



COMUNE DI CADORAGO

**PIANO ATTUATIVO
AMBITO STRATEGICO AS8 IN VARIANTE
VIA GIOVIO / VIA PETRARCA**

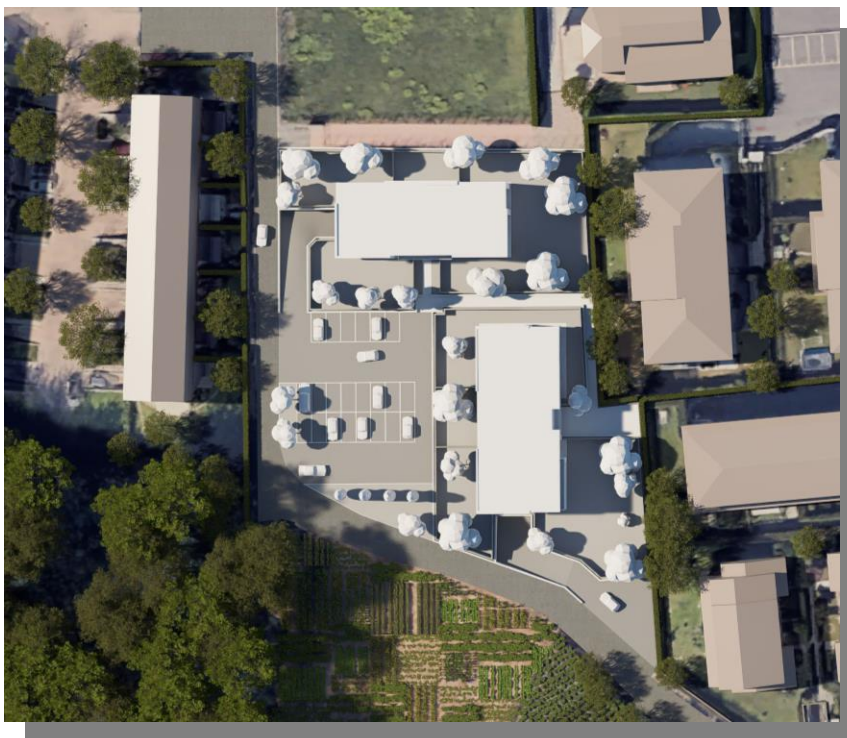
PROGETTISTA:

De Marchi

PROGETTAZIONE

PROPRIETARI:

3J SRL



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA DI IMPATTO PAESISTICO

ALLEGATO

B

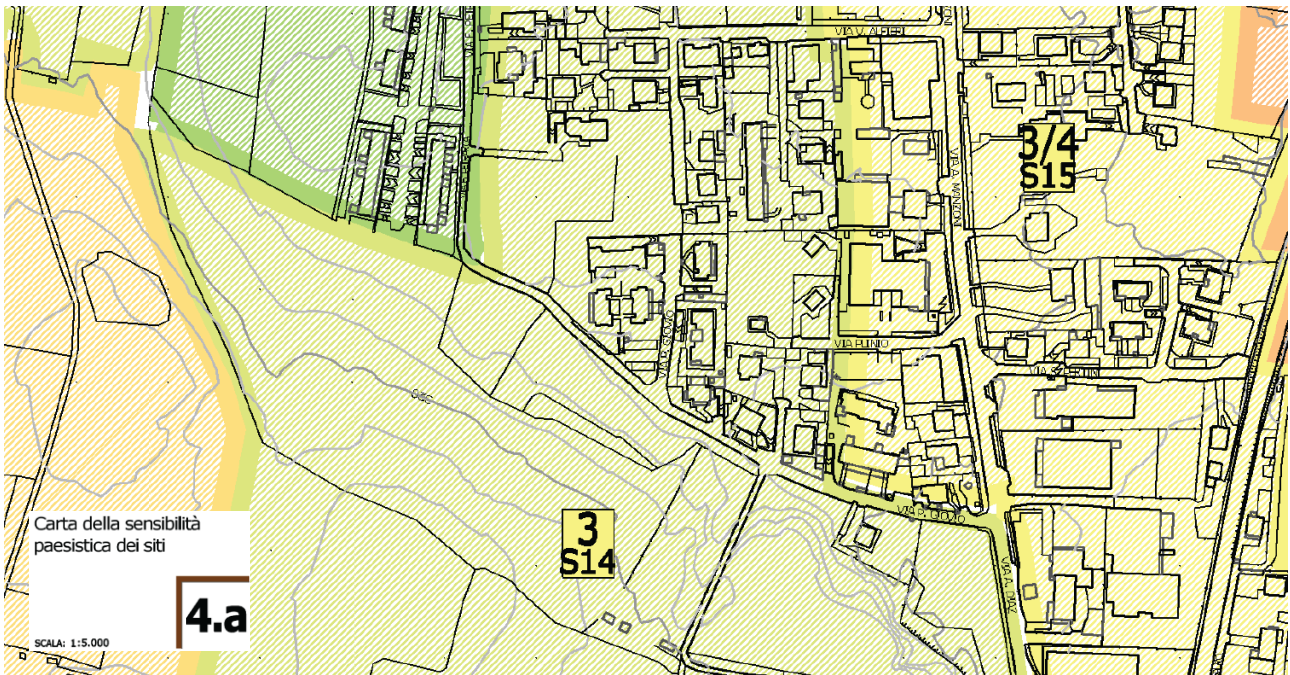
relazione tecnica di impatto paesistico

1. PREMESSA	2
2. AVVERTENZA METODOLOGICA	3
3. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PIANO ATTUATIVO.....	4
3.1 INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA.....	4
Alterazione dei caratteri morfologici del luogo	4
Adozione di tipologie costruttive affini a quelle preesistenti nell'intorno per la medesima destinazione funzionale	4
Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici	4
3.2 INCIDENZA LINGUISTICA: Stile, Materiali, Colori	4
Rapporto delle previsioni di piano rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto.....	4
3.3 INCIDENZA VISIVA.....	5
Ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti e prospetto su spazi pubblici.....	5
3.4 INCIDENZA SIMBOLICA	5
Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.....	5
4. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.....	6
5. SIMULAZIONI E FOTOINSERIMENTI DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	9

1. PREMESSA

L'ambito di trasformazione denominato AS/8 – via Giovio interessato dall'intervento di pianificazione attuativa è localizzato nel contesto urbano semicentrale del capoluogo di Cadorago sul confine settentrionale della vasta area verde del Fasciano.

Il luogo è classificato nella carta delle classi di sensibilità paesaggistica (elaborato 4.a del vigente Piano di Governo del Territorio) di livello medio (grado 3), con le specifiche di cui alla scheda S14.



SCHEDA DI VALUTAZIONE

SITO	MODI E CHIAVI DI LETTURA						GRADO
	MORFOLOGICO / STRUTTURALE		VEDUTISTICO		SIMBOLICO		
	SOVRALocale	Locale	SOVRALocale	Locale	SOVRALocale	Locale	
14			APPARTENENZA DEL SITO AD UNA VEDUTA SIGNIFICATIVA • Integrità paesistica (vista verso le cime) rischio di intrusione	COLLOCAZIONE LUNGO UN PERCORSO LOCALE DI FRUIZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE • Sentiero naturalistico			3

2. AVVERTENZA METODOLOGICA

Il presente esame è finalizzato alla valutazione paesistica della componente urbanistica attuativa in cui sono prevalenti gli aspetti di coerenza esterna (esogena) rispetto alla componente tipologica ed edilizia.

Gli aspetti progettuali relativi alla caratterizzazione del contesto di intervento e del progetto, che riguardano la coerenza interna (endogena), verranno sottoposti a valutazione d'impatto delle componenti edilizie alla richiesta dei successivi titoli abilitativi a costruire.

3. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PIANO ATTUATIVO

3.1 INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo

L'intervento consiste nell'edificazione di sedimi appartenenti ad un ambito già oggetto di trasformazione nel vigente Piano di Governo del Territorio, attualmente ineditato, connotato da valenze naturalistiche estremamente residuali, in quanto circondato dal contesto urbano consolidato.

La sua trasformazione edilizia, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, prevede la realizzazione di 3.300 mc a destinazione residenziale, nonché la realizzazione di aree a parcheggio di uso pubblico, a servizio dei nuovi insediamenti e del quartiere.

Vale sempre il concetto che l'esame più puntuale delle componenti compositive e formali del costruibile per accertarne il loro migliore inserimento nel contesto è demandato alla progettazione edilizia.

Adozione di tipologie costruttive affini a quelle preesistenti nell'intorno per la medesima destinazione funzionale

Il planivolumetrico di piano attuativo, finalizzato a definire gli indirizzi per la successiva progettazione, contiene tipologie edilizie che rispecchiano la proporzionalità dimensionale dell'adiacente contesto abitativo di recente formazione.

L'esame e la valutazione puntuale delle componenti compositive e formali dei fabbricati vengono rinviati al progetto edilizio, limitandoci nella fattispecie a esprimere un giudizio di compatibilità dell'intervento con il grado di incidenza media in virtù della previsione compositiva e funzionale generale e riguardo al rispetto delle peculiarità naturalistiche del sito.

Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici

Finalità del piano attuativo è di saturare una porosità nel tessuto urbano consolidato, attraverso modalità compensative in favore di aree con maggiore valenza e vocazione funzionale naturalistica, come meglio argomentato nella procedura di VAS, cui si rimanda per più puntuali approfondimenti.

3.2 INCIDENZA LINGUISTICA: Stile, Materiali, Colori

Rapporto delle previsioni di piano rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto

L'edificazione visibile e confrontabile è soprattutto quella dei quartieri residenziali sviluppatosi nell'intorno delle vie Giovio e Petrarca negli ultimi trent'anni, attraverso iniziative di urbanizzazione simili a quella impiegata per l'ambito di trasformazione.

La modalità linguistica dell'impianto planivolumetrico risulta dunque appropriata.

Altre e diverse argomentazioni atterranno alla valutazione linguistica degli aspetti edilizi, rinviata alla presentazione dei progetti per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire, in quanto l'edificazione esistente e circostante è per lo più priva di significativi ed apprezzabili connotati compositivi e formali.

3.3 INCIDENZA VISIVA

Ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti e prospetto su spazi pubblici

A livello sovralocale, la continuità della veduta significativa verso le cime a nord viene in particolare percepita lungo gli assi stradali nord -sud, lungo i quali il planivolumetrico di progetto prevede un distacco ben superiore al minimo stradale così da garantire anche integrità visiva con gli spazi pubblici inedificati del nuovo parcheggio.

A livello locale il progetto persegue una maggiore fruibilità riqualificando il percorso di connessione tra le vie Petrarca e Giovio.

La scelta di limitare l'altezza massima a n. 3 piani fuori terra e l'adozione di tipologie a tetto piano colloca l'ingombro visivo del nuovo insediamento in modalità neutra rispetto agli edifici edificati nell'intorno, connotato dalla presenza di piano seminterrato, due piani abitabile ed un piano sottotetto agibile.

3.4 INCIDENZA SIMBOLICA

Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

La trasformazione dell'area non interferisce né arreca compromissione ad alcuna presenza simbolica, già peraltro esclusa nell'analisi operata dal vigente PGT.

4. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

In allegato si accludono le tabelle di determinazione sintetica del grado di incidenza del piano/programma compilate tenendo conto delle precedenti valutazioni.

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabella 2B-criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	Le soluzioni tipologiche ipotizzate nel piano attuativo sono affini a quelle che connotano il contesto circostante, caratterizzato da edifici bi/trifamiliari in linea a due piani oltre sottotetto abitabile.	<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiale, colori	La finitura degli edifici ed il loro assetto cromatico saranno più puntualmente oggetto della successiva valutazione di incidenza del progetto architettonico.	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza visiva	Il limite di n. 3 piani e l'adozione di tipologie a tetto piano limitano l'ingombro del nuovo insediamento a parametri dimensionali del tutto analoghi a quelli dell'adiacente insediamento su via Petrarca.	<input type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza simbolica	Non vi sono elementi di rilevanza simbolica nell'intorno	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

Giudizio Complessivo	<p>Il medio grado di incidenza è considerato di massima cautela in quanto conseguito per valutazione espressa su valore finale arrotondato per eccesso.</p> <p>L'incidenza complessiva media dalla previsione di piano attuativo è in effetti il limite massimo che nella fase progettuale occorrerà porsi l'obbiettivo di contenere.</p>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	---	---

Il risultato è di un **impatto paesistico di livello 9**, sopra la soglia di rilevanza (valore 5) ma abbondantemente sotto a quella di tolleranza (valore 16)

Classe di sensibilità del sito determinata dal PGT	media	3
Grado d'incidenza del progetto	medio	3
Giudizio di impatto		9

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	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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

Ciò comporterà l'avvertenza di prestare particolare attenzione in fase progettuale e di controllo in procedura di abilitazione dei progetti per:

- allineamento dei fabbricati lungo gli spazi ed i fronti pubblici;
- coerenza dei materiali costruttivi;
- cura per la scelta dei colori con l'ausilio di uno studio cromatico;
- mitigazioni dei volumi e delle superfici mediante la progettazione del verde.

5. SIMULAZIONI E FOTOINSERIMENTI DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



Vista da ovest s.d.f.



progetto



Vista da sud s.d.f.



progetto



Vista da nord su via Petrarca.

progetto