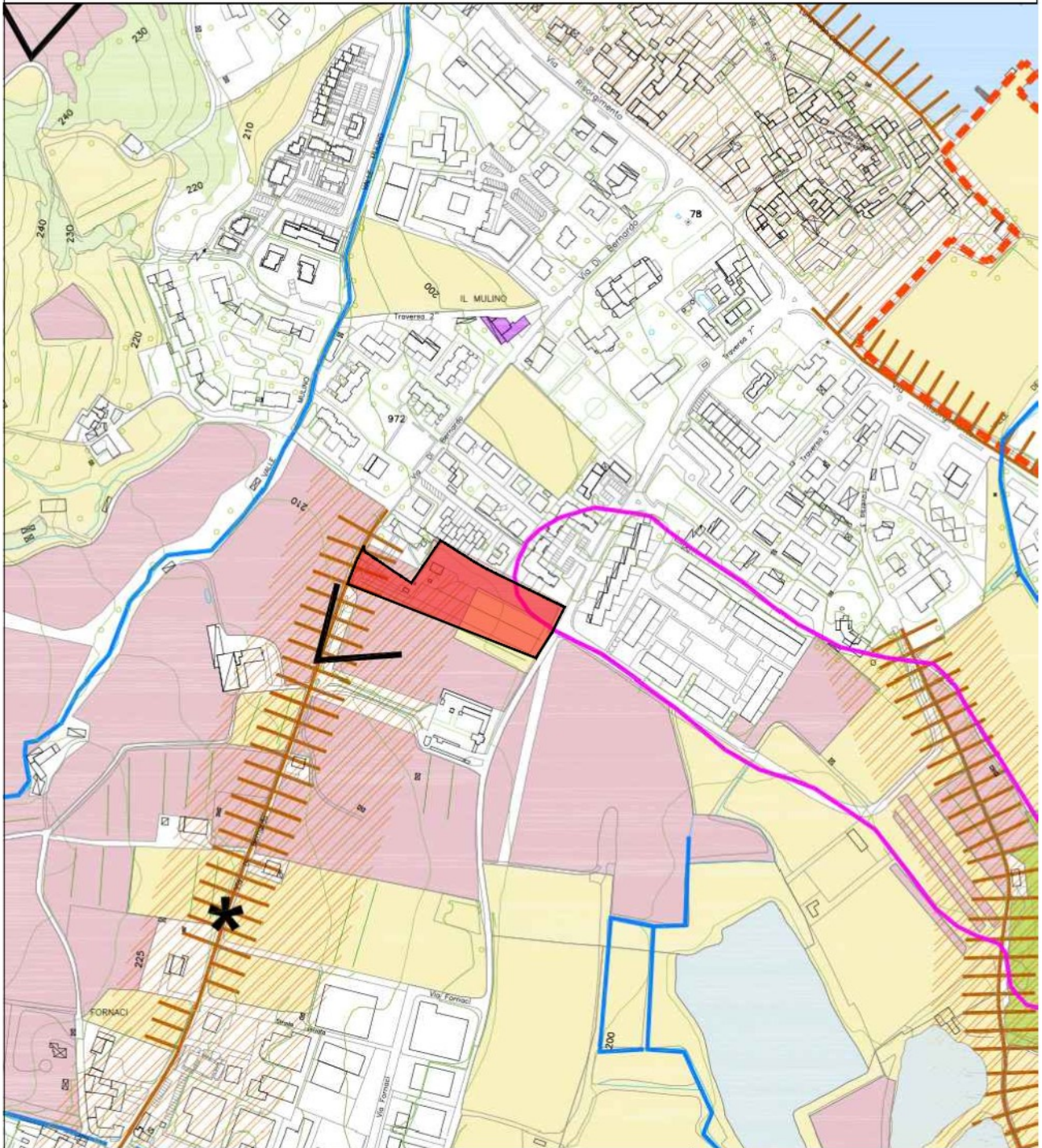
Classe 4 - Sensibilità elevata

Figura 5: Estratto Tav. 5A (Documento di Piano) Classi di Sensibilità - Scala 1:5.000





# AREA ATR"A" STRALCIO N. 1



**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, filari
- Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sabino
- 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**

- Culture specializzate: vigneti, castagneti da frutto, uliveti e vivai
- Seminativi e prati in rotazione
- Orti fruttati e giardini
- Bacini d'acqua artificiali e canali irrigui
- Fontanille attive
- Edifici con valenza tipologica e architettonica sparsi (cascine)

**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 dalla riconoscibilità di luoghi storici)
- Luoghi di rilevanza paesistica percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche

Figura 6: Estratto Tav. 4A1 (Documento di Piano) Carta Condivisa del Paesaggio - Scala 1:5.000



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1





FOTO 2





FOTO 3

## 10. PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE (art. 142 DEL D. Leg.vo 42/2004)

- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera b) *(i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera c) *(i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera d) *(le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera e) *(i ghiacciai e i circhi glaciali);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera f) *(i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera g) *(i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18.05.2001, n. 227);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera h) *(le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera i) *(le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13.03.1976, n. 448);*
- ❑ all'art. 142, comma 1, lettera m) *(le zone di interesse archeologico);*

L'area non è tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.

La relazione paesistica è comunque necessaria in quanto l'impatto paesistico del progetto, pari a 8, risulta sopra la soglia di rilevanza e sotto la soglia di tolleranza.

## 11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA

Come descritto nei paragrafi precedenti, l'area del nuovo piano attuativo è situata in Comune di Iseo (BS) nella frazione di Clusane. La stessa confina a nord con un'area edificata con fabbricati residenziali, a sud con area agricola prospiciente il cimitero, ad ovest con la via Luigi di Bernardo e ad est con la via Don Pierino Ferrari.

Il terreno attualmente è ad uso agricolo e su di esso sono presenti un campo di granoturco e vigneti.

Come riportato nella Tav. n. 4a del Documento di Piano "Carta Condivisa del Paesaggio", l'area in questione ricade all'interno delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale, in parte come colture specializzate e in parte come seminativi e prati in rotazione. Da un punto di vista delle componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio, la suddetta Tav. n. 4a, classifica parte dell'area all'interno degli ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Inoltre la via Luigi di Bernardo è classificata come visuale panoramica.



## **12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.)**

Il nuovo piano attuativo prevede la realizzazione sia di opere pubbliche, da cedere al Comune, che di opere private.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste in cessione al Comune, consistono nella realizzazione della nuova strada di collegamento fra le vie Luigi di Bernardo e Don Pierino Ferrari, con annessi parcheggi pubblici e nuovo marciapiede. La nuova strada avrà una larghezza di 6,00 m con due corsie, una per ogni senso di marcia. I nuovi parcheggi avranno 27 posti auto, di cui 1 per disabili. Il nuovo marciapiede avrà una larghezza regolamentare di 1,50 m. La pavimentazione della strada, dei parcheggi e del marciapiede sarà realizzata in asfalto. I cordoli del marciapiede saranno prefabbricati in cemento vibrocompresso, analoghi ai cordoli dei marciapiedi esistenti nelle arre limitrofe. La strada, i parcheggi e il marciapiede saranno illuminati da un idoneo impianto di pubblica illuminazione composto da pali in acciaio zincato con armatura testa palo conformi alle legge in materia di inquinamento luminoso, i lampioni saranno dello stesso tipo di quelli presenti nelle strade limitrofe. Lungo la nuova strada di lottizzazione saranno inoltre realizzate la rete elettrica e telefonica, il nuovo acquedotto e le due reti di fognatura per acque bianche e acque nere.

Il piano attuativo prevede due lotti privati: il lotto A, che rimarrà ineditato, e il lotto B, dove sarà realizzato un nuovo complesso residenziale.

Il nuovo complesso residenziale, da realizzarsi all'interno del lotto B, sarà composto da 4 palazzine: di cui 1 a 3 piani fuori terra e 3 a 2 piani fuori terra.

Le altezze dei nuovi fabbricati risultano pertanto conformi alle altezze degli edifici circostanti esistenti.

I posti auto privati di competenza delle unità abitative saranno ricavati all'interno di una nuova autorimessa interrata.

La nuova residenza sarà servita da un ingresso carrabile di accesso alle autorimesse interrate e da 3 ingressi pedonali: di cui 1 condominiale e 2 secondari.

Sarà realizzata una nuova piscina condominiale a bordo sfioro con area solarium e un sistema di vialetti che consentiranno l'accesso pedonale alle palazzine residenziali.

I pannelli fotovoltaici previsti dal D.lgs. 28/2011 (normativa riguardante le fonti energetiche rinnovabili) saranno installati sulle coperture degli edifici.

Il nuovo complesso residenziale, come si evince dalle simulazioni fotografiche allegate, sarà realizzato con palazzine a copertura piana e uno stile architettonico moderno.

Il nuovo piano attuativo non comporta modifiche sostanziali all'assetto morfologico del terreno in quanto: la nuova strada di lottizzazione sarà realizzata ad una quota più bassa rispetto al terreno esistente e le nuove palazzine saranno impostate ad una quota 0,00 prossima a quella del piano campagna.

Le previsioni relative alla forma, le dimensioni, il numero di piani, lo stile architettonico, i materiali di finitura e la giacitura degli edifici, nonché la posizione

delle autorimesse interrimate con la relativa rampa di accesso e l'andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, gli stessi saranno meglio definiti in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi.



### 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Alla luce di quanto descritto e sulla base delle simulazione fotografiche prodotte, si ritiene che il nuovo piano attuativo, nel suo insieme, ben si inserisca nel contesto paesistico della zona, sia in riferimento alle aree libere che edificate.







FOTOINSERIMENTO 2





**FOTOINSERIMENTO 3**





RENDERING 1





RENDERING 2





RENDERING 3





RENDERING 4



#### 14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Sulla base di quanto illustrato al punto precedente, non risulta necessaria la mitigazione dell'impatto dell'intervento.

Inoltre, premesso quanto sopra descritto, il sottoscritto *Ing. Stefano Messa*, in qualità di progettista

#### A T T E S T A

- ✓  la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesistici esistenti ovvero
  - documenta la compatibilità con i valori paesistici, indicando le eventuali misure di inserimento paesistico previste;
- ✓ la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e/o adottata.

Villa d'Ogna, Marzo 2020

**IL PROGETTISTA**  
(Ing. Stefano Messa)

---

(firma ben leggibile)