



PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.15
"ex ATE n.05" - CAVA BOSCO
SPORTIVO - TERZIARIO

RP
REV.01

SP EX SS 573

RELAZIONE PAESISTICA

COMMITTENTE
IMPRESA MILESI GEOM. SERGIO S.R.L.

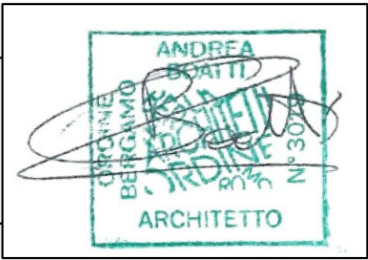
PROPRIETA'
IMPRESA MILESI GEOM. SERGIO S.R.L.

DATA	08.10.2024
SCALA	
COMMESSA	027_19
DISEGNATORE	FA
CONTROLLO	SC

L'AMMINISTRATORE UNICO

DOMUS ing&arch s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 SERIATE (BG)
G.F./P.IVA 03557580168
R.E.A. NR. 388921

IL DIRETTORE ARTISTICO



IL DIRETTORE TECNICO



General contractor progettazione

DOMUS
ing&arch

Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/30.39.04
C.F./P.IVA 03557580168
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e professionisti - ANAC

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO

Provincia di Brescia

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°15 – ex “ATE n.06” –

CAVA BOSCO SPORTIVO TERZIARIO (S.P. 573)

conforme al PGT

(artt. 87, 92 e 25.7 L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.)

Proprietario-Attuatore

IMPRESA MILESI GEOM. SERGIO S.R.L.

RELAZIONE PAESISTICA

(DGRL n.VII/11045 dell'8 novembre 2002, recante “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”)

Sommario

PREMESSA.....	4
RELAZIONE PAESAGGISTICA	5
A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO:	5
A1) Descrizione dei luoghi	5
A2) Descrizione dell'area di intervento	9
B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO	10
B1) Descrizione degli elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento	10
B2) Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica	10
B3) Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali	11
B4) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:	12
C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE	13
C1) Inquadramento dell'intervento	13
C2) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte	13
D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (DGRL n. VII/11405 dell'8 novembre 2002). .	13
E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO	16
F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.	18
G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO NELL'AREA DI INTERVENTO E NEL CONTESTO PAESAGGISTICO SIA IN FASE DI CANTIERE CHE A REGIME.....	19
H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI	20
H1) Opere di mitigazione sia visive che ambientali previste:	20
I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	20
J) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI	20

PREMESSA

Dopo aver accertato che l'area oggetto di intervento non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico, si è provveduto a effettuare la valutazione dell'impatto paesistico del progetto che è riportata nei successivi specifici capitoli della presente relazione. La valutazione ha portato a determinare che l'impatto paesistico del progetto risulta pari a 12 (quindi superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza) e che il progetto viene quindi assoggettato a parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti ambientali.

Ai fini della valutazione del progetto, lo stesso viene accompagnato dalla presente relazione paesistica redatta ai sensi della DGR VII/11045 dell'8 novembre 2002 e dell'art. 35, comma 6, della Parte IV del Piano Paesistico Regionale.

La presente relazione indaga quindi:

- 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;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

La presente relazione contiene anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Gli elaborati di progetto ripercorrono in maniera mirata ed esaustiva tutti gli argomenti prescritti dalla normativa per la valutazione paesaggistica dei progetti da parte delle commissioni competenti:

- analisi del contesto paesaggistico: censimento e classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio;
- il sistema geomorfologico e naturalistico;
- il sistema antropico;
- valutazione di compatibilità paesaggistica del progetto;
- interventi sull'esistente;
- nuovi interventi.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

I contenuti della relazione paesaggistica di seguito riportati costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi.

La relazione contiene tutti gli elementi necessari alla verifica di compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico ai contenuti e alle indicazioni del piano territoriale paesistico regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggior dettaglio.

La relazione è corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene il linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione, mediante opportuna documentazione, tiene conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento e della morfologia dell'ambito, nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Si illustra inoltre, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto.

La relazione tiene altresì conto delle risultanze della procedura di VAS svolta per il progetto di PII in argomento, conclusasi con l'emanazione di Parere Motivato favorevole di compatibilità ambientale prot. int. 0032101 del 04.09.2024 condizionato al recepimento delle raccomandazioni elencate nell'allegato A del Parere Motivato stesso.

Si conferma che il progetto oggetto della presente relazione paesistica recepisce integralmente tutte le raccomandazioni elencate nel suddetto Parere Motivato VAS.

A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO:

A1) Descrizione dei luoghi

(per la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi si rimanda anche alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici di progetto)

L'area in oggetto è situata nel territorio del comune di Palazzolo S/O, in Provincia di Brescia, nella zona occidentale del territorio provinciale.

L'area di intervento, interessata dalla presente proposta di PII, è ubicata nel quadrante occidentale del territorio comunale di Palazzolo S/O, in lato sud alla Strada Provinciale 573.

L'area oggetto della presente proposta di Piano Integrato di Intervento (nel seguito anche solo PII), che è posta nel quadrante nord-occidentale del territorio comunale, in posizione periferica rispetto all'urbanizzato residenziale e per servizi esistente, confina a sud ed ovest con altre aree di cava del comune di Palosco, a nord con la SP 573 via Bergamo e ad est con aree agricole.

La superficie territoriale del comparto risulta pari a mq 129.597 ed ha accesso diretto dallo



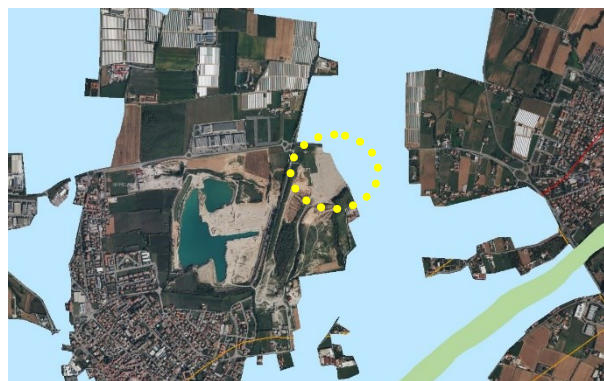
Estratto ortofoto

svincolo di recente costruzione realizzato contestualmente alla rotonda di via Bergamo (SP 573) localizzata a nord-ovest del lotto. L'area è attualmente sgombra e priva di edificazioni, coerentemente con la funzione di cava che l'ha caratterizzata fino a che si è raggiunto lo sfruttamento massimo. La quota media dell'attuale piano di calpestio risulta di circa 20 m inferiore al naturale piano di campagna degli ambiti agricoli circostanti. Sono presenti perimetralmente i fronti di scavo, protetti da recinzioni sommitali, che connettono in sicurezza il territorio circostante con il dislivello venutosi a creare.

L'area d'intervento non ricade in ambiti di vincolo ambientale e/o paesaggistico e/o storico di cui al D.Lgs. 42/2004, non ricade in area protetta come definita ai sensi della legge 394/1991, non ricade in sito di Interesse Comunitario (SIC) e non ricade in Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Detta area risulta, nella tavola delle reti ecologiche del PTCP, inserito, in parte, nelle aree del sistema "Urbanizzato" quindi prive di qualsiasi rilevanza ecologica, ed in parte – marginalmente - nelle aree costituenti elemento di secondo livello della RER.

Le aree del Secondo livello della RER *costituiscono ambiti complementari di permeabilità ecologica in ambito pianiziale in appoggio alle Aree prioritarie per la biodiversità, forniti come orientamento per le*



ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

pianificazioni di livello sub-regionale.

Estratto RER

La previsione edificatoria del PII in argomento, seppur parzialmente interferente con le aree di secondo livello della RER, non determina una sostanziale compromissione della funzione di connessione tra gli Elementi primari trattandosi:

- da un lato, per quanto riguarda la superficie interferente, di una porzione di superficie posta in posizione di frangia, rispetto all'area di secondo livello;
- dall'altro, visto (i) l'obiettivo rigenerativo del PII; (ii) il masterplan di progetto; (iii) la grande quantità di superfici previste a mitigazione naturalistica e ambientale; si ritiene che il progetto divenga un'occasione di rafforzamento degli obiettivi sottesi alle Aree di secondo livello del RER, anche al di fuori delle aree previste dallo stesso RER.

Il progetto in argomento prevede l'utilizzo di aree caratterizzate da suolo già consumato e riconosciute nel Documento di Piano del PGT vigente come idonee alla trasformazione.

Il paesaggio **fisico e naturale** del Comune di Palazzolo S/O è caratterizzato da elementi geomorfologici costituiti in primo luogo dall'alveo fluviale del fiume Oglio, dalla scarpata principale della Valle dell'Oglio e da quelle che delimitano i terrazzi, quindi dalla rete idrografica nel suo complesso e dalle forme discendenti dalle antiche attività fluviali che sono rappresentate prevalentemente dai paleoalvei dell'Oglio, corrispondenti

ad aree ribassate ed allungate, solitamente posizionate alla base delle scarpate erosive, alternate a dossi, costituenti le porzioni rilevate. Spesso le originali forme e differenze altimetriche sono state cancellate da interventi antropici, soprattutto sulla piana fluvioglaciale

Il territorio è discretamente antropizzato mantenendo comunque ampie aree a destinazione agricola anche intensiva e specializzata.

Per quanto riguarda il paesaggio agrario, lo stesso è caratterizzato da una netta distinzione geomorfologica. Alla pianura, caratterizzata dalla presenza di filari, siepi, strade, sentieri, costellata da vecchi cascinali e intessuta dall'idrografia artificiale, si contrappone la valle fluviale, demarcata da sponde boscate e percorsa dall'Oglio. L'attuale carattere pianeggiante del livello fondamentale è il risultato dell'applicazione di intense tecniche di livellamento su una morfologia in origine leggermente più ondulata. Indicativa di questa attività sono le particelle agricole spesso separate da gradini. Sotto il profilo percettivo il paesaggio agrario comunale è ulteriormente caratterizzato, quasi a scandire la tessitura degli appoderamenti, dove ancora riconoscibile, da un sistema di siepi e di filari. Esso caratterizza il territorio coltivato con geometrie discontinue che rendono gli appezzamenti agricoli riconoscibili, delimitandoli in senso spaziale. Sotto il profilo insediativo si osserva che il sistema paesistico agroproduttivo risente, soprattutto nelle aree di frangia, degli effetti cumulativi delle recenti espansioni edilizie, per insediamenti artigianali, industriali, terziari e/o residenziali, che ne hanno eroso l'unitarietà originaria e la sua pienezza espressiva. Alcune di queste preesistenze sono state raggiunte e/o inglobate dalle recenti urbanizzazioni e risultano oggi decontestualizzate rispetto all'originaria assonanza con il paesaggio agrario. Altre cascate hanno generato all'intorno insediamenti suburbani e risultano oggi contigue con l'edilizia rada, mono e/o bifamiliare.

Il paesaggio storico-culturale del territorio palazzolese, è fortemente caratterizzato dalla presenza della valle fluviale dell'Oglio che scorre all'interno del capoluogo in direzione nord-est, sudovest. Questa imponente morfo-scultura ha condizionato gli insediamenti fin dai tempi più remoti, unitamente al reticolo stradale storico, principale e secondario.

Particolare incidenza nella gerarchia del sistema infrastrutturale storico è da attribuirsi alle due antiche strade provenienti da Brescia (Brixia) e da Milano (Mediolanum), passando per Bergamo (Bergamun), che convergono sul ponte romano.

A difesa di questo, furono edificate, in sponda destra, la fortificazione denominata "Rocchetta" (Rocha Parva), e in sponda sinistra il castello (Rocha Magna).

Intorno a queste fortificazioni sorsero i due centri affrontati di Mura e di Riva. La sutura tra questi, all'interno della valle fluviale, prese la denominazione di "Quadra del Mercato", oggi "rione di Piazza".

La piazza coi profondi portici, il richiamo del mercato, il ponte che collega i due nuclei originari, ancora riconoscibili nella loro rappresentatività e compattezza, costituiscono la singolarità di questa particolare struttura urbana sorta a cavallo del fiume.

Alla morfologia della valle fluviale è legata pertanto, la specificità dell'impianto insediativo di base: l'antico ponte e le vie di raccordo, la disposizione dell'abitato sviluppato su quote diverse.

Il nucleo Mura, sul ciglione più alto, con il torrione e la chiesa di S. Giovanni, il terrazzo intermedio su cui scorre la via dell'antica porta di Bergamo, fino all'innesto sul ponte.

Il nucleo Riva, con il massiccio castello sul ciglione opposto; il gradino della roggia Vetra (seriola di Chiari), il poggio della Pieve e la via Carvasaglio e poi, nel passato, l'ambiente anfibio del ramo delle isole, detto "ram", su cui sorgevano i mulini. Successivamente, nell'Ottocento, le isole collegate da passerelle, furono accorpate in una sola, e nel centro di questa sorse una fabbrica (isola Pagani), dismessa nel primo dopoguerra. Negli anni Cinquanta, il canale che lambiva la via XX Settembre, venne interrato e il fiume, in questa zona dell'abitato, ha assunto le forme attuali.

Il fiume Oglio ha condizionato lo sviluppo urbano nelle varie fasi della prima industrializzazione.

Le fabbriche e le nuove infrastrutture a queste connesse rivelano il percorso evolutivo del periodo industriale ottocentesco.

Dalle fabbriche sono discese anche le residenze signorili edificate in stile eclettico, alla fine dell'Ottocento e ai primi decenni del Novecento. Queste costruzioni occupano il ciglione di entrambi i terrazzi fluviali, quello di riva e quello di Mura. Esse sono state collocate in posizione panoramica, contigue al centro storico e vicine alle fabbriche di proprietà dei committenti.

Successivamente, in seguito della costruzione del viale Lungo Oglio, e secondo un processo di emulazione rispetto agli archetipi sopracitati, in questa parte della sponda destra, l'edificazione di residenze borghesi divenne più intensa.

Tra le preesistenze urbane, assimilabili a beni culturali, legati alla specificità locale e conseguenti allo sviluppo industriale di Palazzolo, sono da considerare inoltre le residenze operaie, unitamente agli ambiti omogenei caratterizzati da questi impianti urbanistici, per lo più organizzati su direttrici ortogonali.

Tra i più significativi risulta quello ubicato a nord, tra il centro storico e il quartiere Calci, realizzato dalla "Società Anonima Case Operaie". Un altro villaggio significativo è quello realizzato dalla famiglia Marzoli in via A. Grandi e il villaggio Lanfranchi in via Sant'Alberto. Interessante ai fini testimoniali, per quanto riguarda una risposta ai problemi della mancanza di abitazioni, emerso a cavallo del diciannovesimo e del ventesimo secolo, risulta essere il villaggio Lozzio, situato in Largo Case Operaie, realizzato in più fasi a partire dagli anni venti.

A2) Descrizione dell'area di intervento

(per la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi si rimanda anche alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici di progetto)

Oggetto del progetto è il recupero ambientale e funzionale dell'ex area di cava per la realizzazione di un nuovo centro sportivo e ricreativo completo dei servizi e delle attività terziarie accessorie all'impianto.

L'area d'intervento è censita catastalmente nel Comune censuario ed amministrativo di Palazzolo sull'Oglio (Bs) ed è così identificata:

foglio 11 – mappali – 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 13 - 149 – 150 - 224 – 245 – 287 – 325 - 326 – 327 - 328.

Come già evidenziato in premessa, l'area interessata dal presente progetto è allo stato di fatto interessata da un'attività estrattiva la cui coltivazione risulta ultimata.

Nel perimetro dell'ambito non si rileva la presenza di elementi naturalistici di valenza significativa.



B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

B1) Descrizione degli elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento

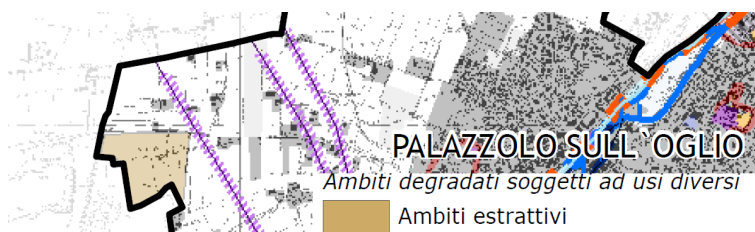
L'area d'intervento non ricade in ambiti di vincolo ambientale e/o paesaggistico e/o storico di cui al D.Lgs. 42/2004. Non ricade altresì in area protetta come definita ai sensi della legge 394/1991, non ricade in sito di Interesse Comunitario (SIC) e non ricade in Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Detta area ricade, in parte e marginalmente, nelle aree costituenti elemento di secondo livello della RER (definita dalle DGR VIII/8515/2008 e VIII/10962/2009).

B2) Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica

Come già evidenziato in premessa, l'area ricompresa all'interno del comparto oggetto dell'odierna proposta progettuale non risulta essere caratterizzata dalla presenza di particolari elementi di pregio paesistico – ambientale.

Si evidenzia che nella tavola “2.4 – Fenomeni di degrado del paesaggio” del PTCP della Provincia di Brescia, l'area interessata dal presente progetto è individuata quale Elemento a rischio di degrado quale “ambito estrattivo” e nella Tav 2.2 – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio l'area è identificata come “Cava” in fregio a tracciato stradale di riferimento.

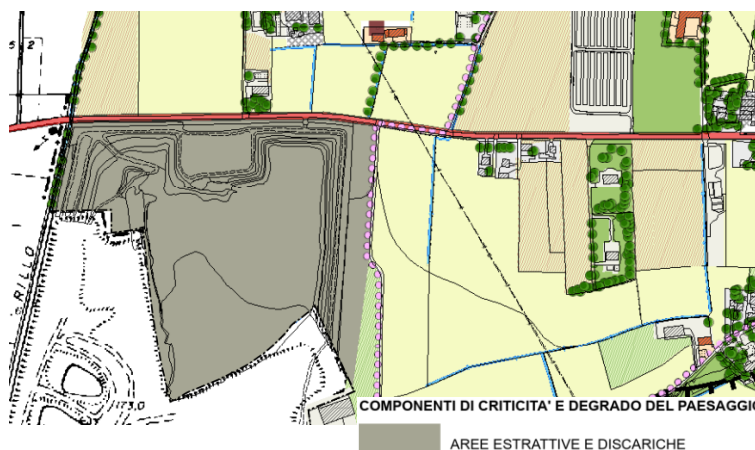


Estratto Tav. 2.4 – Fenomeni di degrado del paesaggio



Estratto Tav. 2.2 – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

Per quanto concerne la percezione visiva, come sinteticamente rappresentata nella “Tavola 15 Carta del Paesaggio”, del Documento di Piano del PGT, **non** sono rilevati elementi paesistici significativi. L'area è infatti classificata nel sistema delle aree con **componenti di criticità e degrado del paesaggio – aree estrattive e discariche**

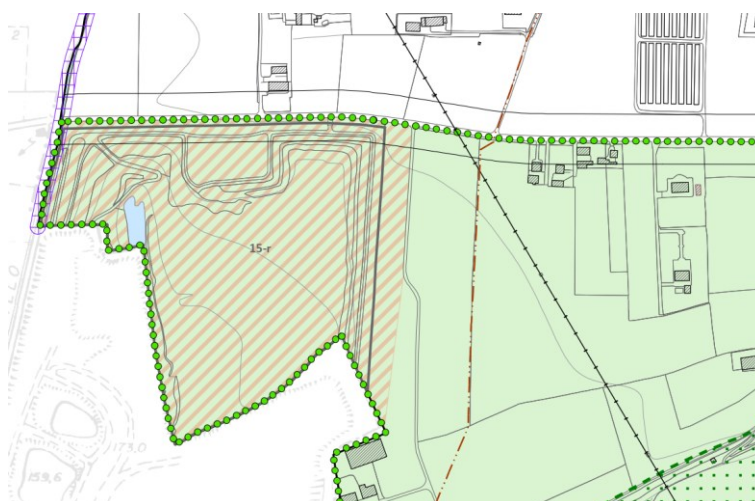


Estratto Tav. 15 – carta del paesaggio comunale

Nella Tavola dei vincoli del Documento di Piano (tav. 8 var), l'area è compresa all'interno degli "Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA Piano Paesaggistico PTR, DCR n° VIII/951-2010)", anche se l'articolo 17 del Piano Paesistico regionale "Art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)", al comma 3 espressamente prevede che:

"3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia".

Lo studio paesaggistico a corredo del PGT assegna all'area interessata dal progetto di PII una classe di sensibilità paesistica alta (classe 4) e di classe di sensibilità paesistica media (classe 3) per le aree confinanti a nord e a est. Ai fini della presente analisi della sensibilità paesistica e delle considerazioni sopra formulate, si ritiene di poter condividere la classificazione operata assumendo quale livello di riferimento la classe alta (classe 4).

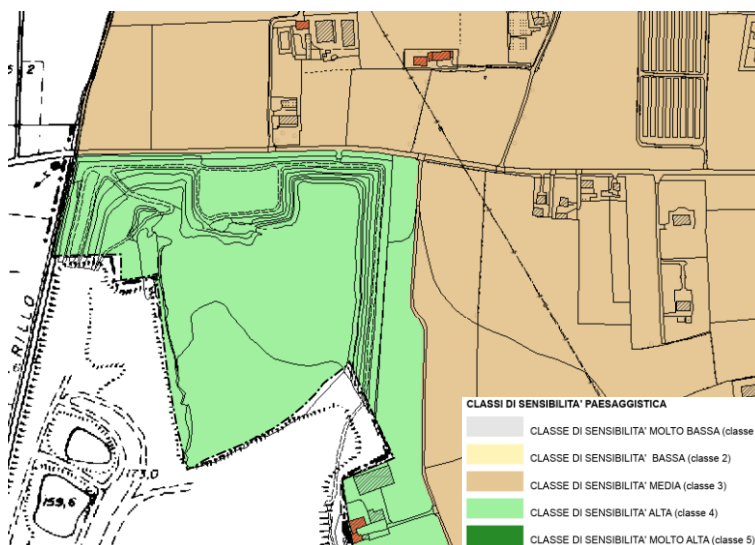


VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Ambiti assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica regionale

 Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA Piano Paesaggistico PTR, DCR n° VIII/951-2010)

Estratto Tav. 8 var – carta dei vincoli



Estratto Tav. 17 – classi di sensibilità paesaggistica

B3) Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali

Al fine di analizzare nel dettaglio le potenziali ricadute degli interventi in progetto, si procede, qui di seguito, a verificare, in rapporto ai sottoelencati parametri di lettura, l'incidenza delle trasformazioni proposte.

- **Diversità:** non si riscontra la presenza di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali e simbolici;

- **Integrità**: l'intervento non altera i caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);
- **Qualità visiva**: non si riscontra la presenza di particolari qualità sceniche e/o panoramiche dirette.
- **Rarità**: il compendio non è caratterizzato da preesistenze aventi carattere unico od irripetibile;
- **Degrado**: non si verifica la perdita e/o la deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, né, tantomeno, l'intervento in progetto è potenzialmente idoneo a generare episodi di degrado o di marginalità urbana, bensì l'intervento è volto alla rigenerazione di un ambito che di per sé è qualificato come degradato.

B4) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- **Sensibilità**: gli ambiti di intervento sono idonei ad accogliere le trasformazioni proposte, senza che ciò possa generare effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi, ovvero originare elementi di degrado della qualità complessiva;
- **Vulnerabilità/fragilità**: non si verifica alcuna alterazione o distruzione dei caratteri connotativi dei luoghi;
- **Capacità di assorbimento visuale**: il progetto garantisce l'assorbimento visivo delle modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità dei luoghi;
- **Stabilità**: non viene alterata l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- **Instabilità**: non si configurano situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE**C1) Inquadramento dell'intervento****Descrizione delle opere**

Trattasi di recupero ambientale e funzionale dell'ex area di cava per la realizzazione di un nuovo centro sportivo e ricreativo completo dei servizi e delle attività terziarie accessorie all'impianto, quali medie strutture di vendita per la vendita al dettaglio di prodotti legati all'attività sportiva (non alimentari e in misura ridotta anche alimentari) nonché esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande. Si prevede altresì la realizzazione di uno spazio da destinare ad area feste popolari da concedere in uso gratuito al Comune per 4 mesi l'anno (da giugno a settembre) e ulteriori 4 settimane l'anno in periodi di volta in volta scelti dall'Amministrazione comunale, per un periodo di 30 anni.

C2) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte

La proposta di che trattasi prevede il:

- recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione, con parziale riempimento dell'Ambito con utilizzo delle terre e rocce provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, che rispettino i limiti indicati dalla Colonna "A" o dalla Colonna "B" della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la realizzazione di uno o più edifici privati a destinazione terziaria - sportiva (per una SLP massima di 3.600 mq e Sc massima di 38.879,10 mq da svilupparsi con un'altezza massima di 10 m dalla quota 0,00 di riferimento), e una superficie sportiva di 25.000 mq;

Il progetto si pone in adiacenza alla Strada Provinciale 573.

Il progetto si completa con la previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la corretta e adeguata urbanizzazione del comparto.



Planivolumetrico di progetto

D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (DGRL n. VII/11405 dell'8 novembre 2002).

Il presente paragrafo è finalizzato alla valutazione della sensibilità paesistica dell'ambito interessato dalla nuova previsione edificatoria dedotta nella proposta di PII; in particolare, la valutazione di che trattasi sarà condotta secondo le indicazioni procedurali riportate nella D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, recante "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (deliberazione, a sua volta, attuativa del disposto

contenuto nell'art. 25 delle NTA annesse al Piano Territoriale Paesistico Regionale, in base al quale: *“(...) i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione (...) devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”*.

Nello sviluppo del progetto sono state effettuate le verifiche e le valutazioni per considerare la sensibilità paesistica dei luoghi e l'incidenza paesistica del progetto, al fine di trarre un giudizio sull'impatto paesistico della trasformazione proposta.

Per la redazione delle valutazioni si sono seguite le linee guida della Regione Lombardia collegate al Piano Territoriale Paesistico Regionale, facendo riferimento anche alla cartografia allegata al P.T.C.P. della Provincia di Brescia che ha valenza paesaggistica, ed al PGT del Comune di Palazzolo S/O per l'individuazione delle classi di sensibilità.

Il criterio mediante il quale analizzare il progetto in relazione alla sensibilità paesistico - ambientale del sito di intervento, tiene conto di tre differenti livelli di valutazione:

1. morfologico-strutturale: considera l'appartenenza del sito (sito = area complessivamente interessata dalle opere progettate) ad uno o più “sistemi” che strutturano il territorio e il luogo;
2. vedutistico: considera la fruizione percettiva del paesaggio;
3. simbolico: considera il valore simbolico che la comunità locale e sovralocale attribuisce al sito.

Di seguito si procede all'analisi degli elementi di sensibilità paesistico – ambientale dell'ambito su cui è previsto l'intervento di edificazione in argomento.

Ciascuno dei livelli di valutazione sopra elencati viene di seguito analizzato, alla scala locale e a quella sovra locale.

1 morfologico- strutturale	L'area in esame si colloca nel quadrante ovest del territorio comunale in posizione periferica rispetto al centro urbano e situato a sud della Strada Provinciale 573. Complessivamente, il compendio di intervento risulta ubicato in un quadrante territoriale interessato dalla presenza, al contorno, di altri ambiti estrattivi, alcuni in corso di recupero ambientale, e di aree agricole. Nella zona nord/ovest, in territorio comunale di Palosco è invece presente un insediamento terziario e produttivo in parte già edificato e in parte in corso di realizzazione. Per la valutazione della sensibilità morfologico - strutturale, va rilevato che - a <u>livello sovralocale</u> - gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dalle aree agricole poste nel contorno orientale e settentrionale appartenenti alla rete ecologica regionale di secondo livello. La nuova trasformazione si deve quindi fare carico di provvedere alla formazione di un adeguato sistema di mitigazione che consenta di rendere coerente l'inserimento delle nuove edificazioni con il contorno di riferimento. Tali elementi di mitigazione vengono individuati nelle aree a verde previste sulla maggior parte della superficie del comparto.
---	--

	In tale prospettazione, si segnala che l'ambito di intervento non risulta inserito in zone di rilevanza paesistica propria ma, come già detto, beneficia del sistema di riferimento al contorno che invece dal punto di vista naturale e paesaggistico presenta rilievi di maggior qualità. Si evidenzia comunque che il compendio non risulta gravato da vincoli paesistici di sorta. In ragione delle considerazioni di cui sopra e della già citata classificazione contemplata dallo studio paesaggistico del PGT, la valutazione della sensibilità paesistica del sito dal punto di vista morfologico-strutturale risulta essere ALTA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.
2 vedutistico	Dal punto di vista vedutistico, la conformazione del territorio consente scarse relazioni percettive sia rispetto al <u>contesto locale</u> che <u>sovralocale</u>. Il comparto in progetto si colloca in adiacenza a zone urbanizzate già esistenti (fronte nord/ovest) e su ambiti di cava (fronte ovest e sud). Il fronte est e nord si apre invece su aree agricole interposte tra l'ambito di riferimento e il centro urbano di Palazzolo S/O. Di conseguenza, la visibilità nei confronti nell'agro-ecosistema si prospetta in parte preclusa e in parte aperta. A livello sovralocale il sito è collocato in posizione non morfologicamente emergente, altresì il contorno è pianeggiante; non si trova in contiguità con percorsi panoramici di spiccato valore e non appartiene a vedute che possano provocare un rischio di intrusione. Sulla base delle considerazioni riportate, si ritiene che, per quanto concerne gli aspetti vedutistici, si configura una sensibilità del sito MEDIA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.
3 simbolico	La pregressa assenza, nel contorno considerato, di insediamenti consolidati, caratterizza il sito come un luogo portatore di specifico valore simbolico proprio. Si pone in rilievo anche la natura caratterizzante della campagna di pianura con gli elementi storici e architettonici delle cascine posta nell'intorno, che ne caratterizzano la valutazione. Pertanto, la sensibilità dal punto di vista simbolico è MEDIA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.

MODI DI VALUTAZIONE	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello locale</u>
1. morfologico - strutturale	Sensibilità paesistica alta	Sensibilità paesistica alta
2. vedutistico	Sensibilità paesistica media	Sensibilità paesistica media
3. simbolico	Sensibilità paesistica media	Sensibilità paesistica media

Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica ALTA	Sensibilità paesistica ALTA
Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA (CLASSE 4)	

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito

In conclusione, in merito alle valutazioni sopra espresse per i singoli parametri di valutazione sintetizzati nella tabella sopra riportata, si giudica **ALTA** - ovvero di grado 4 - la sensibilità paesistica complessiva del sito in esame.

Ciò premesso quanto alla sensibilità paesistica del sito, qui di seguito si inquadrano gli impatti paesistici determinati dal nuovo insediamento in progetto, da valutarsi rispetto all'impatto visivo e percettivo al medesimo correlato, che costituisce una modificazione dell'attuale quadro paesistico di riferimento.

Per contenere al minimo gli impatti sopra evidenziati e controllarne gli effetti, sono state adottate soluzioni progettuali che, nel loro insieme, garantiscono la compatibilità dell'insediamento con il paesaggio circostante.

Tali misure tendono, altresì, a qualificare l'assetto urbanistico - ambientale dell'area con un'attenta progettazione degli spazi verdi e la creazione di una quinta di copertura al contorno soprattutto nei lati nord, est e sud.

Le suddette opere di sistemazione ambientale sono concepite in modo integrato con le soluzioni architettonico - compositive dei nuovi interventi: ciò contribuisce quindi al perseguimento di un corretto ed adeguato inserimento paesistico - ambientale ed urbanistico delle trasformazioni proposte nel contesto esistente, raggiunto mediante il ricorso a canoni progettuali, tipologie ed elementi architettonici attenti del contesto locale esistente, complessivamente volti alla riduzione dell'impatto visivo delle masse volumetriche in progetto.

Ciò premesso, il paragrafo seguente valuta l'incidenza paesistica del progetto, e di conseguenza il relativo impatto paesistico, secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002.

E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Il grado di incidenza paesistica delle nuove edificazioni viene di seguito valutato in conformità ai criteri e ai parametri definiti dalla D.G.R. n.VII/11045 del 8 novembre 2002, "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Con un procedimento analogo a quello seguito per la verifica della sensibilità paesistica del sito, l'incidenza paesistica del progetto viene determinata tenendo conto di due differenti scale: una sovralocale, relativa cioè all'insieme - e una locale, ovverosia afferente l'intorno immediato del sito interessato dal nuovo insediamento in progetto.

In coerenza con le indicazioni contenute nelle "linee guida regionali" per l'esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell'incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

1. *incidenza morfologica*: riguarda la coerenza dell'insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
2. *incidenza linguistica*: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
3. *incidenza visiva*: riguarda l'ingombro visivo del nuovo insediamento e l'impedimento di visuali rilevanti;
4. *incidenza ambientale*: riguarda il grado di interferenza del progetto con le possibilità di piena fruizione paesistica del luogo;
5. *incidenza simbolica*: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Ciascuno dei criteri sopra elencati viene di seguito brevemente analizzato e valutato, alla scala locale e a quella sovralocale:

1 incidenza morfologica	Le nuove edificazioni in progetto sono inserite in un contesto caratterizzato da urbanizzazione che si sviluppa nel quadrante nord-occidentale e dalle aree di cava presenti a occidente e a meridione. La localizzazione del nuovo insediamento in posizione di non interferenza con alcun sistema di rilevanza naturalistica e paesistica, non comporta né alterazione delle regole morfologiche, né discontinuità delle relazioni tra gli elementi storico-culturali e naturalistici. Da ciò ne consegue una valutazione del grado di incidenza morfologica e tipologica BASSA, sia a scala sovralocale, sia a livello locale.
2 incidenza linguistica	Analogamente, sotto l'aspetto linguistico il progetto di che trattasi assicura una sostanziale coerenza con i caratteri stilistici, materici e cromatici tipici del contesto esistente al contorno, anche attraverso l'utilizzo, per le opere a verde, di specie arboree ed arbustive autoctone tipiche del paesaggio locale. Il grado di incidenza linguistica, sia a scala locale, sia a scala sovralocale, è pertanto BASSA.
3 incidenza visiva	L'incidenza visiva del nuovo edificato sportivo-terziario appare poco rilevante in considerazione della possibilità di sviluppo sino ad un'altezza di 10 m dal piano di riferimento posta ad una quota sensibilmente inferiore rispetto alle quote orografiche dell'intorno dell'ambito di progetto. Trattasi infatti di edificazioni che sono previste ad una quota di oltre 5 m sotto il piano stradale e di campagna circostante con assenza quindi di emergenze rispetto al piano di campagna circostante. Lo sviluppo complessivo in altezza risulta quindi sostanzialmente impercettibile. In ragione di tali considerazioni, seppur mitigate dalle opere del verde da realizzare al contorno, si ritiene che l'incidenza visiva debba comunque essere valutata di grado BASSA a scala locale, e BASSA a livello sovralocale.
4 incidenza	La fruizione ambientale complessiva del contesto paesistico-ambientale risulta impreziosita in considerazione della rigenerazione ambientale dell'ambito ora interessato

ambientale	da operazioni di cava la cui coltivazione è stata ultimata. Il progetto si fa comunque carico, come richiesto dalle specifiche prescrizioni già contenute anche nel previgente Documento di Piano del PGT, della realizzazione di una serie di interventi di mitigazione funzionali al corretto inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni nonché a favorire la creazione di elementi di connessione ecologica. Nella progettazione esecutiva degli interventi si provvederà a fornire maggiori dettagli esecutivi di detti interventi. L'incidenza ambientale appare, pertanto, MEDIA.
5 Incidenza simbolica	Sulla scorta di considerazioni già esposte l'incidenza simbolica dell'intervento si valuta di grado MEDIO, alla scala locale, così come a quella più ampia.

Nella seguente tabella si riassumono le valutazioni sintetiche relative a ciascuno dei criteri discussi. Ne deriva un giudizio di incidenza complessivo **MEDIO**.

N°	Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello sovrallocale</u>	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello locale</u>
1	Incidenza morfologica e tipologica	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
2	Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
3	Incidenza visiva	incidenza paesistica bassa	incidenza paesistica bassa
4	Incidenza ambientale	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
5	Incidenza simbolica	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
	Giudizio sintetico	incidenza paesistica molto media	incidenza paesistica media
	Giudizio complessivo	INCIDENZA PAESISTICA MEDIA - GRADO 3	

F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002. recante: *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, la determinazione dell'impatto paesistico del progetto discende dal prodotto dei valori numerici attribuiti alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto, secondo la seguente tabella.

Ne consegue che l'impatto paesistico di un'opera in progetto, dipende dalle caratteristiche dell'intervento, dalle caratteristiche del sito, ma, soprattutto, dall'interazione tra le caratteristiche dell'uno e dell'altro. Avrà, quindi, importanza sia la maggiore o minore capacità del sito di essere "turbato" dall'intervento (sensibilità), sia la propensione dell'intervento di causare "turbamento".

In questo caso dall'incrocio dei due elementi avremo:

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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

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

Matrice di determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **ALTA**, ovvero di classe 4.

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **MEDIA**, ovvero di classe 3.

Pertanto, l'impatto paesistico del nuovo ambito produttivo **risulta essere pari a 12, ossia SOPRA la soglia di rilevanza ma SOTTO la soglia di tolleranza.**

G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO NELL'AREA DI INTERVENTO E NEL CONTESTO PAESAGGISTICO SIA IN FASE DI CANTIERE CHE A REGIME.

Durante la fase di cantiere, l'intervento sarà mitigato mediante l'apposizione, alla recinzione di delimitazione dell'area di lavoro, di pannelli ciechi di altezza di 2 metri.

Gli elaborati, rappresentativi della proposta progettuale, evidenziano che l'intervento proposto, pur nella trasformazione, è da ritenersi adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità paesaggistica esistente.

Le piantumazioni previste nonché le tinte previste per gli edifici rendono l'intervento generale compatibile dal punto di vista ambientale.

L'intervento proposto si ritiene idoneo secondo lo scrivente, in quanto gli elementi impiegati sono di semplice lettura.

Dal punto di vista ambientale l'intervento è da ritenersi assentibile.

H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

H1) Opere di mitigazione sia visive che ambientali previste:

La proposta progettuale in discussione si pone l'obiettivo di dar corso alla realizzazione di una trasformazione del territorio attraverso il recupero ambientale e funzionale dell'ex area di cava per la realizzazione di un nuovo centro sportivo e ricreativo completo dei servizi e delle attività terziarie accessorie all'impianto, quali medie strutture di vendita per la vendita al dettaglio di prodotti legati all'attività sportiva (non alimentari e in misura ridotta anche alimentari) nonché esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande, garantendo, al contempo, l'armonico inserimento delle nuove strutture in previsione nel contesto territoriale presente al contorno, senza appor tare pregiudizio alcuno agli elementi naturali tipici della zona.

In tal senso si segnala che la progettazione è stata integrata da uno specifico progetto di inserimento paesaggistico ed ecologico-paesaggistico redatto dal Dr. Agr. Giovambattista Vitali di Romano di Lombardia volto a definire gli interventi di mitigazione e di corretto inserimento ambientale e paesaggistico della trasformazione e al quale si fa espresso rinvio per le relative valutazioni.



Progetto
Tav. n. 1
scala 1:500

I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le considerazioni complessive fatte in precedenza consentono di sostenere che le trasformazioni paesaggistiche conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto non si pongono in contrasto con l'esigenza di adeguato inserimento paesaggistico e rispettano il contesto, per cui si possono ritenere paesisticamente compatibili.

J) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI

Al progetto sono allegati gli elaborati cartografici disponibili per ottenere un preciso inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento.

Allo stesso sono allegati elaborati degli strumenti urbanistici vigenti sia a livello comunale che sovra-comunale con l'indicazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio.

Allegati:

progetto di inserimento paesaggistico ed ecologico-paesaggistico (relazione + tavole)