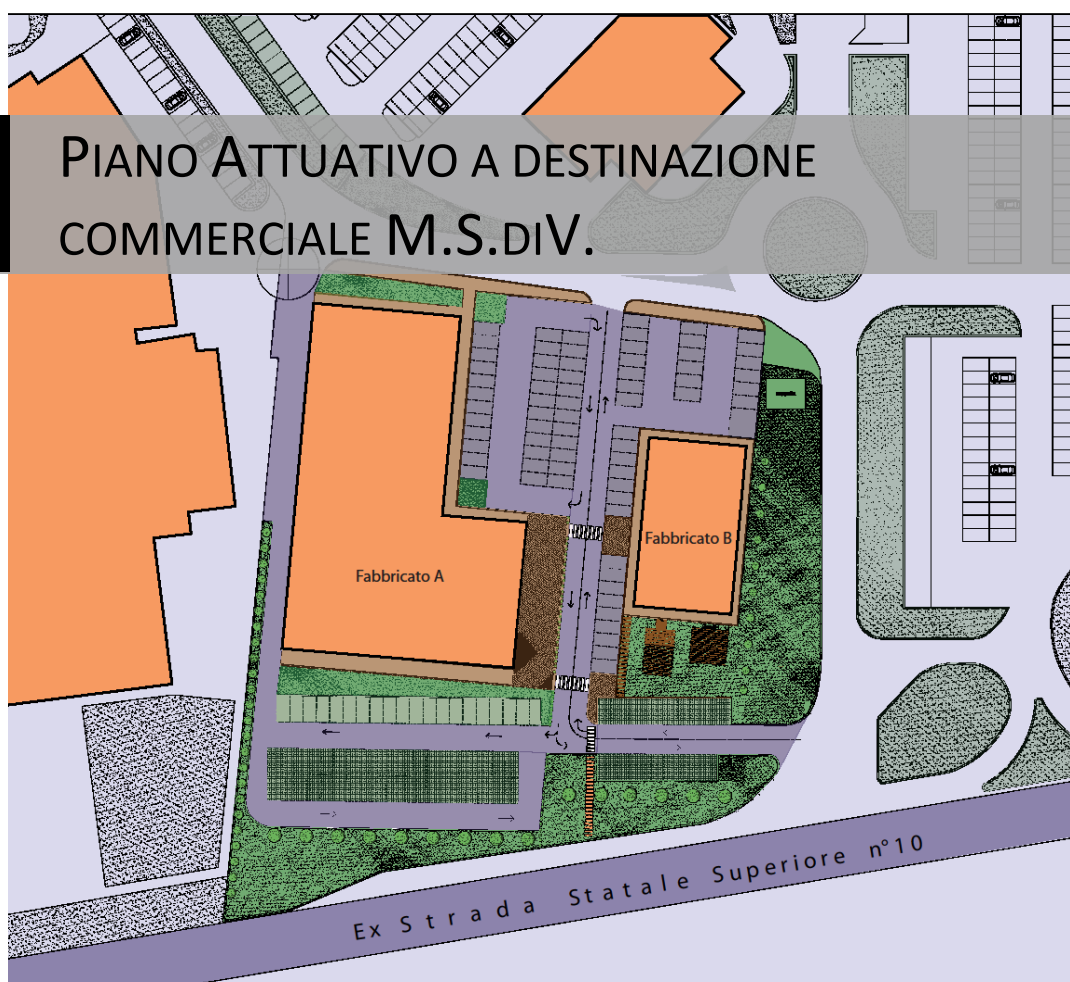


giugno 2012
REV. GENNAIO 2013

EMIND SRL

PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE M.S.DIV.



Relazione paesaggistica | Montebello della Battaglia (PV)

Redatto a cura di *eMind srl*

Dott. Filippo Bernini

Arch. Matteo Blandino

Dott. Luca Baio

Dott. Stefano Gallo

eMind S.r.l.
tel. 02 89778300 - fax 02 89778285
www.emindsrl.com - info@emindsrl.com
sede operativa: via Cagnola, 12 - 20154 Milano

INDICE

1. PREMESSA.....	4
1.1. INTRODUZIONE.....	4
1.2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	6
2. RIFERIMENTI PROGRAMMATICI.....	8
2.1. PIANO PAESISTICO REGIONALE	8
2.1.1. <i>Contenuti della Piano territoriale regionale</i>	8
2.1.2. <i>Rete ecologica regionale</i>	9
2.1.3. <i>Contenuti del Piano paesaggistico regionale</i>	13
2.1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).....	18
3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	22
3.1. ASPETTI METODOLOGICI	22
3.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI	24
3.2. LETTURA ANALITICA.....	29
3.3. CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO	30
4. GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	35
4.1. CONCEPT E MASTERPLAN.....	35
4.1.1. <i>Accessibilità</i>	35
4.1.2. <i>Progetto</i>	37
4.2. GLI EDIFICI	40
4.3. ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE (OPERE A VERDE).....	43
4.4. VALUTAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	44
5. CONCLUSIONI	45
ELABORATI GRAFICI.....	46

1. Premessa

1.1. Introduzione

La Relazione Paesaggistica, prevista ai sensi dell'art.146, comma 3, del Decreto l.vo 42/2004, recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (di seguito Codice), viene descritta dal DPCM 12 dicembre 2005. La Relazione corredata, unitamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare, l'istanza di autorizzazione paesaggistica di cui agli art.159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice (art.1 del decreto).

La norma, all'art. 2, stabilisce che la Relazione Paesaggistica costituisce per l'amministrazione deputata al rilascio dell'autorizzazione la base di riferimento essenziale per le valutazioni che deve compiere per accertare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto, ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*". La Relazione paesaggistica ha specifica autonomia di indagine ed è corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento in relazione al contesto d'intervento. La Relazione paesaggistica contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti, direttive, prescrizioni e ogni altra indicazione del Piano Paesaggistico d'Ambito lì dove vigente.

Metodologia

La relazione paesaggistica, con gli elaborati allegati (Tavole e documentazione fotografica), descrive sia lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché cerca di rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice ivi compresi i siti di interesse geologico (geositi);
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

La relazione riporta ed analizza anche tutti gli elementi utili ad eseguire la verifica di conformità dell'intervento, rispetto alle prescrizioni contenute nei Piani Paesaggistici alle diverse scale di analisi (PGT, PTCP e PTPR), per accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica, ove definiti dai vigenti Piani Paesaggistici d'Ambito.

Nello specifico gli elaborati prodotti che fanno parte integrante della presente Relazione Paesaggistica sono:

- **Elaborati per la rappresentazioni: dello stato di fatto**

- Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria stralcio del PTC Provinciale, dello strumento urbanistico comunale;
- Planimetria a scale varie (1:1000, 1:500);
- Rilievo topografico;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100);
- Documentazione fotografica.

- **Elaborati di progetto**

- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- Piante, prospetti e sezioni
- Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi;
- Sezioni ambientali schematiche rappresentative del rapporto fra l'intervento ed il contesto paesaggistico assoggettato a tutela.
- Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata;
- Indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

1.2. Localizzazione dell'intervento

L'intervento analizzato si colloca sull'area ex. Scania, nel contesto del centro commerciale Montebello, a ridosso della S.S. 10 in Comune di Montebello della Battaglia (PV).

Il territorio di Montebello della Battaglia è ricompreso per circa metà della sua superficie nella pianura e per l'altra metà nella prima collina dell'Oltrepò, ossia fra le aree più fertili della Lombardia e con alto valore economico dei suoli agricoli. Ciò consente all'agricoltura (in particolare alla viticoltura) di mantenere un'importanza strategica nell'economia locale. Oltre al centro abitato, Montebello comprende otto frazioni: Borra, Casalino, Cerreto, Fogliarina, Genestrello, Molinara, Pantaleone e Sgarbina. La densità abitativa è di 104 abitanti per chilometro quadrato (la densità media dell'Oltrepò è di 119 ab/km²).

A partire dagli anni '50 l'attività agricola ha visto una progressiva perdita di peso assoluto e relativo, compensata solo in parte, dal punto di vista occupazionale, dallo sviluppo di diverse attività produttive, soprattutto a carattere artigianale, nella valle del Coppa e lungo la strada Padana Inferiore.

Di notevole rilevanza per Montebello risulta essere il settore terziario: nel suo territorio è localizzato infatti un grande centro commerciale con ipermercato di livello regionale. Il Centro Commerciale Montebello è infatti una delle maggiori risorse economiche del comune e oltre ad avere la sua funzione commerciale, è stato anche fonte di lavoro per parte della popolazione locale, che da un punto di vista occupazionale ha sopperito alla riduzione significativa dell'attività agricola. Nato nell'anno 1974, il nucleo era inizialmente costituito da un ipermercato e alcuni negozi. Successive evoluzioni hanno portato nel 1991 alla nascita di un Centro Commerciale integrato con circa 30 negozi.

L'ultimo importante ampliamento è avvenuto nel 2005, con l'inaugurazione di una nuova ala di circa 10.000 Mq di superficie commerciale coperta che porta la superficie totale a circa 34.000 Mq. Il numero delle attività presenti in galleria è quasi raddoppiata passando da 30 unità a 60.

Il complesso commerciale è frequentato da circa 6,4 milioni di visitatori all'anno, con una media giornaliera di circa 19.000 visitatori.

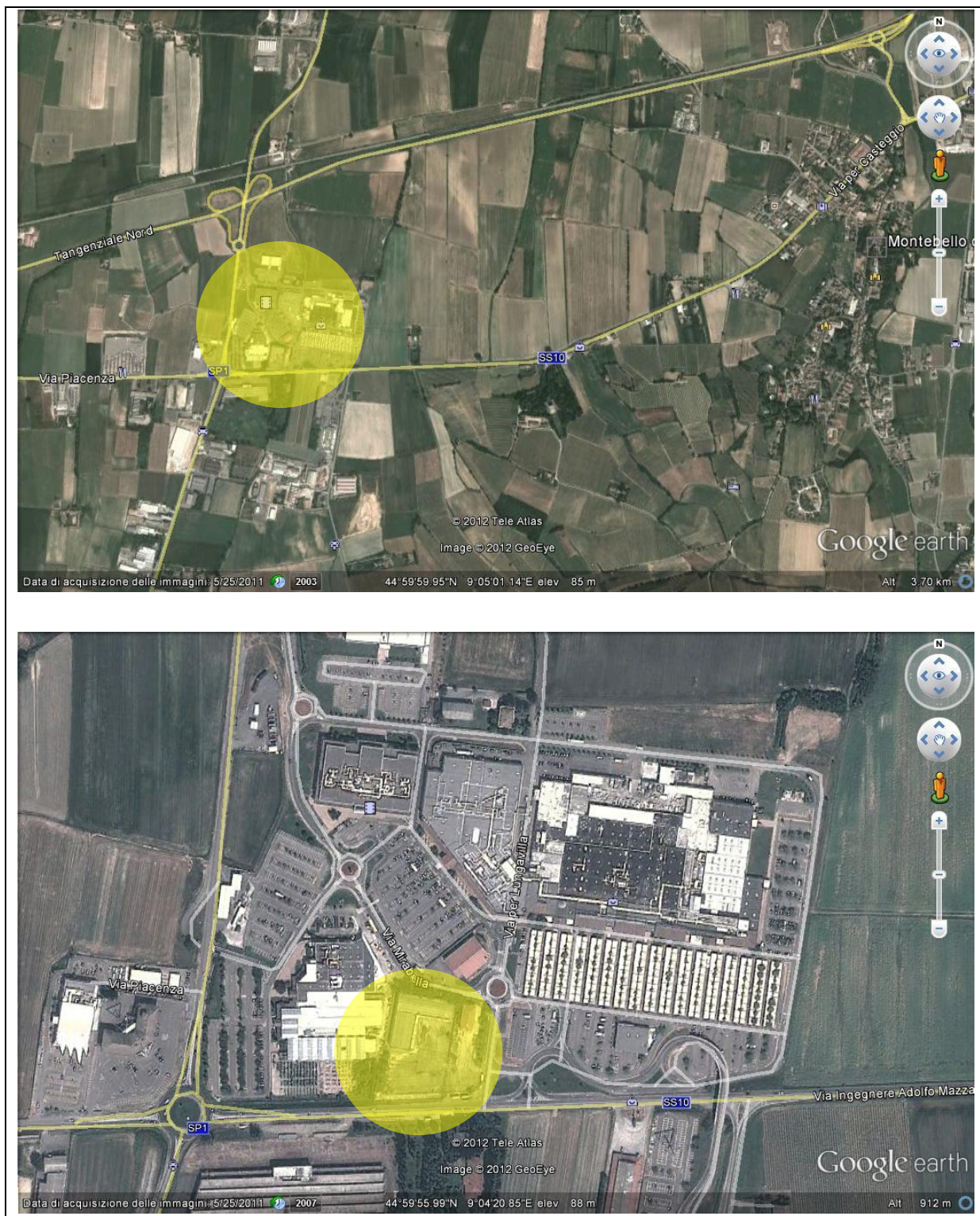


Figura 1.2-1: identificazione dell'area di progetto

2. Riferimenti programmatici

2.1. Piano Paesistico Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004 e s.m.i.). Il Piano Paesistico Regionale è a tutti gli effetti lo strumento di riferimento nella disciplina di governo del territorio della Regione Lombardia, in quanto con DCR 951 del 19 gennaio 2010 il PPR è divenuto parte integrante del PTR, inserendo nello strumento regionale le norme per il paesaggio che, peraltro, sono le uniche cogenti del PTR.

2.1.1. Contenuti della Piano territoriale regionale

Il PTR è lo strumento della Regione Lombardia a supporto dell'attività di governance territoriale. Il PTR dichiara obiettivi specifici e propone un progetto di sviluppo futuro da condividere con il Territorio.

Le previsioni del PTR hanno carattere di indirizzo e di orientamento per gli strumenti di pianificazione locale, ne costituiscono il riferimento e il raccordo; in talune specifiche circostanze può avere valore di vincolo conformativo della proprietà (realizzazione di infrastrutture, i poli di sviluppo regionale e interventi di preservazione e salvaguardia ambientale). La L.R. n. 12/05 fissa il ruolo prevalente del PTR su PTCP e PGT e sui piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali (non costituenti parchi naturali o aree naturali protette) per le previsioni espressamente definite obiettivo prioritario di interesse regionale riguardanti: le linee di comunicazione e sistema della mobilità, i poli di sviluppo regionale e le zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

Il Documento di Piano è l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del PTR; definisce gli obiettivi di sviluppo socio-economico della Lombardia; individua 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo: *rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, riequilibrare il territorio lombardo e proteggere e valorizzare le risorse della regione*) e 24 obiettivi di Piano.

Il Documento di Piano definisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale identificando gli elementi di potenziale sviluppo e di fragilità che si ritiene indispensabile governare per il perseguimento degli obiettivi.

La definizione degli orientamenti è costruita in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, identificati ai sensi dell'art.19, comma 2 lett.b della L.R. n. 12/2005: poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e infrastrutture prioritarie.

Il Documento di Piano determina effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi, è valutata attraverso il sistema di monitoraggio e dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla stessa L.R. n. 12/2005.

Gli obiettivi definiti nel Documento di Piano costituiscono per tutti i soggetti coinvolti a vario livello nel governo del territorio un riferimento centrale e da condividere per la valutazione dei propri strumenti programmatori e operativi.

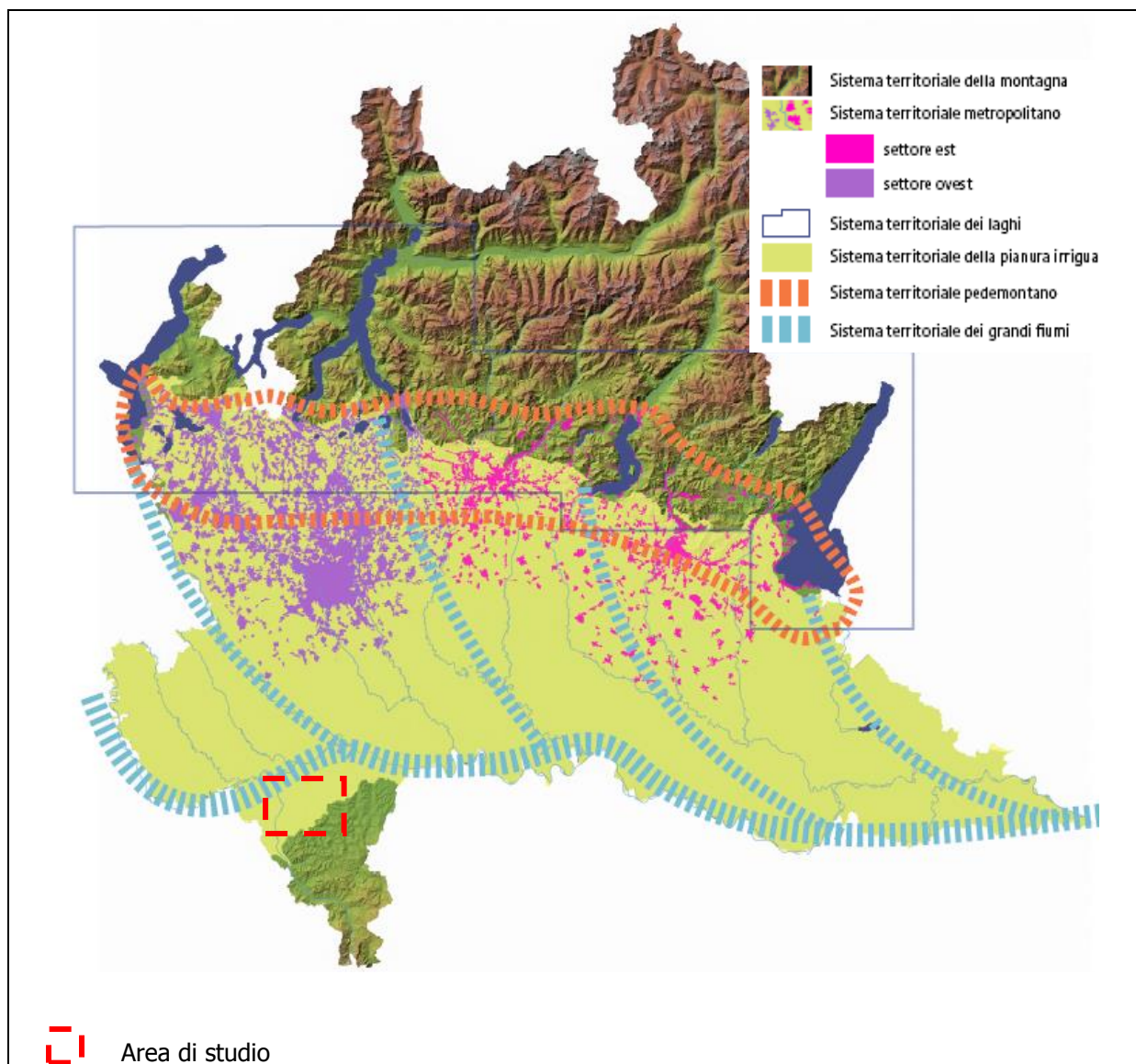


Figura 2.1—1 I Sistemi territoriali del PTR (Fonte: Tavola 4, PTR - Regione Lombardia, 2010)

Il territorio oggetto del presente Studio ricade all'interno del "Sistema territoriale della Pianura irrigua".

2.1.2. Rete ecologica regionale

Per "Rete ecologica" si intende un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi (Malcevschi 2010), i cui obiettivi primari sono legati alla conservazione della natura e della biodiversità, nonché delle risorse ad esse collegate. In quest'ottica, il territorio interessato non è necessariamente coincidente con le aree protette istituzionalmente riconosciute, ma investe anche ambiti esterni funzionali alla conservazione delle risorse naturali. Inoltre, il riferimento alla conservazione delle risorse, pone le reti ecologiche come strumenti potenzialmente validi per la risoluzione dei problemi legati allo sviluppo durevole, introducendo la protezione del capitale naturale in genere, come obiettivo di conservazione ed economico.

Il PPR: *“riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia.”*. Il PTR riconosce la RER tra le infrastrutture prioritarie per la Lombardia e ne definisce i contenuti generali.

La finalità generale di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica della rete verde regionale si attua tenendo conto delle problematiche e priorità di:

- tutela degli ambienti naturali;
- salvaguardia della biodiversità regionale e delle continuità della rete ecologica;
- salvaguardia e valorizzazione dell'idrografia naturale;
- tutela e valorizzazione del sistema idrografico artificiale;
- ricomposizione e salvaguardia dei paesaggi colturali rurali e dei boschi;
- contenimento dei processi conurbativi e di dispersione urbana;
- ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani;
- riqualificazione paesaggistica di ambiti compromessi e degradati.

Le strutture fondanti della rete ecologica regionali, rappresentate nello schema di rete ecologica della Regione Lombardia sotto riportato (cfr. Figura 2.1—2), sono state distinte in elementi primari e secondari, in relazione alla loro importanza ecosistemica, ambientale e paesaggistica. Gli elementi primari, così definiti in quanto rappresentano il sistema portante del disegno di rete, sono:

- aree di primo livello, interne ed esterne alle aree prioritarie per la biodiversità;
- gangli primari, nodi prioritari sui quali appoggiare i sistemi di relazione spaziale all'interno del disegno di rete ecologica;
- corridoi primari, elementi fondamentali per favorire la connessione ecologica tra aree inserite nella rete;
- varchi, identificabili con i principali restringimenti interni agli elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture lineari all'interno degli elementi stessi.

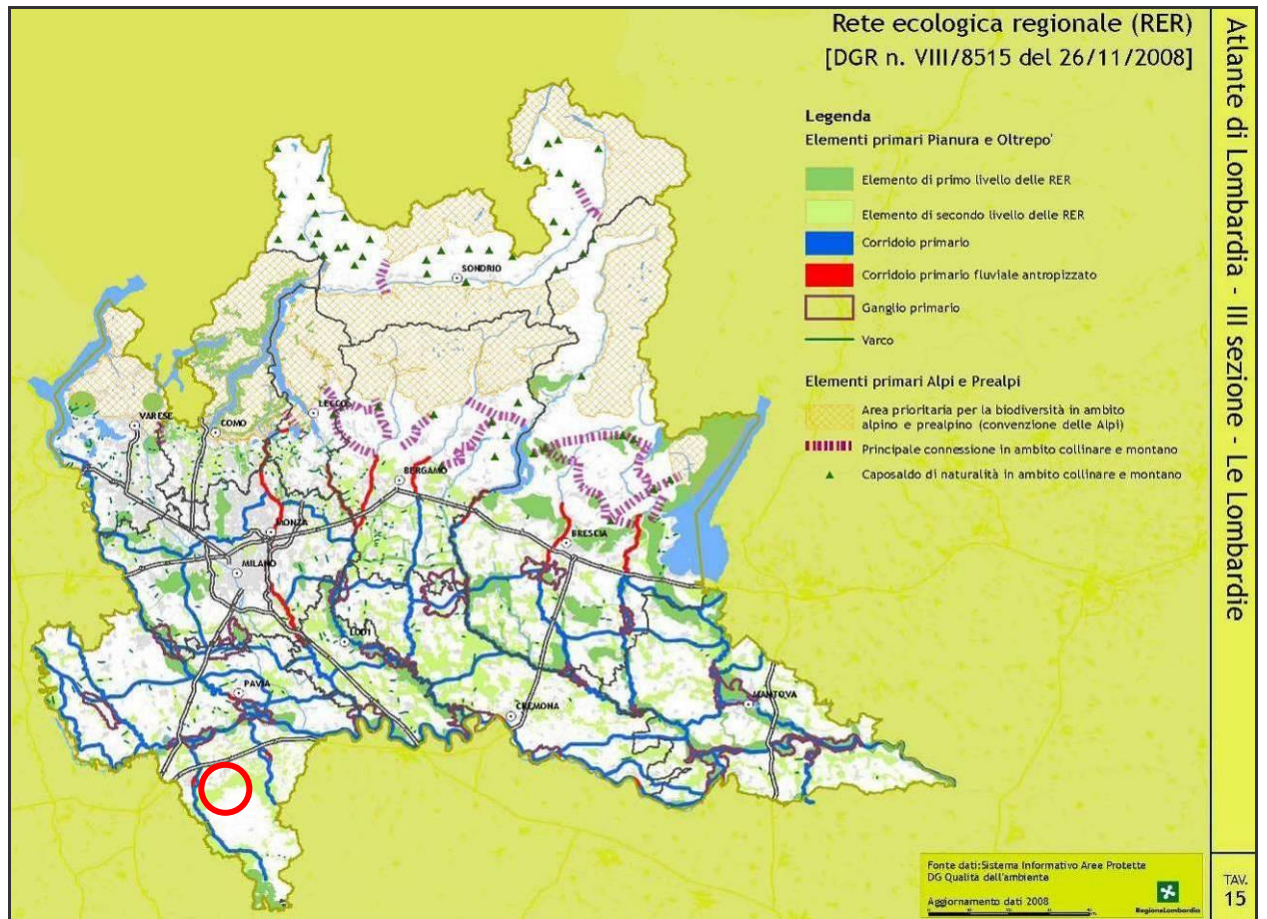
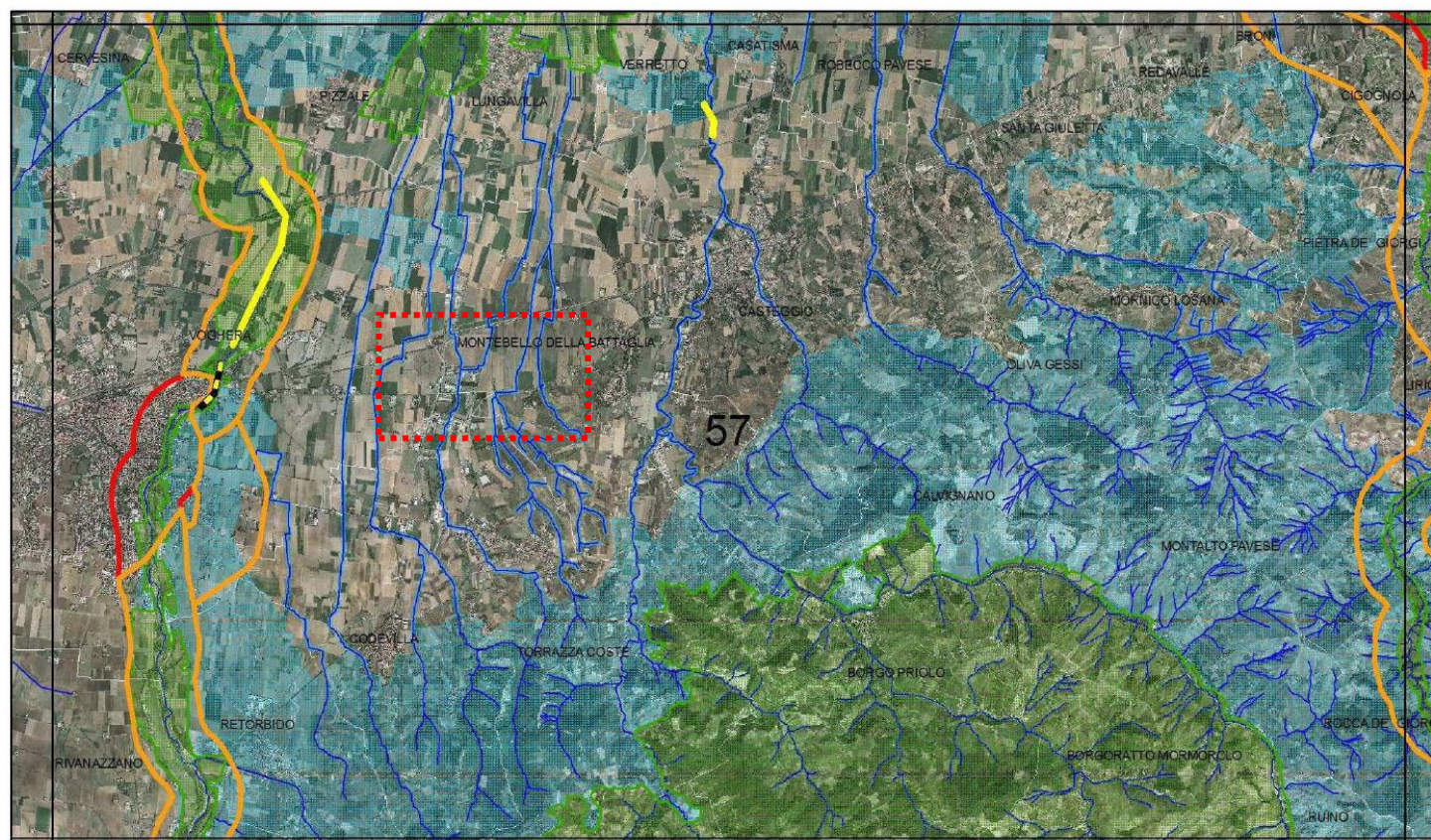


Figura 2.1—2 – Schema della rete ecologica regionale, individuazione del Comune di Montebello della Battaglia.

Il comune di Montebello non risulta interessato dalla presenza di elementi di primo livello della RER.



dicembre 2009



Base cartografica:

Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni



2.1.3. Contenuti del Piano paesaggistico regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale ha duplice natura:

- di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo
- di strumento di disciplina paesaggistica attiva del territorio.

Il Piano Paesaggistico Regionale in quanto quadro di riferimento è esteso all'intero territorio regionale. L'obiettivo perseguito è quello di integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e settoriale, con la pianificazione del paesaggio. Si rafforza il ruolo del Piano Paesaggistico Regionale quale riferimento e disciplina del governo del territorio della Regione Lombardia.

Le principali modifiche introdotte dal PPR rispetto al PTPR vigente riguardano:

- l'aggiornamento e l'integrazione degli elementi identificativi del quadro paesistico e delle tutele della natura;
- la descrizione dei principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e delle situazioni a rischio di degrado, definendo gli **indirizzi di contenimento delle cause di degrado e di riqualificazione del paesaggio**;
- l'aggiornamento normativo, volto a migliorare l'efficacia della pianificazione paesaggistica e delle azioni locali.

Il Piano paesaggistico regionale (PPR) è lo strumento attraverso il quale la Regione Lombardia persegue la tutela e la valorizzazione paesaggistica dell'intero territorio regionale attraverso i seguenti obiettivi:

- **la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;**
- **il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;**
- **la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.**

Le nuove misure di indirizzo e di prescrivibilità paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità e gli obiettivi messi a sistema dal Piano Territoriale Regionale, e con specifica attenzione ai temi della riqualificazione paesaggistica e del contenimento dei fenomeni di degrado.

Analogamente a quanto avveniva nel precedente PTPR, anche il PPR suddivide la Regione in "ambiti geografici" che rappresentano territori organici, di riconosciuta identità geografica, spazialmente differenziati, dove si riscontrano componenti morfologiche e situazioni paesistiche peculiari. All'interno degli ambiti geografici, il territorio è ulteriormente modulato in "unità tipologiche di paesaggio", che corrispondono ad aree caratterizzate da un'omogeneità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi, sull'organicità e sulla unità dei contenuti e delle situazioni naturali e antropiche.

Il comune di Montebello della Battaglia è incluso nell'ambito geografico identificato come "Oltrepo' Pavese", in particolare all'interno della fascia pedeappenninica (a ridosso della fascia della montagna appenninica).

Per questo ambito gli indirizzi di tutela individuati esplicitano quanto segue:

- *"Ambito soggetto a pressioni trasformative. Nei centri maggiori va evitata l'espansione sui versanti delle colline con forte caratterizzazione paesaggistica derivante dalla diffusa pratica della viticoltura".*

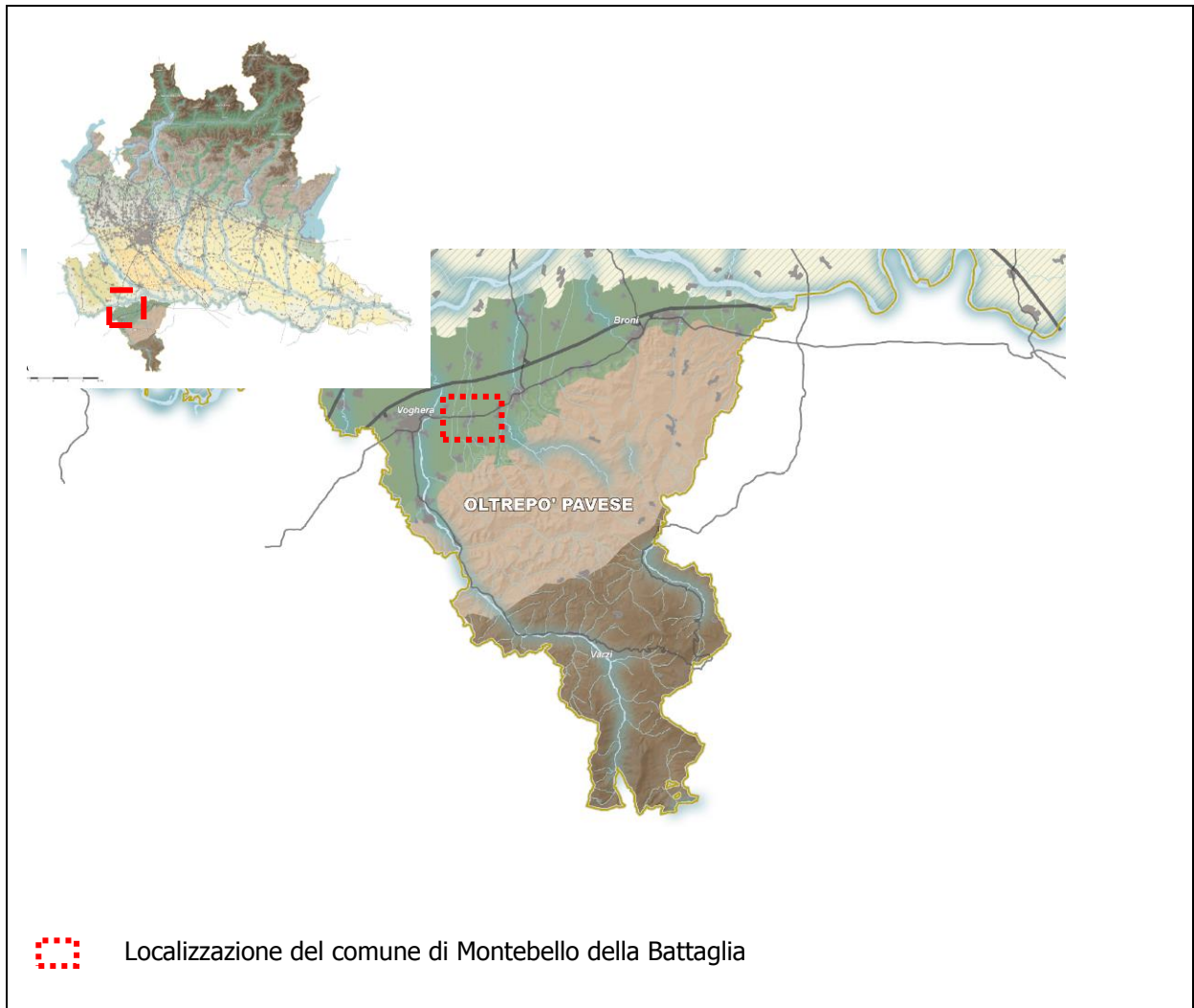


Figura 2.1—3 I Ambiti Geografici e unità tipologiche di paesaggio (Fonte:PTR, 2010 Tavola A)

L'aspetto più innovativo del PPR riguarda l'analisi e descrizione delle cause e dei fenomeni di degrado, nonché l'individuazione delle azioni possibili per l'inversione di tali processi.

Il degrado in essere o potenziale può riguardare singole aree o interi ambiti.

Per l'ambito territoriale nel quale è localizzata l'area oggetto della proposta di piano attuativo, sono individuabili i seguenti processi di degrado:

tipologia 1. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici.

sottotipo 1.1. Aree sottoposte a fenomeni franosi

tipologia 2. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani:

sotto tipo 2.1 Aree di frangia destrutturate

Per aree di frangia destrutturate si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti 'rurbanizzati' e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione.

sotto tipo 2.2 Conurbazioni

Tra i fenomeni conurbativi conseguenti ai recenti processi di espansione che hanno fortemente inciso sull'assetto paesistico lombardo, determinando condizioni di degrado/compromissione in essere o a rischio, è possibile distinguere:

- le estese e dilatate conurbazioni formate dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi;
- i nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento, sia in pianura che nei fondovalle e lungo le coste dei laghi;
- la diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari.

sotto tipo 2.3 Territori contermini alle reti infrastrutturali della mobilità e del trasporto e produzione dell'energia

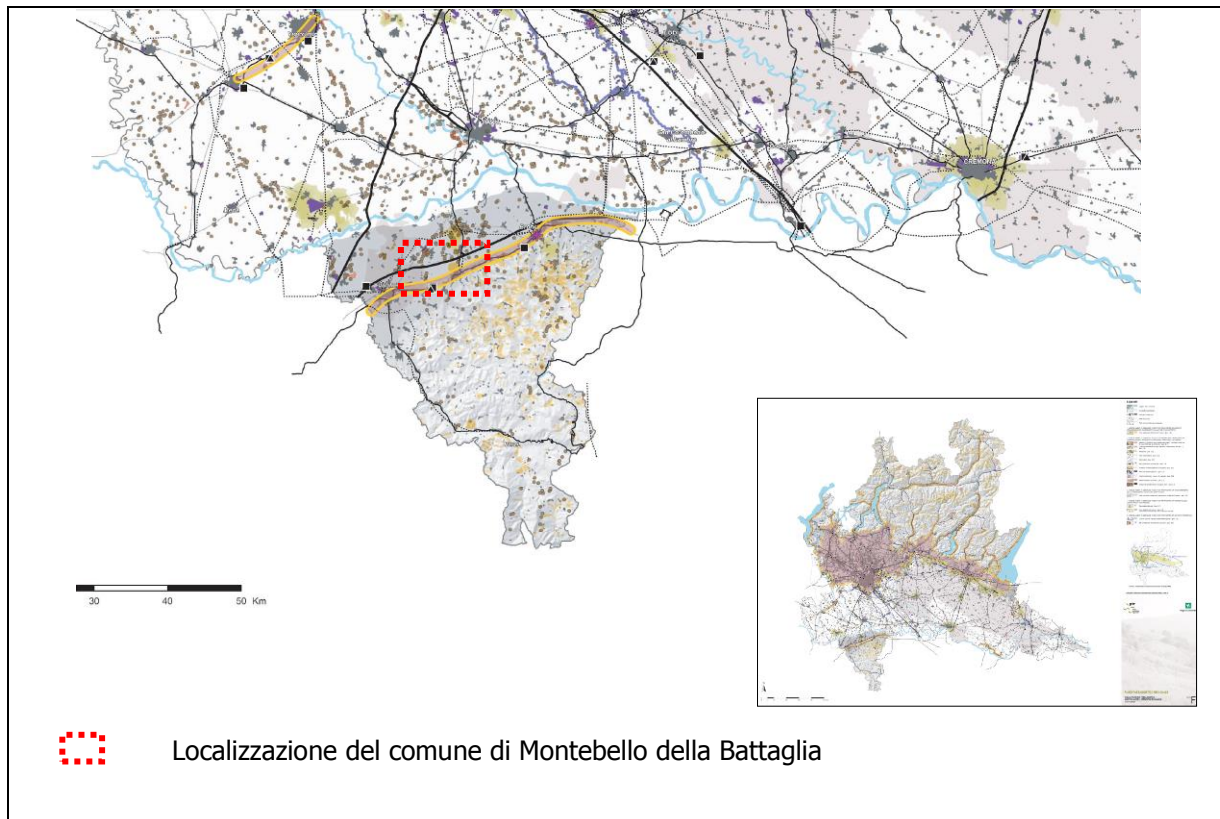
Riguarda le porzioni più o meno ampie e continue di territorio caratterizzate dalla presenza intrusiva di manufatti infrastrutturali, sia della mobilità che del trasporto e produzione dell'energia.

sotto tipo 2.4 Centri e nuclei storici soggetti a perdita di identità e riconoscibilità

Si tratta di centri e nuclei storici nei quali si determinano trasformazioni urbanistiche e sostituzioni edilizie significative, quasi sempre dovute a cambiamenti radicali delle destinazioni d'uso (tendenza alla "monofunzionalizzazione" verso attività terziarie, commerciali e direzionali) e delle pratiche sociali (turismo, seconde case, etc.).

tipologia 4. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato dal sottoutilizzo, abbandono e dismissione.

sotto tipo 4.1 Cave abbandonate



*Figura 2.1—4 I Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale
(Fonte:PTR, 2010 Tavola F)*

Il **Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA)** della Regione Lombardia evidenzia come criticità, relativamente all'area di studio, l'interferenza con la fascia di rispetto dei Fiumi (150 mt).

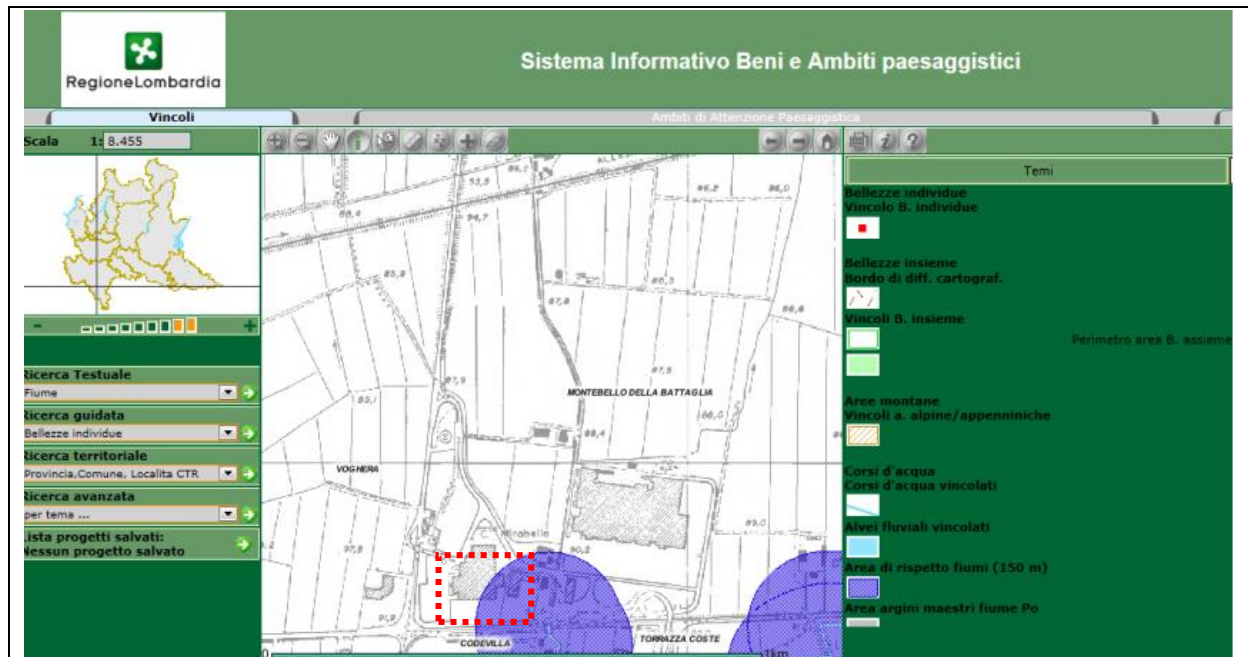


Figura 2.1—5 Estratto di mappa da SIBA per l'area oggetto del piano attuativo

2.1. Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

Il PTCP costituisce, ai sensi di legge, il quadro di riferimento e lo strumento di coordinamento di scelte e politiche territoriali di livello sovracomunale operate dai vari enti (Provincia e Comuni in primis) ed attori sul territorio.

La Provincia di Pavia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale predisposto secondo le direttive contenute nelle Leggi Regionali 18/1997 e 1/2000 ed approvato con DCP n. 53/33382 del 7 novembre 2003 e pubblicato sul BURL - serie inserzioni n° 53 del 31 dicembre 2003.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia, coordina le politiche settoriali di competenza provinciale, e la pianificazione urbanistica comunale.

Il PTCP sulla base della condivisione degli obiettivi e della partecipazione nella gestione delle scelte, si rifà al principio di sussidiarietà nel rapporto con gli enti locali.

Nelle figure seguenti si riportano gli estratti delle tavole con le previsioni del PTCP per l'area in esame.

Dalla analisi delle tavole riportate si evince come l'area di progetto non sia interessata da particolari vincoli e/o prescrizioni. L'area si trova al di fuori di "Elementi e sistemi di rilevanza sovracomunale" quali emergenze naturalistiche, aree di elevato contenuto naturalistico, corridoio ecologici, ecc..., come d'altro canto si colloca al di fuori del sistema delle aree protette (SIC/ZPS, Plis, Parchi regionali). L'area invece si colloca all'interno di una "Zona di ripopolamento e cattura".

L'area di progetto risulta invece lambita dalla SS 10, che viene identificata come "*Viabilità storica principale*", nonché dalla SP 1 che invece viene identificata come "*Rete viaria di struttura*".

Infine a sud dell'area di progetto, a circa 1 chilometro, si rileva la presenza di una estesa area tra i Comuni di Montebello, Codevilla e Torrazze Coste, identificata come "*Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi*".

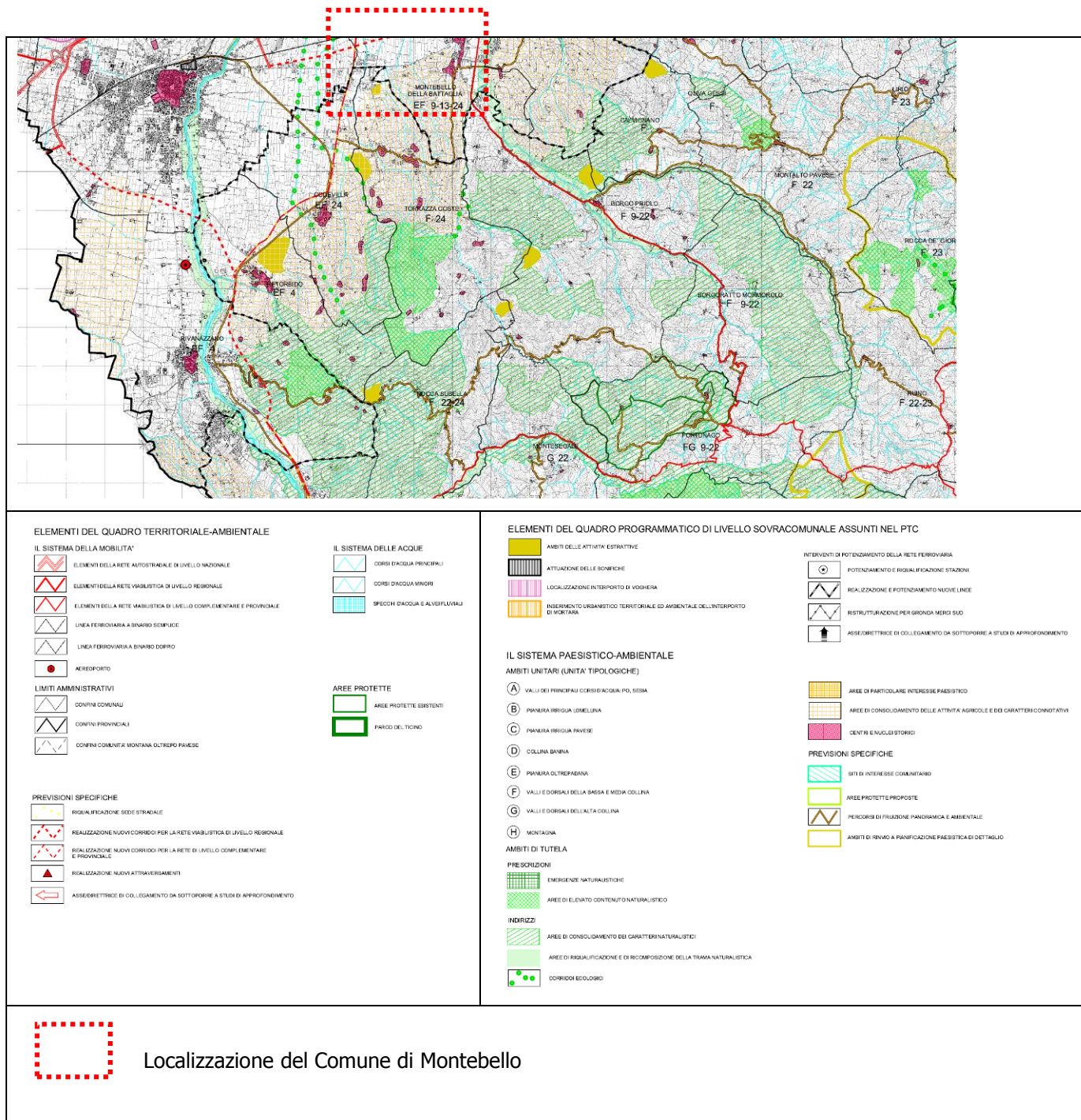


Figura 2.1—1 Estratto PTCP (TAV. 3.1c - Sintesi delle proposte: gli scenari di piano)

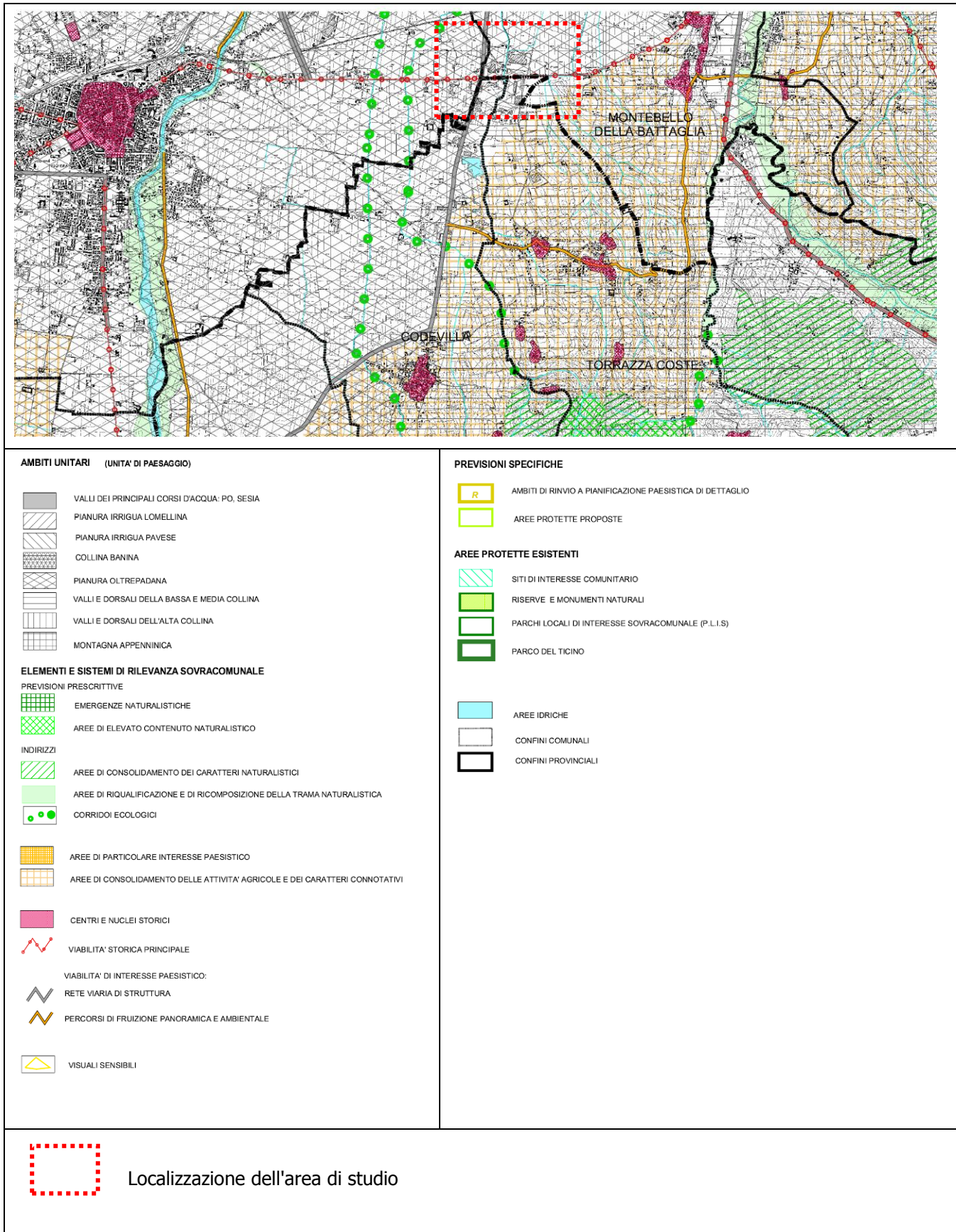


Figura 2.1—2 Estratto PTCP (TAV. 3.2c - Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali)

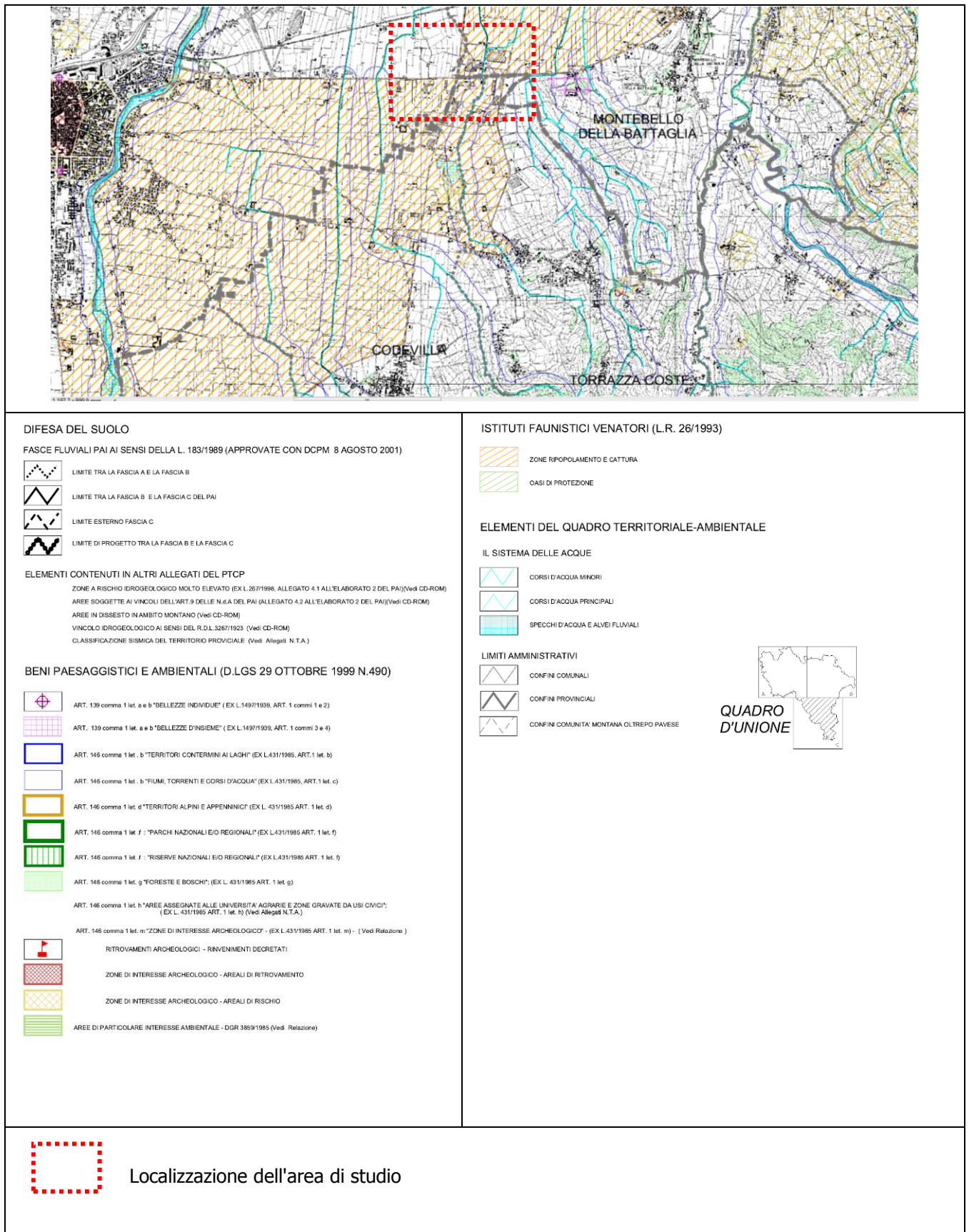


Figura 2.1—3 Estratto PTCP (TAV. 3.3c - Quadro sinottico delle invarianti)

3. Analisi del contesto paesaggistico

3.1. Aspetti metodologici

Per l'ottenimento delle informazioni e dei dati utili alla costruzione del quadro paesaggistico ci si è avvalsi in particolare della documentazione a corredo del PGT del Comune di Montebello della Battaglia (PV), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del n. 24 del 20 dicembre 2011.

La ricognizione delle componenti paesaggistiche del territorio di Montebello, eseguita nei suddetti documenti (ed in particolare della *Carta di Sensibilità del Paesaggio*), segue i disposti della Delibera di Giunta Regionale n. VII/11045 dell'8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Le caratteristiche paesaggistiche del territorio vengono indagate dal punto di vista morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico. L'analisi morfologico-strutturale considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

L'analisi vedutistica si applica là dove si consideri di particolare valore questo aspetto in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

L'analisi simbolica considera il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono ad un luogo, ad esempio, in quanto teatro di avvenimenti storici o leggendari, o in quanto oggetto di celebrazioni letterarie pittoriche o di culto popolare. La valutazione prende in esame se la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati possa essere compromessa da interventi di trasformazione che, per forma e funzione, risultino inadeguati allo spirito del luogo.

Ciascuna di queste analisi è condotta a due diversi livelli: a scala locale, riferita ad un singolo sito, ossia ad un ambito di ampiezza limitata o anche puntiforme dalle caratteristiche omogenee e immediatamente fruibile; a scala sovralocale, riferita al territorio in esame inteso nella sua totalità o quantomeno come insieme di siti più o meno adiacenti non appartenenti al contesto di rapporto immediato ma che si influenzano vicendevolmente.

La combinazione sinergica dei suddetti modi di valutazione del paesaggio contribuisce alla determinazione delle classi di sensibilità paesistica: infatti, in base all'art. 24, comma 2 delle Norme di Attuazione del PTPR, l'Ente Locale predetermina, sulla base degli studi paesistici compiuti e sulla scorta delle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio e indica prescrizioni paesistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi.

Si riporta di seguito la tabella di sintesi che illustra modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi estrapolata dalla citata DGR n. VII/11045.

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

Il giudizio complessivo delle valutazioni paesaggistiche, in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate, viene espresso in modo sintetico in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati.

La classe di sensibilità paesistica delle differenti parti del territorio in esame (giudizio complessivo) viene espresso in forma numerica secondo la seguente associazione:

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

La suddetta operazione rappresenta la prima componente per la stesura dell'esame paesistico dei progetti, come previsto dalla DGR n. VII/11045: la combinazione della sensibilità paesistica per l'incidenza paesistica del progetto contribuisce a formulare il giudizio di impatto paesistico, il quale potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza, come definite all'interno delle Linee Guida.

Ai fini della corretta individuazione delle classi di sensibilità paesistiche il territorio di Montebello è stato suddiviso in sotto ambiti, coincidenti con comparti nei quali l'utente ha un rapporto immediato con il contesto e che presentano un'unità stilistica e/o funzionale di caratteristiche legate all'uso del suolo, alla presenza di particolari trame viarie od urbanistico - tipologiche.

3.1. Descrizione dello stato di fatto dei luoghi

L'intervento analizzato si colloca sull'area ex. Scania, nel contesto del centro commerciale Montebello, a ridosso della S.S. 10 in Comune di Montebello della Battaglia (PV).

L'intera area di progetto risulta inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) ed identificato come ambito di "*Insedimenti di Recente trasformazione*".

In particolare l'area oggetto di nuova progettazione si configura attualmente come un'area industriale dismessa. Le attività precedentemente presenti sull'area consistevano nella rivendita e nella manutenzione autocarri Scania. Tali attività si sono concluse a fine anni '90 e, da allora, l'area risulta non più oggetto di attività/insediamenti, né produttivi né residenziali e/o commerciali.

L'area è composta da due edifici, uno prefabbricato e l'altro ad uso abitativo che insistono su un ampio piazzale non permeabile. Attualmente le uniche aree permeabili sono collocate a nord dell'area, dietro gli edifici, per una superficie complessiva pari a circa 200 mq rispetto agli 11.000 mq di fondiaria.



Figura 3.1—1 In rosso perimetrazione dell'area di progetto



Figura 3.1—2 Vista dell'area di progetto dalla SS 10.

Di seguito si riporta un descrizione fotografica generale dei luoghi.

Foto 0



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



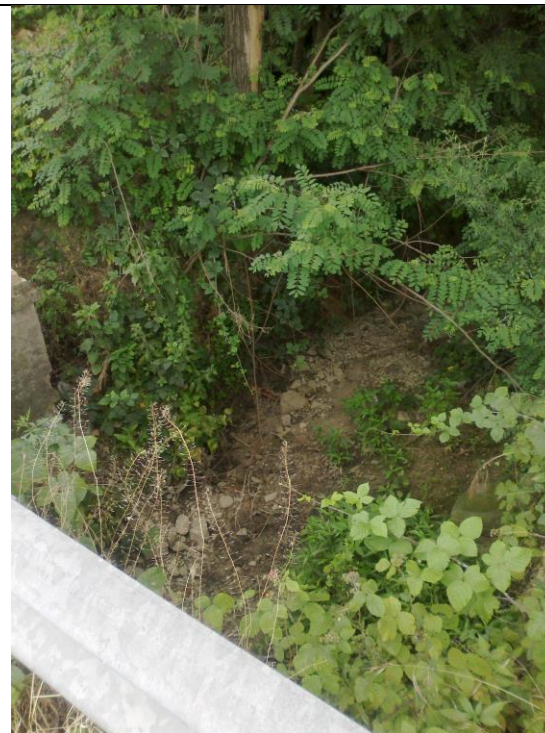


Foto 8 - punto di uscita del Rio Lurietta Brignoli, oltre la ex SS 10, a sud dell'area di progetto

3.2.Lettura analitica

Valutazione morfologico – strutturale

1. Sovralocale

In merito a tale valutazione sono emerse in qualità di strutture morfologiche di particolare rilevanza i tracciati della rete autostradale e ferroviaria situati nel quadrante settentrionale del territorio comunale ed aventi giacitura est-ovest; con il medesimo orientamento si rileva la presenza del tracciato viario ad elevata percorrenza della ex S.S. 10 (identificata quale "*Viabilità storica principale*" dal PTCP), mentre secondari appaiono i tracciati extraurbani a media percorrenza delle SP 1, SP 33, (anch'essi classificati "Rete viaria di struttura" nel PTCP); meno importanti, ma comunque significativi nella costruzione della maglia strutturale del territorio, risultano i tracciati viabilistici extraurbani a bassa percorrenza, i quali si irradiano sempre dalla SP ex SS 10, asse reggente il territorio.

Vengono inoltre evidenziate quali aree ed elementi di rilevanza ambientale gli alvei dei torrenti Staffora e Coppa, (ricadenti tra le "Aree di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica" del PTCP), i boschi prevalentemente concentrati nel settore collinare di maggiore altitudine nonché le principali componenti dell'idrografia superficiale (il torrente Staffora, il T. Coppa, la roggia dei Gamberi, il rio Guarnasola).

Tra le componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico emerge il disegno extraurbano dei contesti rurali ove è prevalente l'immagine dell'orditura dei filari di vite.

2. Locale

In merito a tale valutazione si segnala come non vi siano strutture morfologiche di particolare rilevanza all'interno dell'area di nuova progettazione (area industriale dismessa). Occorre invece segnalare la presenza, al di là della ex. SS 10, del Rio Lurietta Brignoli (cfr. Tav.01 Individuazione del reticolo idrico principale, minore, consortile) che viene incluso all'interno del Reticolo Idrico principale. E' proprio la presenza di tale corso d'acqua che genera una fascia di rispetto (TAV. DdP 6 SISTEMA DEI VINCOLI - fascia di 150 mt. di rispetto dei corsi d'acqua) che arriva ad interessare parzialmente la porzione meridionale dell'area di progetto.

Valutazione vedutistica

1. Sovralocale

Si procede all'identificazione dei tracciati viabilistici sulla base della percepibilità del territorio da tracciati ad elevata percorrenza (coni ottici generati lungo la SS 10) e della percepibilità dai rilievi collinari verso la pianura, che avviene prioritariamente dai tracciati che si diramano verso sud dalla SP 1; da tali tracciati si annoverano frequentemente vedute paesaggistiche aperte di ampio (dai tracciati collinari) e di medio raggio (dalla SS 10).

2. Locale

In merito a tale valutazione, in fase di analisi si è tenuto conto di alcuni importanti fattori quali: a) la presenza di vedute paesaggistiche aperte di breve raggio lungo gli assi viabilistici locali; b) la presenza di vedute paesaggistiche chiuse causate da motivi di carattere naturale (macchie boschive, filari, pendii collinari) o artificiale (recinzioni, insediamenti disordinati); c) l'esistenza di aree urbanizzate adiacenti a e/o attraversate dai suddetti percorsi di fruizione ambientale, quali la SS 10 e la SP 1, lungo le quali si attestano delle frange urbane

disaggregate che interferiscono con la percezione del territorio; d) la proliferazione di edifici o di ambiti che interferiscono con le visuali paesaggistiche.

Valutazione simbolica

1. Sovralocale

In merito alla valutazione simbolica, nel territorio di Montebello, si rimanda alle tavole elaborate per il PGT (RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI TAV. DdP 3, CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO TAV. DdP 3.1) e, riportate successivamente. Vengono presi in considerazione quegli elementi ai quali la comunità locale attribuisce un valore intrinseco in quanto portatore di valori popolari condivisi.

2. Locale

A livello locale, di area oggetto di nuova progettazione, non sono stati rilevati luoghi teatro di avvenimenti storici o leggendari, di celebrazioni letterarie, pittoriche o di culto popolare, come altresì di monumenti, chiese ed edifici storici.

3.3. Classe di sensibilità del sito

Le analisi condotte nei paragrafi precedenti hanno portato all'elaborazione della *Tavola DP.14 - Carta della sensibilità paesistica* del territorio Comunale di Montebello, il cui stralcio, relativamente all'area di progetto, è riportato nella successiva figura.

La lettura della *TAV. DdP 3.1 - Carta di Sensibilità del Paesaggio* a corredo del PGT vigente evidenzia come la quasi totalità delle aree di progetto sia inclusa nella classe di **"Sensibilità paesistica bassa"**. L'area infatti risulta abbandonata da diversi anni, evidenziando i segni di degrado, tipici delle porzioni di territorio "abbandonato" da diverso tempo.

L'intera area di progetto risulta inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) ed identificato come ambito di *"Insediamenti di Recente trasformazione"*.

Le aree ricadono inoltre all'interno dell'ambito di pertinenza dei corsi d'acqua tutelati per legge ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n°42, così come per altro confermato anche dalla TAV. DdP 6 SISTEMA DEI VINCOLI (fascia di 150 mt. di rispetto dei corsi d'acqua).

L'ambito vincolato, posto al confine con il Comune di Codevilla (ed in minima parte di Torrazza Coste), deriva dalla presenza del Rio Lurietta Brignoli (cfr. Tav.01 Individuazione del reticolo idrico principale, minore, consortile) che viene incluso all'interno del Reticolo Idrico principale.

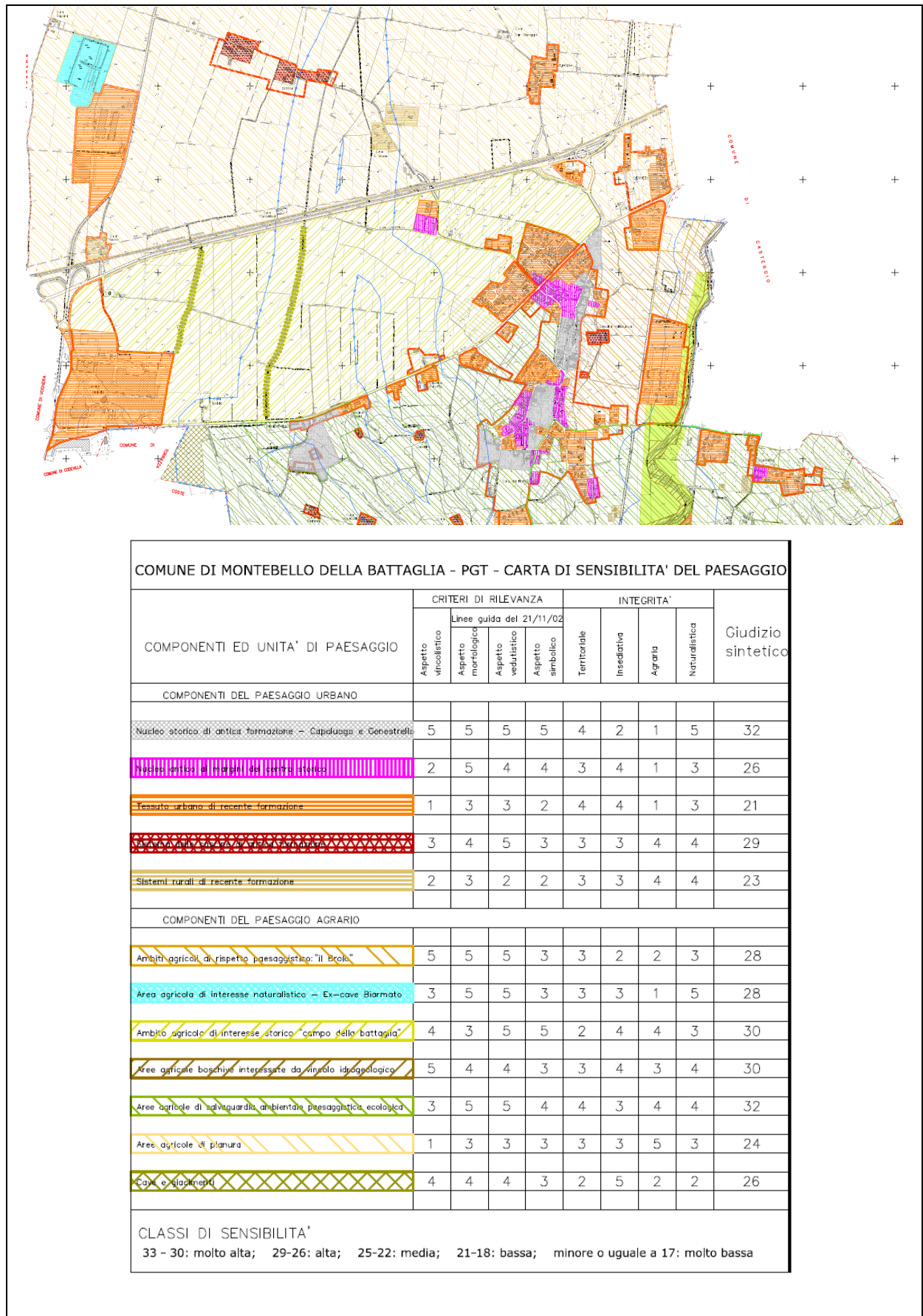


Figura 3.3-1: estratto TAV. DdP 3.1 – Carta della sensibilità paesistica

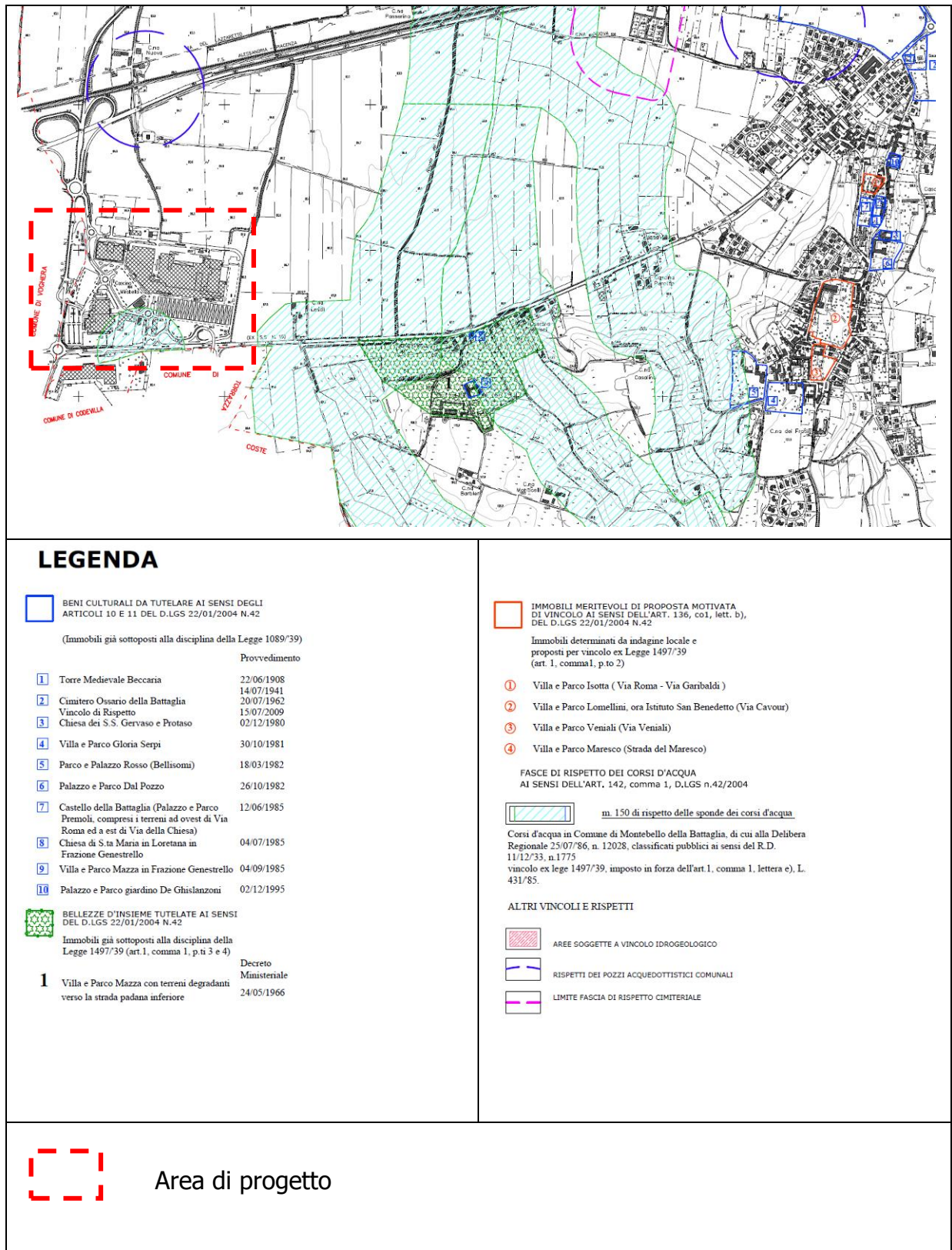


Figura 3.3-2: estratto - TAV. DdP 6 SISTEMA DEI VINCOLI

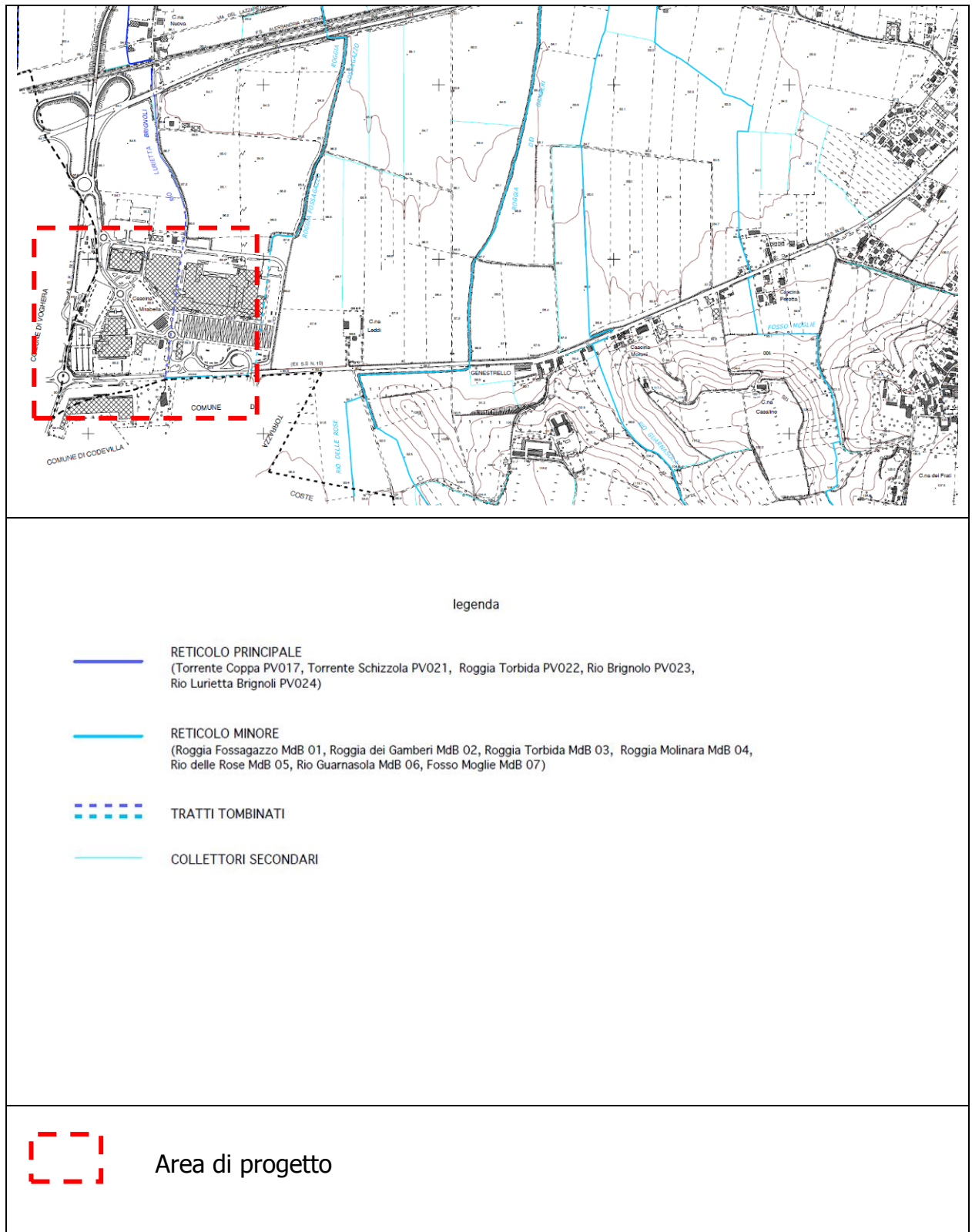


Figura 3.3-3: estratto - TAV. 01 Individuazione del reticolo idrico principale, minore, consortile

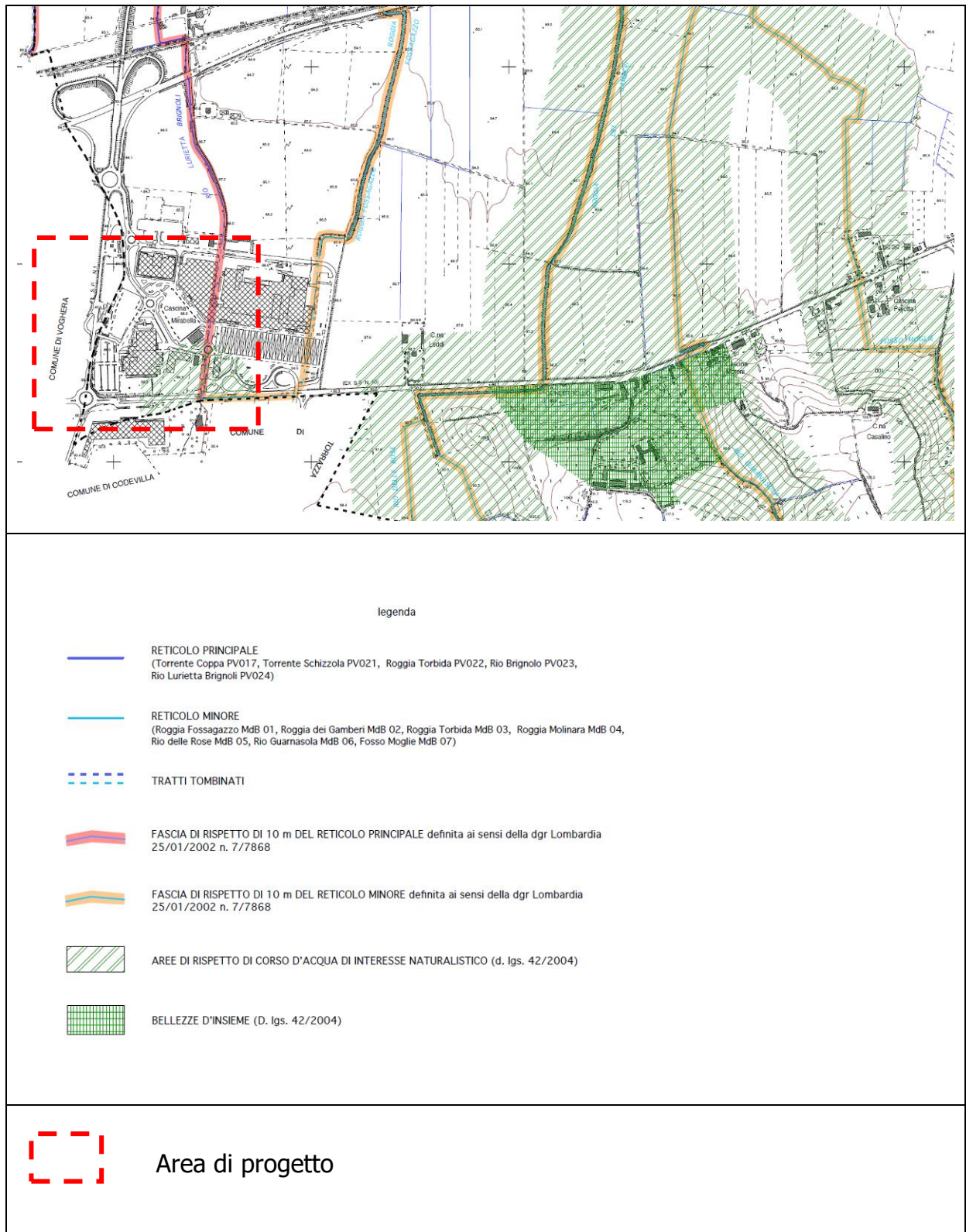


Figura 3.3-4: estratto - TAV. 02 Individuazione del reticolo idrico e definizione delle fasce di rispetto

4. Grado di incidenza del progetto

Nel presente capitolo si riporta una breve sintesi della Relazione Tecnica di Progetto a cui si rimanda per la definizione esaustiva della tematica.

Viene quindi valutato il grado di incidenza del progetto secondo quanto previsto e dettato dalla Tabella 2 allegata alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

4.1. Concept e masterplan

4.1.1. Accessibilità

Il centro commerciale Montebello, e quindi l'area oggetto di intervento, sono a ridosso della S.S. 10 e, della S.P.1 che collega la zona commerciale alla tangenziale nord di Voghera, che proseguendo in direzione Casteggio, si ricongiunge successivamente alla S.S. 35, che porta a Pavia.

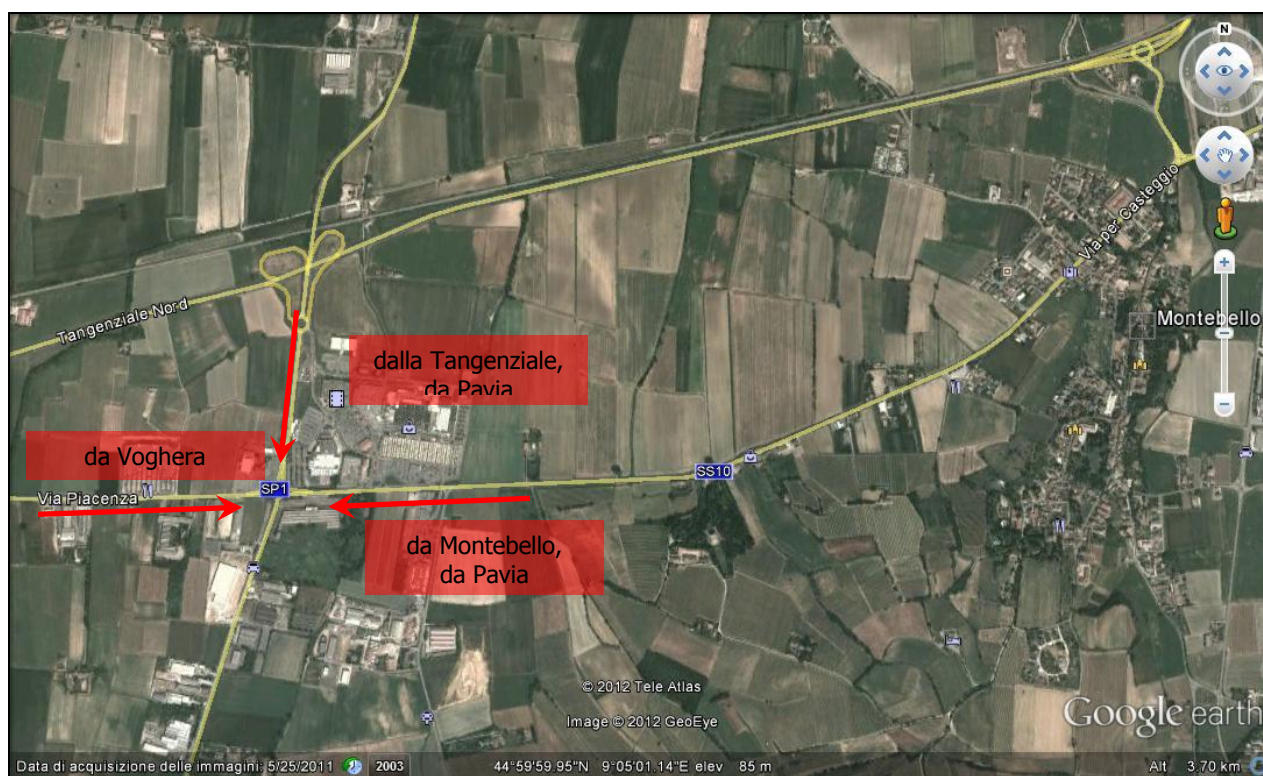


Figura 4.1-1: accessibilità dell'area (area vasta)



Figura 4.1-2: accessibilità dell'area (area di sito)

L'accesso al parco commerciale è garantito da 3 ingressi:

- Uno a nord della zona commerciale che di fatto è prevalentemente in funzione di chi proviene dalla tangenziale nord;
- Un secondo posto sulla S.S. 10, che permette l'accesso diretto;
- Ed un terzo, sempre dalla S.S. 10, mediante cavalcavia, che unisce il parco commerciale al Leroy Merlin.

L'accesso 2 è perfettamente tangente il lotto ex Scania.

Allo stato attuale l'accesso ai lotti A e B è consentito principalmente mediante l'accesso dalla S.S. 10 (Freccia Rossa), al quale è collegato un passo carraio diretto (Freccia Verde) che permette di accedere ad entrambi i comparti che costituiscono la proprietà.

Nello stato di progetto, l'accesso, verrà potenziato da un secondo accesso (Freccia Gialla) che permetterà inoltre la diversificazione di accessi tra il comparto A ed il comparto B.

Va evidenziato che il sistema di accessi al Parco commerciale è ampiamente collaudato data la sua quarantennale esistenza. Si evidenzia come comunque vi siano allo studio alcune proposte che permetteranno una ulteriore razionalizzazione della viabilità esistente.

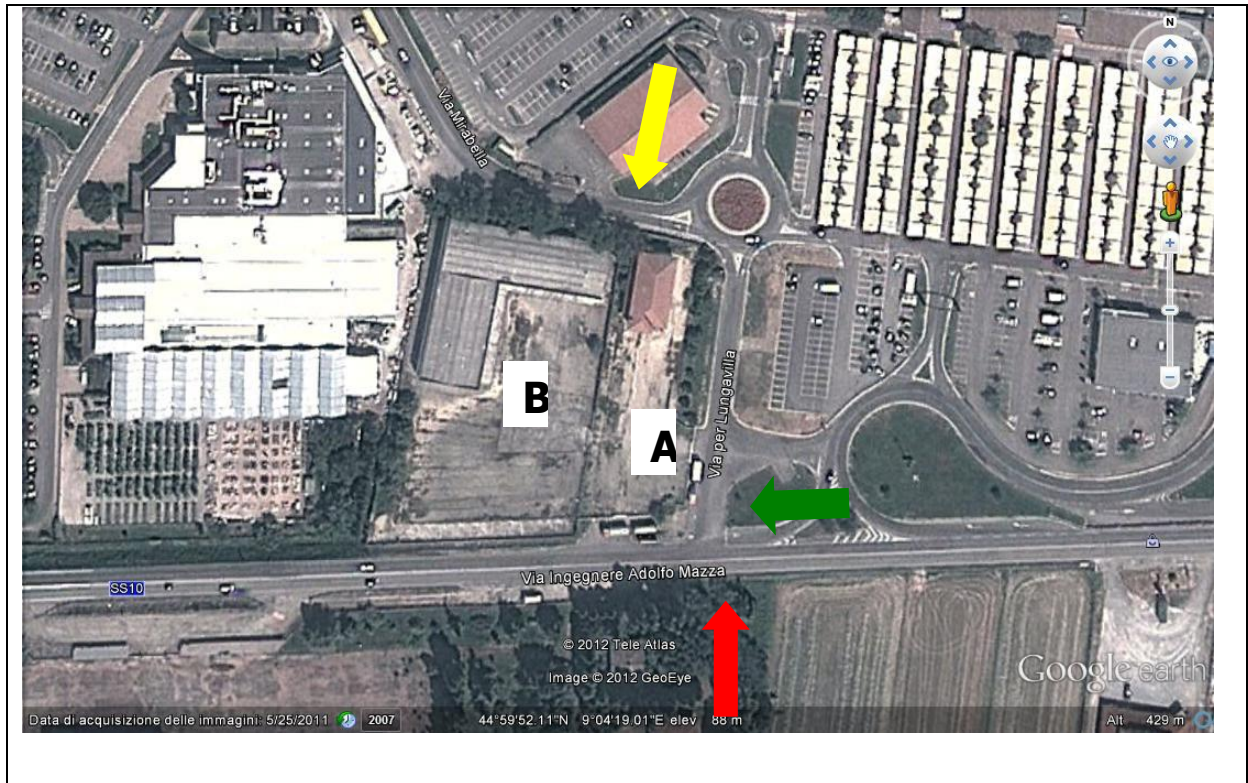


Figura 4.1-3: accessibilità dell'area (area di sito)

4.1.2. Progetto

Il progetto in esame risponde a quanto previsto e definito all'interno del Piano di recupero n°2, così come previsto dal P.delle R. del P.G.T. vigente.

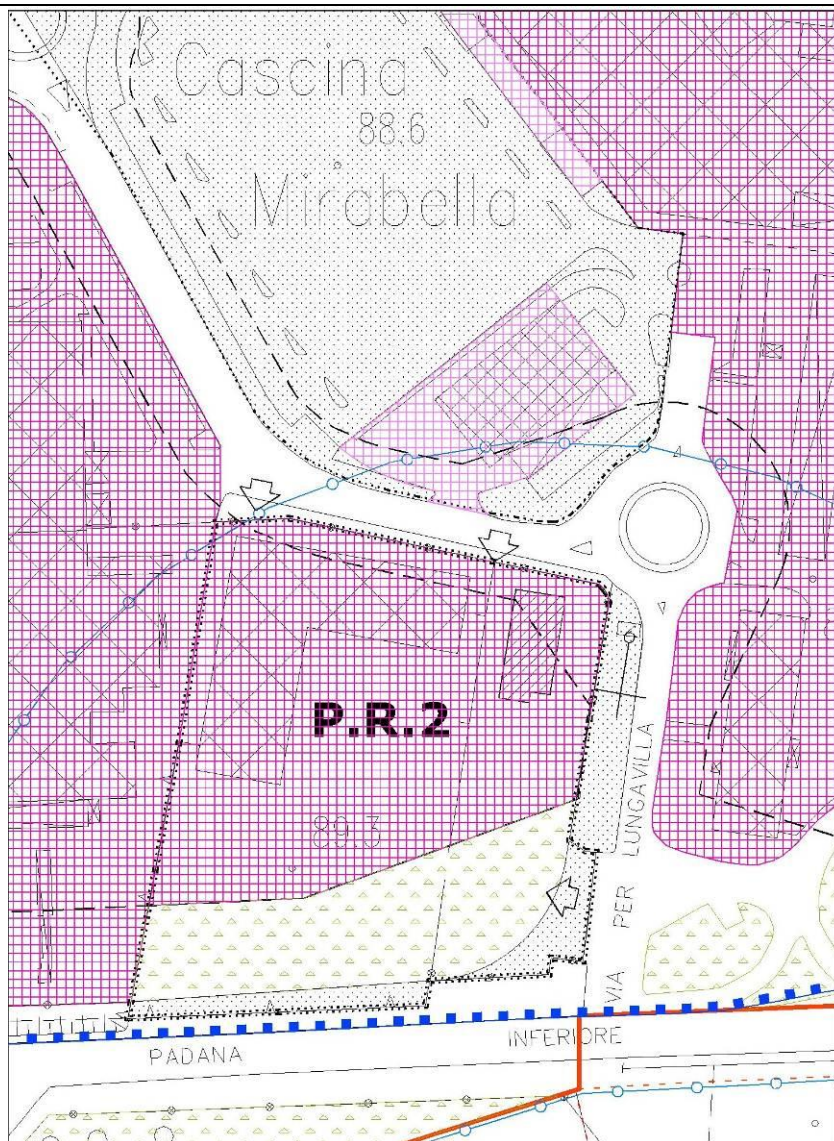
L'intervento di riqualificazione di un area ormai dismessa da più di un decennio prevede la ricostruzione e ampliamento dei due corpi di fabbrica esistenti.

La loro destinazione sarà commerciale con la previsione della media struttura di vendita. Le destinazioni commerciali saranno non alimentari e di somministrazione.

Il progetto ha come obiettivo l'integrazione architettonica e funzionale al complesso commerciale esistente "IPER di Montebello" cercando di prevedere funzioni complementari e di servizio.

Viene enfatizzato il rapporto con il sistema verde verso il fronte sulla ex S.S. n° 10 migliorando la percezione visiva e di fruizione dello stesso. Il verde sarà gestito anche come fruizione per i clienti delle attività di somministrazione previste nel progetto con la realizzazione di un deorre di qualità per i servizi di somministrazione all'esterno.

La volontà della proprietà è di ampliare la dotazione di servizi del complesso commerciale "IPER di Montebello" portando attività che favoriscano una sempre più migliore percezione di benessere e di sicurezza del ambito urbano anche nella ore serali.



PIANO DI RECUPERO n.2	: Area ex-Scania all'interno dell'Ambito Commerciale Montebello
AMBITO DEL P.d.R.	: Aree commerciali esistenti e di completamento
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	: Sono ammesse le destinazioni previste nell'art. PR7.3
UTILIZZAZIONE FONDIARIA	: massimo consentito 0,8 mq./mq. di Sf
RAPPORTO DI COPERTURA	: massimo consentito 60% della Sf
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	: pari a quella degli edifici esistenti, esclusi volumi tecnici
DISTANZA DAI CONFINI	: H/2 con un minimo di m.5
DISTANZA DALLE STRADE	: Limite di rispetto stradale
ELABORATI DEL P.R.	: quelli prescritti dall'art. 6 comma I°, L.R. 14/'84 e succ. mod. e int.
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	: convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e dell'art.14 delle N.T.A. del P.G.T. con l'obbligo di cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima sotto indicata.
DOTAZIONE MINIMA DI AREE AD USO PUBBLICO	: all'interno del comparto dovrà essere garantita una dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico prescritta dalle normative vigenti in materia, dalle N.T.A. e dal Piano dei Servizi, con la conferma delle aree puntualmente indicate nella allegata planimetria, in fregio all'intersezione stradale sud-est.
ALTRE PRESCRIZIONI	: gli accessi dovranno preferibilmente essere realizzati dalla strada interna al comparto, salvo diverse valutazioni viabilistiche in funzione dell'effettivo traffico generato dal nuovo insediamento.

NB.: Le retinature sono riferite alla Legenda per la scala 1:2000

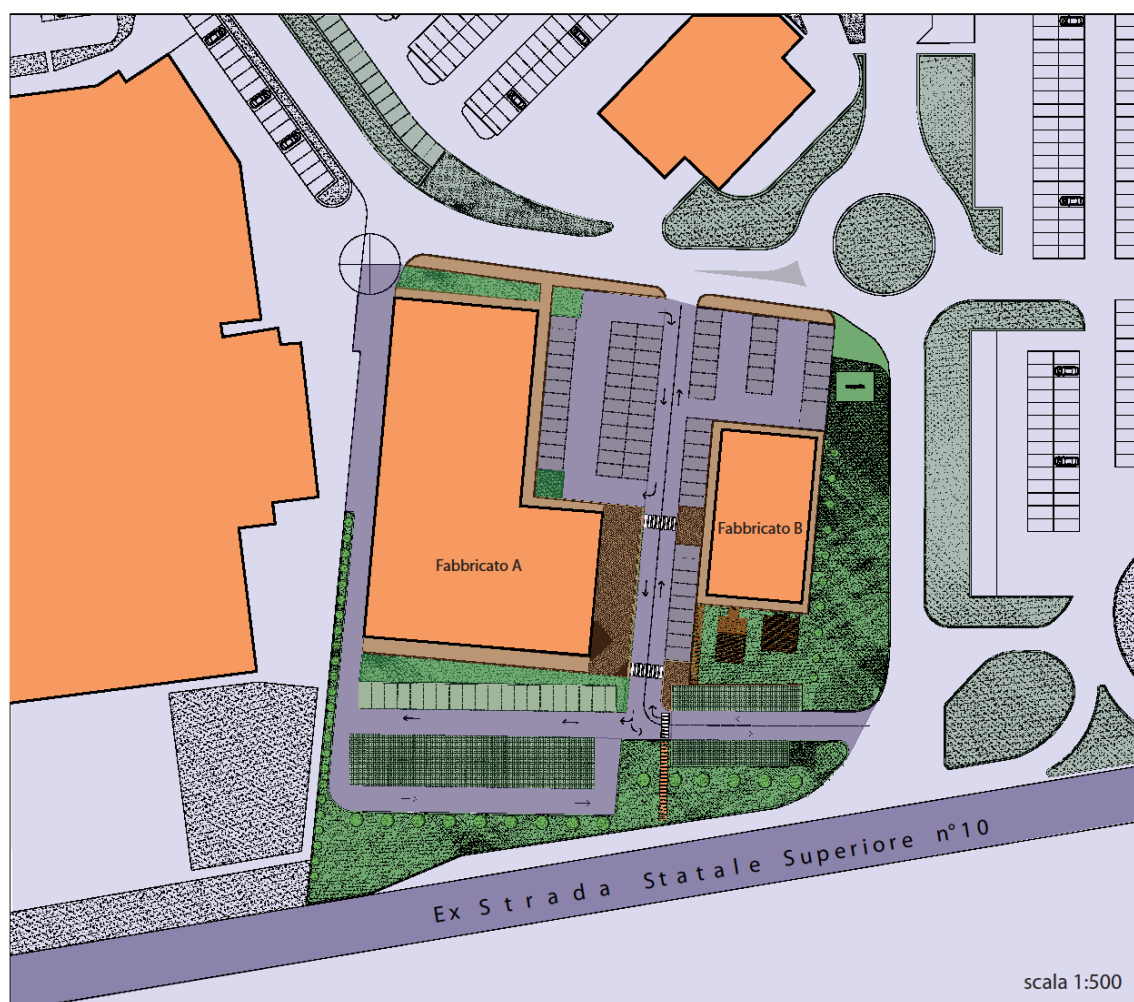


Figura 4.1-4: planimetria generale del progetto

Tabella 4.1-1: principali dati progettuali

Analisi Piano di Recupero n° 2												
Analisi indici di Edificabilità												
Superficie Territoriale												
6.498												
area per attrezzature pubbliche												
600												
Superficie fondiaria	SLP massimo		SLP Progetto		Rc massimo		Rc Progetto					
	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]				
5.898	4.718	80%	3.500	59%	3.539	60%	2.900	49%				
Analisi Verde di Rispetto												
Destinazioni d'uso PGT:	S Verde richiesta		S Verde Progetto		cui V. autobloccar		S. non drenante prog.					
Superficie VdR [mq]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]				
2.426	1213	50%	1802	74%	574	24%	624	26%				
Analisi Dotazioni Standard												
SLP progetto [mq]	Standard richiesti		Standard Progetto		S1 richiesta		S1 Progetto		S Verde richiesta		S Verde Progetto	
	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]
3.500	3500	100%	3.987	114%	1750	50%	2.505	72%	1400	40%	1.482	42%

4.2. Gli edifici

Il Piano di Recupero prevede la riqualificazione tramite ristrutturazione o ricostruzione dei due corpi di fabbrica esistenti.

Corpo di Fabbrica A esistente

Il corpo di fabbrica esistente pari a una superficie coperta di 1736mq sarà demolito e ricostruito in parte con nuova sagoma per complessivi 2.300mq di Superficie coperta.

Attualmente l'edificio si appoggia su un piazzale non permeabile in asfalto misto a magrone. L'unica parte permeabile (drenante) di circa 600mq si colloca a nord del fabbricato. L'edificio ha una struttura portante in prefabbricazione, tamponamenti in vetro e laterizi fatto salvo per gli ingressi composti da serrande in ferro. La copertura è piana. L'altezza estradosso dell'edificio è di circa 7m.

Corpo di Fabbrica A di progetto

Il corpo di fabbrica sarà realizzato con la parte strutturale in prefabbricazione, avrà una superficie coperta di 2.300mq pari a circa 2.300mq di SLP. L'edificio sarà ad L su un livello solo.

I tamponamenti saranno parte in prefabbricazione con pannelli verticali di 2,5m per 7,0m di H rivestiti in graniglia di marmo. Saranno adeguatamente isolati per rispondere alle esigenze di risparmio energetico.

La parte restante dei tamponamenti sarà quella trasparente per le vetrine. Si realizzerà un telaio in metallo sui cui verranno ancorati i pannelli vetrati con camera d'aria di dimensioni 1,0m per 3,0m H.

La vetrata sarà studiata per dare il miglior apporto di visibilità senza compromettere le performance del risparmio energetico.

La copertura sarà piana con tegoli a sezione costante opportunamente coibentati e isolati.

Corpo di Fabbrica B esistente

Il corpo di fabbrica esistente pari a una superficie coperta di 307mq per una SLP complessiva di 614mq sarà demolito e ricostruito in parte con nuova sagoma per complessivi 600mq di Superficie coperta e una SLP complessiva di 1.200mq.

Attualmente l'edificio si appoggia su un piazzale non permeabile in asfalto misto a magrone. L'unica parte permeabile (drenante) di circa 142mq si colloca a nord del fabbricato. L'edificio ha una struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio e finestre in legno. La copertura a 4 falde. L'altezza massima dell'edificio è di 8m.

Corpo di Fabbrica B di progetto

Il corpo di fabbrica sarà realizzato con la parte strutturale in prefabbricazione, avrà una superficie coperta di 600mq pari a circa 1.200mq di SLP. L'edificio sarà ad forma rettangolare su due livelli fuori terra.

I tamponamenti saranno parte in prefabbricazione con pannelli verticali di 2,5m per 7,0m di H rivestiti con cemento liscio colorato bianco. Saranno adeguatamente isolati per rispondere alle esigenze di risparmio energetico.

La parte restante dei tamponamenti sarà quella trasparente per le vetrine. Si realizzerà un telaio in metallo sui cui verranno ancorati i pannelli vetrati con camera d'aria di dimensioni 1,0m per 3,0m H.

La vetrata sarà studiata per dare il miglior apporto di visibilità senza compromettere le performance del risparmio energetico.

La copertura sarà piana con tegoli a sezione costante opportunamente coibentati e isolati.

4.3.Elementi di mitigazione e compensazione (opere a verde)

Considerate le caratteristiche del progetto e valutati gli impatti da questo esercitati sulla componente paesaggio, si è prevista la realizzazione di misure di mitigazione, al fine di ridurre l'incidenza diretta dell'opera in oggetto.

In particolare è stata prevista la realizzazione di una serie di interventi a verde, così come descritto nella Relazione Tecnica di Progetto, aventi sia funzioni paesaggistiche che di riequilibrio ecologico.

Le aree permeabili sono rappresentate prevalentemente collocate lungo il perimetro del comparto, ed andranno ad aumentare in modo significativo il verde presente attualmente.

Sono state individuate delle fasce di mitigazione a verde nei confronti dell'adiacente tessuto agricolo, posto a sud dell'area di intervento (oltre la ex SS10), nonché di ricucitura e di valorizzazione della cappella posta in una piccola aiuola tra l'area di progetto ed il centro commerciale "IPER di Montebello".

Il verde proposto sarà caratterizzato dalla messa a dimora a guisa di filare o di macchie alberate di essenze arboree ed arbustive principalmente autoctone.

4.4. Valutazione del grado di incidenza del progetto

Tabella 4.4-1: criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto
(Tabella 2 DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045)

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Parziale coerenza morfologica e tipologica del nuovo intervento con l'intorno	Parziale coerenza morfologica e tipologica del nuovo intervento con l'intorno
2. Incidenza linguistica: stile, materiale, colori	Parziale assonanza linguistica con l'edificato produttivo presente nell'area	Assonanza linguistica con il contesto industriale confinante
3. Incidenza visiva	- L'intervento aumenta in modo contenuto il profilo e lo skyline del paesaggio esistente; - ingombro visivo; - non evidente contrasto cromatico. Gli interventi di progetto permetteranno di riprendere una coerenza maggiore con il contesto urbanizzato.	- Il progetto non occulterà visuali rilevanti; - non si prospetta su spazi pubblici;
4. Incidenza ambientale	- Aumento non significativo dei principali indicatori di pressione (traffico, rumore, emissioni in atmosfera) - Realizzazione di un importante sistema verde a fini compensativi e di mitigazione	
5. Incidenza simbolica	L'intervento non impedisce la fruizione "storica" del luogo (attività coerente con le attività industriali limitrofe già insediate e con la destinazione d'uso pregressa: industriale)	
Giudizio sintetico	Incidenza paesistica media	Incidenza paesistica media
Giudizio sintetico	3	

5. Conclusioni

Sulla scorta dei risultati delle valutazioni precedenti:

- **Classe di sensibilità paesistica bassa** (cfr. *TAV. DdP 3.1 – Carta di Sensibilità del Paesaggio*. PGT vigente);
- **Grado di incidenza del progetto media** (*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*”, di cui alla DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045)

ed evidenziando come il progetto vada a riqualificare un'ara industriale dismessa da diversi anni, aumentando significativamente le superfici a verde, si può affermare che il progetto in esame sia accettabile sotto il profilo paesistico.

Elaborati Grafici

Foto inserimenti

Ante



Post



Ante



Post



Rendering







