PROGETTISTA

Arch. PAOLO TERRAMOCCIA

Via Garibaldi n. 46 - 25014 Castenedolo (BS)
T +39 030.2731650
M +39 340 2314426
E.MAIL: paolo.terramoccia@gmail.com
PEC: paolo.terramoccia@archiworldpec.it

CONSULENTE URBANISTICO

Arch. SILVANO BUZZI
di
SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL
25077 Roè Volciano (BS) Via A. Bellini, 9
Tel. 0365.59581 - Fax 0365.5958600
E-MAIL: info@buzziepartners.it
PEC: buzziepartnerssrl@pec.it
C.F. - P.I. 04036720987

PELIZZARI S.R.L.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO Attuativo "Cascina Baitone" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021, in VARIANTE al P.G.T. VIGENTE per la DELOCALIZZAZIONE di VOLUME PROVENIENTE dalla PARZIALE DEMOLIZIONE di FABBRICATO ESISTENTE e finalizzata alla REALIZZAZIONE di SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE.

Località Molinetto di Mazzano, Via Donatori di Sangue.

Mappali 4, 521, 524, 526 e 527 del foglio 17 NCT.

A03 _ RELAZIONE IMPATTO PAESISTICO E RELAZIONE PAESAGGISTICA

Dicembre 2021

VARIANTE IN VARIANTE al PGT:

Recupero e riqualificazione di edificio esistente attraverso completa demolizione dei volumi indicati dalla norma particolare "NP#6" del PGT e ricostruzione di una parte dei volumi ricavati da demolizione all'interno dell'area di perimetro della "NP#6".

VARIANTE al progetto convenzionato in data 16/12/2020 (Numero 38594 di repertorio - Numero 26125 di raccolta) tra il Comune di Mazzano e la PELIZZARI S.R.L. come da Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021.

RELAZIONE di IMPATTO PAESISTICO

Ai sensi art. 146 D.L. 42/2004 e s.m.i.
Ai sensi L.R. 12/2005 e s.m.i.

VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO Attuativo "Cascina Baitone" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021, IN VARIANTE al P.G.T. VIGENTE per la DELOCALIZZAZIONE di VOLUME PROVENIENTE dalla PARZIALE DEMOLIZIONE di FABBRICATO ESISTENTE e finalizzata alla REALIZZAZIONE di SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE.

Il sottoscritto **PROGETTISTA DELLE OPERE:**

Arch. PAOLO TERRAMOCCIA, nato a BRESCIA il 08/10/1972

Residente in VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 46 a CASTENEDOLO (BS) - C.A.P. 25014

C.f. TRRPLA72R08B157X - P.IVA 03596770176

Tel. 340.2314426 – E.MAIL paolo.terramoccia@gmail.com

In riferimento all'intervento da compiersi in:

DATI GENERALI:

VIA DONATORI DI SANGUE SNC

Destinazione d'uso: RESIDENZA

DATI URBANISTICI:

Zona Omogenea: np6

Destinazione Funzionale: RESIDENZA

DATI CATASTALI:

FOLGIO N. 17 - MAPPALI 4, 521, 524, 526 e 527.

RELAZIONE PAESAGGISTICA:

A) Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato: l'area di intervento è l'ambito pianeggiante adiacente al brolo che circonda la cascina Baitone a fianco del contesto urbano edificato di via Donatori di Sangue a del centro abitato di Mazzano. Tale ambito presenta caratteri architettonici e paesaggistici che lo identificano con una classe 4 di sensibilità.

B) Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice: gli elementi cui affidare valore paesaggistico nella zona sono l'edificio stesso della cascina e le alberature che fiancheggiano i sedimi dei fossi che caratterizzano l'area agricola circostante in quanto la zona, che si fonde con l'urbanizzato di via Donatori di Sangue, risulta essere priva caratteri vincolistici ambientali particolari.

C) Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte: a seguito della realizzazione di quanto previsto in progetto non si ravvisano particolari effetti in quanto il progetto si inserirà nel contesto mantenendo le alberature ed essenze di pregio che caratterizzano il contesto rurale della zona riprendendo tipologie edilizie che richiamano i caratteri architettonici locali con uno sviluppo di un singolo piano fuori terra abitabile. Gli edifici non saranno quasi praticamente visibili da Via Donatori di sangue in quanto presentano una configurazione volumetrica analoga rispetto a quanto già autorizzato e parzialmente realizzato; di conseguenza non incidono con nessun cono ottico verso la campagna anche percorrendo Viale Brescia (SP4).

D) Gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti: da un punto di vista di inserimento paesaggistico non si ravvisano particolari problemi in quanto il progetto si inserisce nel paesaggio con un impatto in altezza che si limita ad un solo piano fuori terra abitabile e gli edifici verranno, inoltre, immersi nella vegetazione privata oltre che con il mantenimento e la valorizzazione dei filari di alberi lungo la strada di accesso via Donatori di Sangue, in conformità alle prescrizioni del Parere Paesaggistico di cui alla Seduta del 02/09/2020 (Verbale n. 40) allegato al piano convenzionato originario. Sempre in base a quanto prescritto nel verbale sopraccitato, si è provveduto alla la ricomposizione architettonica della cascina esistente riproponendo, in proporzione, la conformazione dell'antica corte.

   Gli elementi di mitigazione proposti per l'inserimento del corpo edilizio in progetto sono legati alla configurazione geometrica e volumetrica degli edifici e alla valorizzazione della vegetazione lungo via Donatori di Sangue oltre a quella interna al lotto e di separazione con la Cascina Baitone.

Considerato che l'intervento incide sull'aspetto esteriore dei luoghi, ma che l'immobile e l'area non sono soggetti a particolari vincoli specifici,

determina

l'entità dell'impatto paesistico dell'intervento sulla base della seguente tabella riportante i giudizi complessivi relativi alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto così come determinati seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045 le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"

Tabella 3

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = sensibilità del sito per incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del Progetto				
Classe di sensibilità del sito	**1**	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	**4**	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5, soglia di tolleranza: 16;
da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: 4.

Pertanto,

risulta **inferiore alla soglia di rilevanza** sotto il profilo paesistico.

A tal fine allega agli elaborati progettuali (come elencati nella Delibera G.R. 8/2121/2006) e le **tabelle 1A, 1B, 2°, 2B e 3** delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 8/11/2002 n. 7/II045.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, di essere consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Mazzano, 20/10/2021.

Arch. Paolo Terramoccia



Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

MODI DI VALUTAZIONE	CHIAVI DI LETTURA	SI	NO
1. Morfologico/strutturale	**APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI**		
	di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.	X	
	di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali….;	X	
	di interesse storico artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche…		X
	di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi – anche minori – che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari – verdi o d'acqua – che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;	X	
	APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE quartieri o complessi di edifici; edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.		X
	APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLI DI RIQUALIFICAZIONE	X	
2. Vedutistico	**Interferenza con punti di vista panoramici** il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;	X	
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico…)	X	
	Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio		X
	Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari	X	
3. Simbolico	**Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale** luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici) luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimento locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).		X

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

MODI DI VALUTAZIONE	VALUTAZIONE ED ESPLICAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE ALLE CHIAVI DI LETTURA	CLASSE DI SENSIBILITA'
1. Morfologico/strutturale	Gli elementi proposti da un punto di vista morfologico / strutturale, inserite in ambito di sensibilità alta, hanno un grado di incidenza molto basso in quanto architettonicamente gli edifici richiamano i caratteri tipologici del contesto agricolo e rurale esistente rifacendosi alla conformazione degli edifici in corso di realizzazione.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**
2. Vedutistico	Quanto proposto in progetto non comporta alterazioni vedutistiche, in quanto gli edifici derivanti dalla demolizione e ricostruzione di una porzione della cascina Baitone, oggetto di piano di recupero, si configurano geometricamente in subordine a quanto in corso di realizzazione lungo la via pubblica su cui si mantengono e valorizzano i percorsi esistenti. I manufatti in progetto non intralciano alcun significativo punto di percorrenza dalle vie pubbliche circostanti in quanto volumetricamente e geometricamente non "eccedono" dalla sagoma dell'edificato circostante.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**
3. Simbolico	Da un punto di vista simbolico non si ravvisano considerazioni particolari se non per la vegetazione che caratterizza il contesto agricolo adiacente; le parti esterne non devono relazionarsi con alcun carattere simbolico circostante particolarmente significativo se non con la cascina Baitone oggetto di paino di recupero.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**

Giudizio complessivo	**La classe di sensibilità paesistica del sito è dedotta dalla TAV. 5 *"Classi di sensibilità paesistica"* del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio**	[X] **1** [ ] **2** [ ] **3** [ ] **4** [ ] **5**

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) ed in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:
1 = sensibilità paesistica molto bassa
2 = sensibilità paesistica bassa
3 = sensibilità paesistica media
4 = sensibilità paesistica alta
5 = sensibilità paesistica molto alta

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

Tabella 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	**ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:** il progetto comporta modifiche:		
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	X	
	- dell'andamento dei profili	X	
	- dei profili di sezione urbana	X	
	- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi	X	
	- dell'articolazione dei volumi	X	
	ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: il progetto prevede:		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona		X
	- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe		X
	ALTERAZIONE DELLA CONTINUITA' DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI		X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	**CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO**		X
3. Incidenza visiva	**INGOMBRO VISIVO**	X	
	OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI		X
	PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI		X
4. Incidenza simbolica	**INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO**		X

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	L'incidenza di quanto proposto in progetto si ritiene molto bassa in quanto le opere proposte si rifanno esplicitamente alla conformazione architettonica del manufatto rurale oggetto di piano di recupero e si differenziano, limitando l'altezza ad un solo piano fuori terra, dal contesto edificato circostante di via Donatori di sangue. La cascina Baitone verrà presa a riferimento riprendendone cromatismi, materiali e geometrie di falda di copertura.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Da un punto di vista di inserimento linguistico e architettonico non si ravvisano particolari problemi o interferenze in quanto gli edifici sono inseriti ai margini del tessuto urbano consolidato e senza alterazioni percettive degli spazi esterni contrastanti con il contesto, con conseguente contenimento visivo delle opere.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**
Incidenza visiva	I manufatti in progetto non comportano impatti particolari dal punto di vista visivo in quanto non si frappongono con alcun cono visivo significativo rispetto dalle vie pubbliche verso le aree circostanti, ma, anzi, geometricamente si configurando in subordine rispetto alla Cascina e a quanto in corso di realizzazione lungo la via pubblica si cui si mantengono e valorizzano i percorsi esistenti. I manufatti in progetto non intralciano, così, alcun significativo punto di percorrenza dalle vie pubbliche circostanti in quanto volumetricamente e geometricamente non "eccedono" dalla sagoma dell'edificato circostante.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**
Incidenza simbolica	Da un punto di vista simbolico non si ravvisano considerazioni particolari in quanto tutto quanto proposto in progetto si sviluppa esclusivamente relazionandosi con le tipologie ambientali / architettoniche rurali di riferimento per il piano di recupero della cascina Baitone.	[X] **molto bassa** [ ] **bassa** [ ] **media** [ ] **alta** [ ] **molto alta**

Giudizio complessivo	Nel complesso l'intervento viene giudicato con incidenza paesaggistica molto bassa, anche se inserito in zona a sensibilità elevata, in quanto le opere proposte rappresentano un nuovo inserimento volumetrico nel contesto a basso impatto volumetrico e, con le mitigazioni vegetative proposte, non sono praticamente visibili da alcun punto significativo di percorrenza dalle vie pubbliche circostanti e interessano una piccola porzione di territorio in rapporto al contesto in cui si inserisce quanto proposto in progetto. Inoltre, le opere in oggetto si rifaranno alla conformazione geometrica e architettonica della cascina Baitone e di edifici rurali simili, riprendendone tipologia, cromatismi e materiali.	[X] **1** [ ] **2** [ ] **3** [ ] **4** [ ] **5**

Il giudizio complessivo espresso in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B ed ai parametri di valutazione della tabella 2A**:**

1 = incidenza paesistica molto bassa
2 = incidenza paesistica bassa
3 = incidenza paesistica media
4 = incidenza paesistica alta
5 = incidenza paesistica molto alta

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

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO COSTITUITA IN FORMA ASSOCIATA TRA I COMUNI DI PREVALLE, MAZZANO, NUVOLENTO E NUVOLERA.

PROVINCIA DI BRESCIA

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA

Seduta del: 02/09/2020

Verbale n°: 40

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
ai sensi art.81 L.R.12/2005 e s.m.i.

così composta:

			P	A
01	ALESSANDRO ANELOTTI	PRESIDENTE		*
02	GIANLUCA PERETTI	COMPONENTE	*	
03	LUIGI BENEDETTI	COMPONENTE	*	
04	MARIA CRISTINA GENTILE	COMPONENTE		*
05	FRANCESCO ROSA	COMPONENTE	*	

Verificato che è stata presentata la seguente istanza:

Prot. n. 12495	**Del 15/07/2020**
E successive integrazioni	

PRATICA EDILIZIA N°:	***142/2020***

COMMITTENTE:	***So. PELIZZARI SRL***
PROGETTO:	***PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T.***
COMUNE:	***MAZZANO***
INDIRIZZO:	***VIA DONATORI DI SANGUE***

SEZIONE:	FOGLIO:	MAPPALE:	SUBALTERNO:
	FG. 17	**4-524**	

avente come finalità il rilascio del provvedimento di:

PIANO DI RECUPERO CASCINA "Baitone"






COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO COSTITUITA IN FORMA ASSOCIATA TRA I COMUNI DI PREVALLE, MAZZANO, NUVOLENTO E NUVOLERA.

PROVINCIA DI BRESCIA

Accertato preliminarmente che l'area oggetto dell'intervento è soggetta al seguente vincolo ambientale paesistico il cui contenuto è stato richiamato e valutato:

PARERE DI COMPATIBILITA' PREVISTO DALL'ART. 35 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE.

Preso Atto che il tipo d'intervento proposto dal progetto è così individuato:

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T.

Verificata la completezza degli elaborati presentati al fine di un'esauriente illustrazione della compatibilità e congruità del progetto d'intervento, anche in riferimento all'abaco di quelli richiesti come individuato dalla DGR del 22/12/2011 n. IX/2727;

Effettuata la lettura e la interpretazione del contesto paesistico entro cui il progetto si colloca, determinata la sensibilità del sito attraverso valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche, sia a livello locale che sovralocale;

Valutate le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e quindi il grado d'incidenza e di compatibilità paesistica del progetto nei contesti suddetti, attraverso parametri tipologici-linguistici e criteri ambientali e visivi;

Richiamati:

- il D.d.g. n. 10908 del 20.11.2014 con il quale è stato approvato il settimo aggiornamento dell'elenco degli enti locali idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche loro attribuite dall'art. 80 della L.R. n. 12/2005 che comprende i comuni di Prevalle, Mazzano, Nuvolento e Nuvolera;
- la D.gr. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11 marzo 2005, n. 12";

Preso atto che il valore dell'impatto paesistico, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto (tabella 12) è pari a8 e, quindi l'intervento risulta sotto la soglia di rilevanza (da 1 a 4) e sotto la soglia di tolleranza (da 16 a 25)






COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO COSTITUITA IN FORMA ASSOCIATA TRA I COMUNI DI PREVALLE, MAZZANO, NUVOLENTO E NUVOLERA.

PROVINCIA DI BRESCIA

la Commissione del Paesaggio

VALUTATA la sensibilità paesistica del sito e le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto, e quindi il grado di compatibilità paesistica del progetto,

ESPRIME PARERE:

	FAVOREVOLE
X	**FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE**
	SOSPENSIVO
	CONTRARIO

Note e commenti riguardo il parere emanato dalla commissione:

Tenuto conto della documentazione allegata al progetto di piano attuativo e di quanto previsto dall'art. 35 delle n.t.a. del Piano delle Regole in merito al valore storico testimoniale delle cascina esistente, si **esprime parere di favorevole con il rispetto delle seguenti prescrizioni delle** quali dovrà essere tenuto conto nel successivo progetto allegato all'istanza di rilascio del titolo autorizzativo relativo ai lavori di ristrutturazione della cascina con parziale demolizione del volume esistente e delocalizzazione di tale volume nell'area pertinenziale:

- mantenimento del muro esstente in fregio alla via Donatori di Sangue, in corrispondenza del futuro parcheggio che dovrà essere asservito all'uso pubblico;

- la ricomposizione architettonica della cascina esistente dovrà assicurare il mantenimento dell'antica corte al fine del rispetto di quanto previsto nelle norme di P.G.T. nelle quali viene specificato il rispetto e la salvaguardia dei caratteri storici e testimoniali della "cascina" esistente.

Lì Mazzano, 02/09/2020

I componenti la Commissione del paesaggio (*documento firmato digitalmente)*

	Arch. Alessandro Anelotti
*	*Arch. Gianluca Peretti*
*	*Arch. Luigi Benedetti*
	Arch. Maria Cristina Gentile
*	*Ing. Francesco Rosa*

(*Documento firmato dai seguenti componenti)






COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO COSTITUITA IN FORMA ASSOCIATA TRA I COMUNI DI PREVALLE, MAZZANO, NUVOLENTO E NUVOLERA.

PROVINCIA DI BRESCIA

1. PREMESSA 2
2. INTERFERENZE SIC/ZPS - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE .7
3. VERIFICA LIVELLO DI TUTELA. SISTEMA INFORMATIVO DEI BENI AMBIENTALI (SIBA) 9
4. STATO ATTUALE DEL BENE INTERESSATO 11
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO PAESAGGISTICO 15
6. CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO 16
Caratteri geomorfologici e sistemi naturalistici 16
7. PIANI TERRITORIALI DI VALENZA PAESAGGISTICA 23
7.1 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (PTR) 23
7.2. QUADRO DI RIFERIMENTO PAESISTICO 24
7.3 RETE ECOLOGICA REGIONALE 27
8. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) 31
9. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) DELLA COMUNITA' MONTANA DELLA VALLE TROMPIA 37
10. PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 37
11. COMPONENTE GEOLOGICA 43
12. RETICOLO IDRICO MINORE 45
13 ALLEGATI RELATIVI AL RETICOLO IDRICO COMPARTO DI PROGETTO: 46
COMUNICAZIONI AGENZIA DEL DEMANIO E CONSORZIO BONIFICA MEDIO CHIESE .....
14. PROGETTO: ASPETTI DIMENSIONALI, COMPOSITIVI E MODIFICA DEI LUOGHI 48
15. FOTOINSERIMENTI 58
16. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI 63
16. INCIDENZA PAESAGGISTICA 64
17. PARAMETRI VALUTATIVI 64
18. INCIDENZA COMPLESSIVA 66
19. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO 66

1. PREMESSA

La presente Relazione paesaggistica costituisce parte integrante della documentazione per il progetto di Piano di recupero in variante al PGT vigente, finalizzato alla costruzione di edifici residenziali. L'ambito di progetto non è gravato da vincolo paesaggistico ed è collocato in via Donatori di sangue a Mazzano (Bs) in area ad oggi caratterizzata da prato incolto, compresa tra via Donatori di sangue a nord e a sud da appezzamento di altra proprietà.

L'intervento propone la realizzazione di tre strutture residenziali in un lotto parzialmente costruito (in forza di convenzione n. 38594-Rep n.26125 rilasciata il 16/12/2020) e accessibile da via Donatori di Sangue.
La presente Relazione è redatta secondo l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano del territorio Paesistico Regionale e secondo la "Linee Guida" approvate con D.G.R. n.7/11045 8/11/2002.

L'area di progetto è situata in un territorio non sottoposto a vincolo paesaggistico.

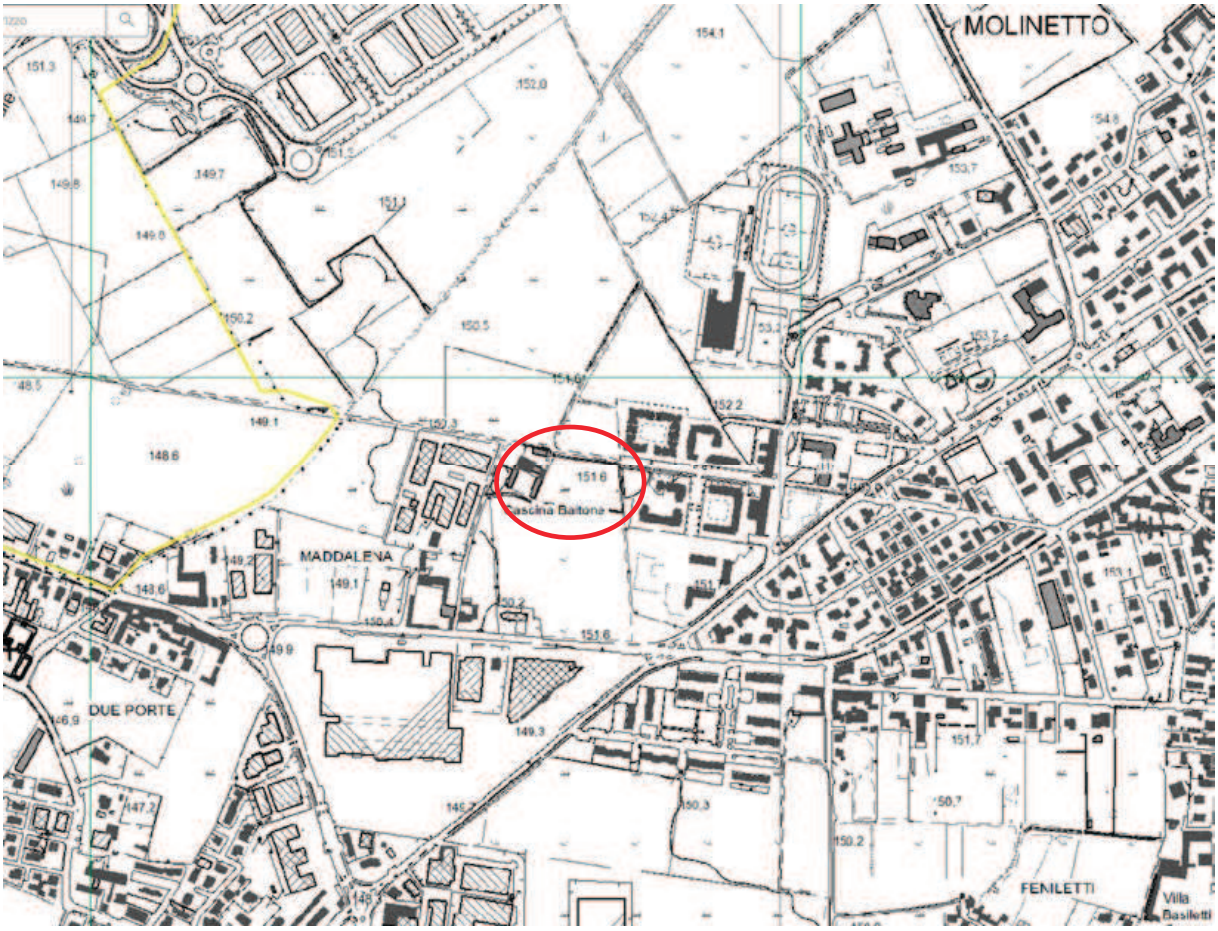


Ortofoto. Immagine del territorio e individuazione area di progetto.

La finalità di questa relazione è quella di valutare l'incidenza paesaggistica del progetto, mediante un'analisi della sensibilità del sito e dell'ambiente circostante.

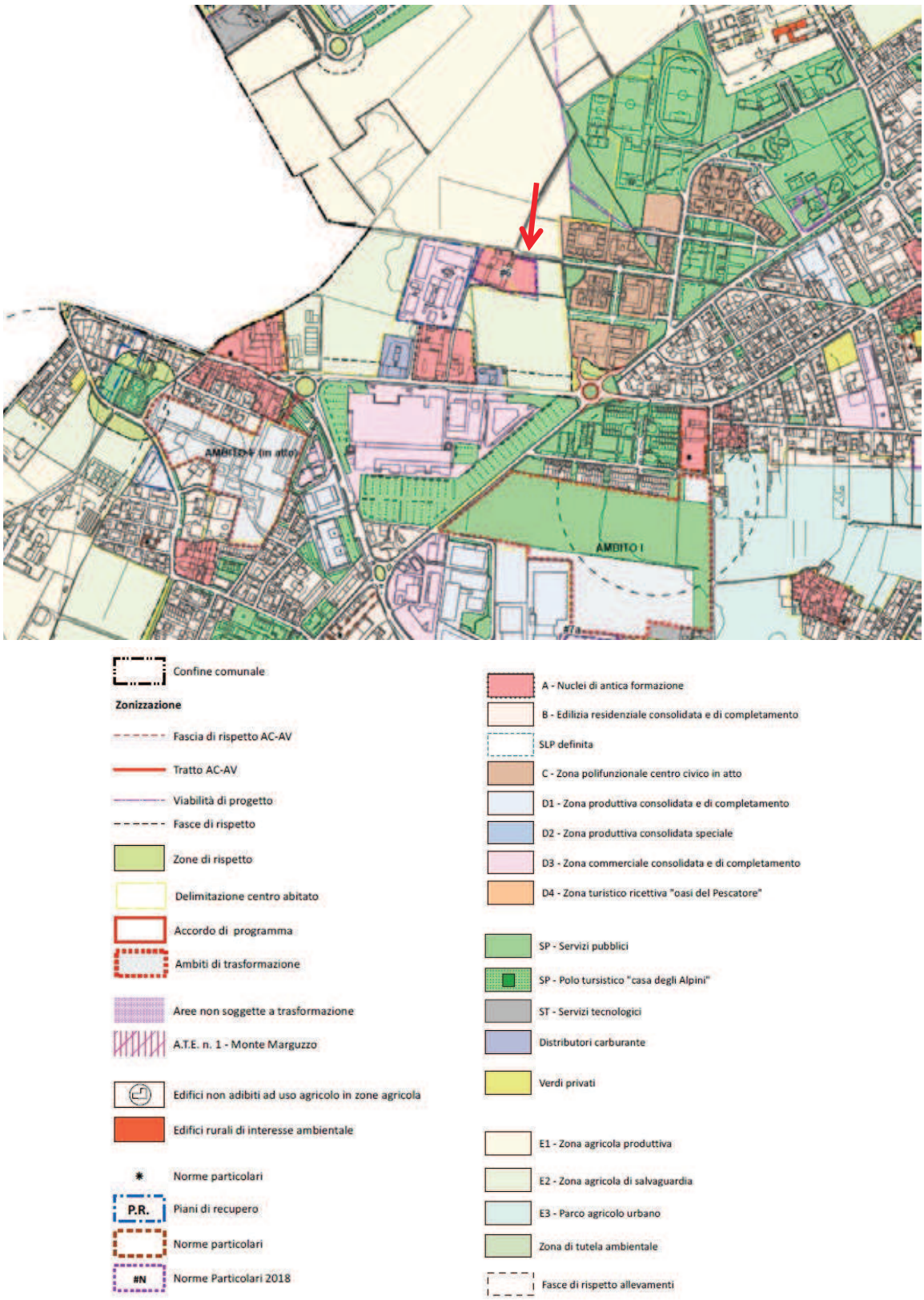


Ortofoto. Individuazione area di progetto



Estratto CTR del territorio di Mazzano (google map). Individuazione dell’area di progetto.

Il comparto è normato: dall'art.35. Norme particolari delle NTA del PdR, Le aree che caratterizzano l'ampliamento del comparto in variante al PGT vigente sono attualmente classificate come "E2 zona agricola di salvaguardia".



*PGT estratto. T01PdR_Uso del suolo **VIGENTE***

Estratto mappa catastale e individuazione in rosso dell'area di pertinenza in cui ricade il progetto in questione.
La proprietà interessata dal progetto è individuata catastalmente al foglio 17 mappali 4-521-523-524-526.



- **Perimetro di piano di recupero conforme al PGT vigente fg 17 mapp. N.4-524**



- **Perimetro di piano di recupero in variante al PGT vigente fg 17 mapp. N.4-521-523-524-526**

Di seguito si riporta una sintesi dello stato di fatto delle aree interessate dalla proposta di:

Destinazione urbanistica: Nuclei di antica formazione assoggettato a Piano di Recupero, nomato ai sensi dell'art 35 NTA PdR. Il lotto di progetto si colloca nel settore centrale del territorio amministrativo del Comune di Mazzano. Il progetto si sviluppa lungo via Donatori di Sangue.

Stato dei luoghi: Le aree oggetto d'intervento risultano parzialmente edificate per il Piano di recupero già convenzionato

Sensibilità paesistica: L'Analisi Paesistica comunale classifica le aree di progetto parte in classe di "Sensibilità paesistica media" e parte in classe di "Sensibilità paesistica elevata"

Interferenze vincoli: le aree in oggetto non sono interessate da vincoli paesaggistici.

2. INTERFERENZE SIC/ZPS - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003 n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle successive DGR integrative, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Il Sito di Interesse Comunitario più prossimo al Comune di Mazzano è il SIC Altopiano di Cariadeghe (codice IT2070018).

Individuazione Siti di Interesse Comunitario

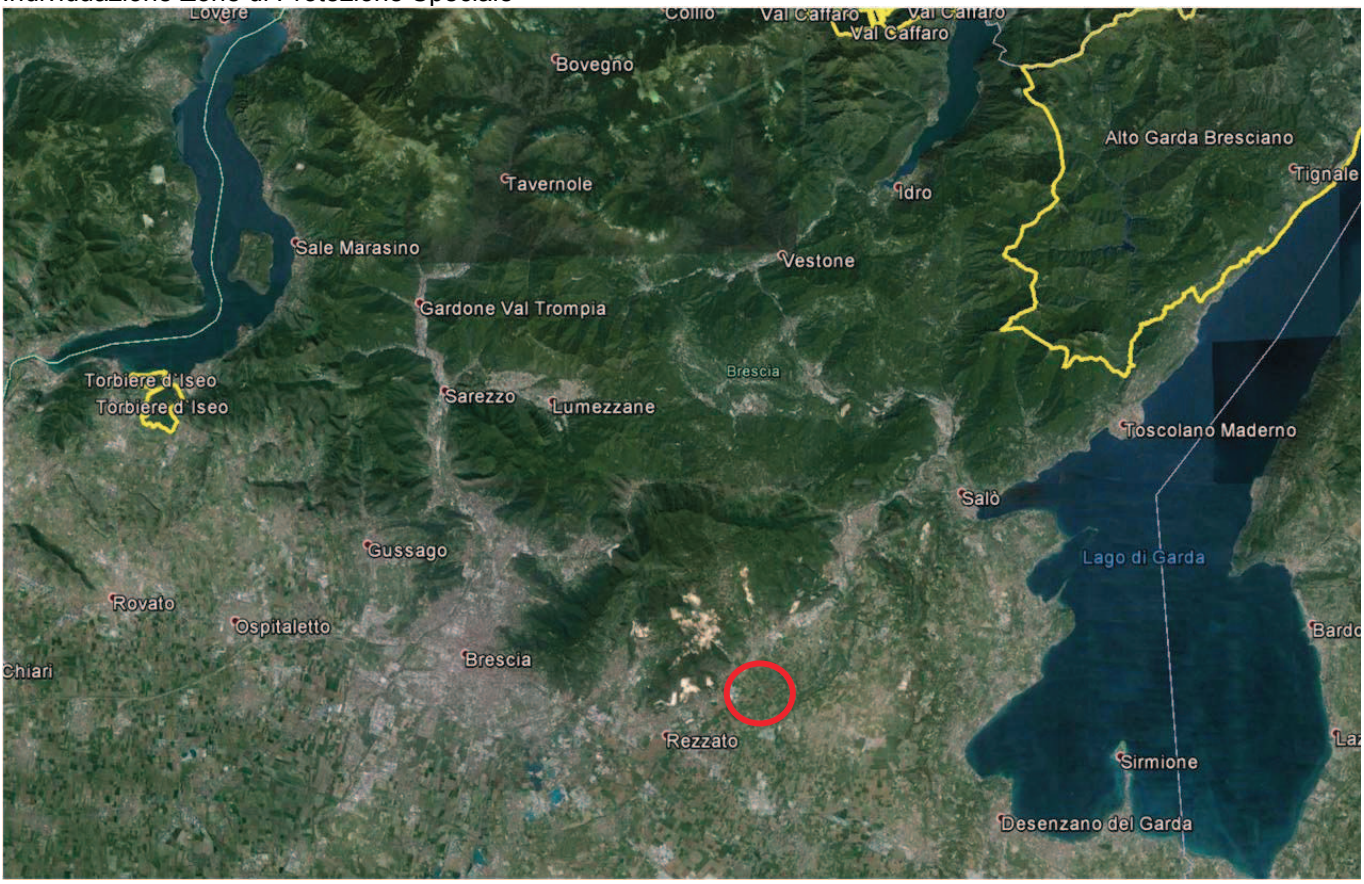


CODICE	DENOMINAZIONE	ZSC	Superficie (Ha)	Coordinate geografiche (Gradi decimali)	
				Longitudine	Latitudine
IT2070020	Torbiere d'Iseo		362	10,02983	45,6454
IT2070018	Altopiano di Cariadeghe	si	523	10,34611	45,59472

Si specifica che il Piano di recupero in variante al PGT vigente non interferisce con i siti SIC/ZPS.

La Zona di Protezione Speciale più prossima al Comune di Mazzano è l'Alto Garda Bresciano mentre i monumenti naturali più vicini sono L'Altopiano di Cariadeghe ed il Buco del Frate.

Individuazione Zone di Protezione Speciale



La Direttiva Habitat 92/43/CEE, sottoscritta dai paesi membri della comunità europea, prevede la creazione di una rete ecologica, denominata Rete Natura 2000, formata da siti in cui si trovano habitat naturali, specie faunistiche e floristiche contemplate negli allegati I e II della direttiva e rappresentativi delle diverse regioni biogeografiche europee. Il DPR 357/1997 e s.m.e.i introduce, all'articolo 5, la procedura della Valutazione d'Incidenza, cui sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito (SIC e/o ZPS) della Rete Natura 2000. Lo studio presentato dal proponente viene valutato dalle autorità competenti che individuano l'effettiva incidenza sul sito e sugli elementi peculiari per cui il sito è stato istituito e definiscono eventuali interventi di mitigazione o compensazione necessari.

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003, n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Si specifica che il comparto di Piano di recupero in variante al Pgt vigente non interferisce con le aree in esame.

3. VERIFICA LIVELLO DI TUTELA. SISTEMA INFORMATIVO DEI BENI AMBIENTALI (SIBA)

Il SIBA costituisce per la Regione, per gli Enti locali e i professionisti uno strumento di supporto per lo studio del territorio e per la pianificazione territoriale finalizzata a garantire la protezione e la valorizzazione del paesaggio.
In particolare contiene le informazioni utili all'esatta individuazione di aree e immobili tutelati ai sensi di legge, i cosiddetti "vincoli ex L. 1497/39 e L. 431/85", vale a dire i beni paesaggistici tutelati ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), che rappresentano quelle parti del territorio, aree o complessi di cose immobili di singolare bellezza o valore estetico, bellezze panoramiche, ecc.,. Si considerano inoltre elementi specifici del paesaggio quali fiumi, laghi, territori alpini, ghiacciai, parchi, ecc., che sono oggetto di particolare attenzione ai sensi di legge e come tali sono soggetti per ogni trasformazione alle procedure di preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs. 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela e le informazioni relative agli ambiti e agli elementi di prioritaria attenzione che il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del Piano Territoriale Regionale.

Dalla cartografia qui riportata si può notare che le aree oggetto della presente variante non sono ricomprese in aree di vincolo paesaggistico.



Regione Lombardia_SIBA_Sistema informatico Beni e ambiti paesaggistici

Il Piano di recupero è stato approvato in data 23/11/2020 D.G.C.n.129 e convenzionato in data 09/12/2020 con atto notarile N.rep.38594 e N.26125 racc., successivamente è stata approvata una variante conforme al Pgt vigente in data 11/10/2021 D.G.C.n.100.

La Valutazione di compatibilità paesistica delle opere previste dal Piano di recupero ha ottenuto parere favorevole con prescrizioni (Prat. Edilizia n.142/2020 – Valutazione compatibilità paesistica verbale n.40 del 02/09/2020) puntualmente recepite dal progetto.

Pertanto il progetto in variante al Pgt vigente in linea con le prescrizioni sopra citate, indica per la realizzazione del progetto le seguenti opere di mitigazione ambientale:

1) mantenimento del tratto di muro di cinta della proprietà in pietrame già esistente (si veda il progetto allegato)

2) mantenimento del filare di alberi esistente e integrazione con nuovi esemplari



4. STATO ATTUALE DEL BENE INTERESSATO

Le aree oggetto d'intervento sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da aree pianeggianti, attualmente sono zone non coltivate.

Di seguito viene riportata la documentazione fotografica relativa allo stato attuale dei luoghi.



Stato di fatto – indicazione punti di ripresa fotografici.



foto 1.Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4.La freccia rossa indica la posizione dell'area di progetto.



foto 2. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4.La freccia rossa indica la posizione dell'area di progetto.



foto 3. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4



foto 4. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4



foto 5



foto 6.



foto 7



foto 8. Vista da via Donatori di sangue



foto 9. Vista da via Donatori di sangue



foto 10. Vista da via Donatori di sangue



foto 11



foto 12



foto13



foto14

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO PAESAGGISTICO

Il comune di Mazzano[1], posto a 11 Km da Brescia verso est, in direzione del lago di Garda, occupa una superficie di 15,36 Kmq., compresa tra le ultime pendici delle prealpi e della pianura padana. I monti Marguzzo e Camprelle lo limitano a nord; su queste alture calcaree spiccano alcune cave abbandonate ed altre di recente formazione, aperte dal gruppo Italcementi di Bergamo, che ha i suoi più importanti stabilimenti a Mazzano e Rezzato.

Il territorio di Mazzano è inoltre pianeggiante e attraversato da una capillare distribuzione di canali irrigui (Naviglio e rogge).

La viabilità attraversa il territorio comunale in senso est-ovest e in ordine, da sud a nord, dall'autostrada Milano-Venezia, dalla strada statale n. 11, dalla ferrovia Torino-Trieste, dalla provinciale per Padenghe e dalla statale n. 45bis per Salò. Lungo la strada statale n. 11, si sono localizzate negli ultimi 40 anni attività produttive e commerciali, mentre a nord permane l'insediamento storico della Italcementi con la cava.



Ortofoto del territorio comunale di Mazzano (Cartografia portale Provincia di Brescia) e individuazione del comparto.

[1] *PGT_DdP_Nuovo documento di Piano_Relazione*

6. CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO

✓ CARATTERI GEOMORFOLOGICI E SISTEMI NATURALISTICI[2]

Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale.

Il piano territoriale regionale dedica una specifica scheda dell'*Osservatorio dei paesaggi lombardi* al Paesaggio delle valli Prealpine - valli Bresciane, si riporta parte dell'estratto:

(…) Le valli della fascia prealpina bresciana incidono il basamento da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura. In generale sono vallate molto ramificate, comprendono diramazioni secondarie che inducono frammentazioni territoriali assai pronunciate. Alla forte componente industriale che ha contrassegnato all'inizio del Novecento larghe porzioni dei fondovalle si è poi affiancata l'espansione residenziale della seconda metà del secolo XX o le nuove occupazioni di spazio da parte delle piccole e medie imprese che andavano a sostituire i grandi complessi pionieri. Oggi pertanto, specie nelle parti basse delle valli, il paesaggio si compone di uno stridente contrasto fra una morfologia montana e un aspetto urbano-industriale, privo di ordine distributivo ma condizionato solo dalle costrizioni naturali.

- *Caratteri geomorfologici e sistemi naturalistici*

Il territorio comunale di Mazzano, dal punto di vista del paesaggio geomorfologico[3], si colloca in una fascia di transizione tra le estreme propaggini meridionali delle prealpi bresciane e l'alta pianura. Più in particolare, scendendo a livello di unità di paesaggio geomorfologico, si può suddividere il territorio comunale in tre zone: i rilievi montuosi, i rilievi isolati della pianura e l'alta pianura. La prima zona, che interessa la parte settentrionale del comune, comprende i versanti meridionali dei primi rilievi prealpini (monte Marguzzo e monte Camprelle) e, al piede dei versanti i depositi di fondovalle, con il conoide di deiezione non attivo, su cui sorge buona parte dell'abitato della frazione "Mazzano". La seconda unità è localizzata presso la collina di Ciliverghe, che fa parte dei rilievi isolati di pianura. La restante parte del territorio comunale appartiene infine all'alta pianura.



Paesaggio delle alture calcaree da sud verso nord.

[2] *Pgt_DdP_Analiis paesistica_Relazione.*

[3] *PGT_DdP_Nuovo documento di Piano_Relazione*



Il rilievo isolato “Colle di Ciliverghe” – vista da ovest

I rilievi isolati della pianura corrispondono al colle di Ciliverghe e identificano una formazione di natura geologica affine al colle di Castenedolo, al Monte Netto di Capriano del Colle ed al dosso di Pievedizio.

Questi rilievi rappresentano residui di ampie conoidi alluvionali fortemente erose e ridotte a emergenze isolate.

- *Aspetti vegetazionali naturali*

A causa dell’espansione dell’attività estrattiva di calcare, si riscontrano residui di estensioni boschive, come l’antico bosco ceduo (querce e castagni) del monte di Mazzano. Altre piccole formazioni boschive e cespugliose si trovano sul colle di Ciliverghe. In generale la vegetazione sulle pendici dei rilievi settentrionali del territorio comunale è caratterizzata da boschi di latifoglie, frange boscate e cespuglieti. In particolare i cespuglieti presentano una composizione botanica di tipo submediterraneo che li rende una peculiarità naturalistica.



Ambito di particolare rilevanza naturalistica

- *Componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione colturale*

Le componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione colturale sono qui intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale. Pertanto si collocano in questo ambito le colture, la rete idrica superficiale, composta da rogge e canali, la viabilità rurale e la vegetazione stessa, strutturata in filari e ripe boscate a sviluppo lineare, a margine degli appezzamenti agricoli.


Filari e ripe boscate


Strada bianca posta nella pianura agricola

Queste componenti del paesaggio di Mazzano, che non possono certo definirsi naturali, ma che appartengono ormai al patrimonio storico-culturale locale.

Gli elementi di paesaggio legati alle diverse forme d'uso del suolo sono:

- colture specializzate: vigneti
- seminativi e prati in rotazione
- altre colture specializzate
- navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali
- fasce di contesto alla rete idrica artificiale
- frange boscate, ripe e filari alberati.

In dettaglio si riscontrano nel paesaggio rurale:

1) "elementi vegetazionali puntiformi" costituiti da esemplari notevoli e raggruppamenti

2) "**elementi lineari":** filari ad alto fusto / filari di gelsi / filari di viti / ripe eterogenee continue / ripe eterogenee discontinue / ripe omogenee continue / ripe omogenee discontinue / siepi / vegetazione rada

3) "elementi areali": aree boscate / cespuglieti

- *Cascine – Nuclei rurali*

L'architettura rurale storica presente nel territorio di pianura è caratterizzata da un'importante varietà di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano, di volta in volta, il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica. L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.

Il mantenimento dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela. Per i nuclei rurali oltre a quanto previsto per le cascine si evidenziano le peculiarità della morfologia urbana e del

rapporto con il sito. L'abbandono ed un riuso non sempre rispettoso contribuiscono a determinare la perdita delle peculiarità del paesaggio antropico nel contesto della pianura e della collina.

- *Componenti del paesaggio storico culturale*

Le componenti del paesaggio storico culturale sono caratterizzati dalla rete storica principale e secondaria che costituisce la struttura relazionale dei beni storici culturali intesi non solo come elementi episodici, ma come sistema che intelaia le permanenze insediative storiche. Alcuni tracciati coincidono con percorsi di valore panoramico e determinano punti di vista privilegiati nel contesto naturale. Altre componenti del paesaggio storico culturale sono date dalle architetture puntuali sparse nella zona agricola o poste nei nuclei di antica formazione e dalla morfologia degli stessi nuclei.



Visuale da via Brescia (SP4). Direzione ovest verso est (verso Molinetto)





Visuale da via Brescia (SP4). Direzione est verso ovest (verso Brescia)

- *Le reti stradali storica principale e storica secondaria*

La strada storica principale è costituita da tre strade che da Brescia vanno verso il Lago di Garda. Nella parte nord del territorio la prima strada è costituita dalla vecchia strada statale n. 11 che da Rezzato-Tre Ponti passa davanti all'Italcementi, transitava ai primi decenni del secolo scorso nel nucleo storico di Mazzano e raggiunge poi i comuni di Nuvolera, Nuvolento, Paitone giungendo fino a Gavardo e a Salò.

Nella parte centrale del territorio comunale sempre proveniente dalla località Tre Ponti vi era la seconda strada che passando davanti alla cascina Baitone entra nel cuore di Molinetto e va verso Bedizzole.

Nella parte sud del territorio la terza strada transita attraverso la località Bettola di Ciliverghe e l'attuale zona produttiva per raggiungere Ponte S. Marco.

La rete stradale storica secondaria è costituita da una fitta maglia che collega le tre frazioni principali del paese e tutte le antiche località sparse nella zona agricola.

La prima strada secondaria può considerarsi quella nord-sud che da Mazzano centro, raggiunge il centro di Molinetto e va a sud attraversando la linea ferroviaria.

Una seconda strada storica è considerata quella che da Ciliverghe va verso Castenedolo a sud del territorio. Una terza strada è quella che da Bettola di Ciliverghe, passa nel centro di Molinetto in direzione est

Nel territorio comunale nella parte pianeggiante posta a sud transita anche la **ferrovia storica** Milano-Verona, costruita nel 1854 a doppio binario.

- *Componenti del paesaggio urbano*

Le componenti del paesaggio urbano a Mazzano sono costituite dai nuclei di antica formazione, dalle zone urbanizzate di tipo residenziale e produttivo, dalla viabilità esistente di interesse locale, di interesse intercomunale e regionale (la zona a sud del territorio è interessata dalla tangenziale sud del capoluogo e dalla ferrovia Milano-Venezia e dall'autostrada A4 Milano- Venezia).

- *Architetture e manufatti storici puntuali*

Di queste le caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

- *I nuclei di antica formazione*

Il comune di Mazzano è costituito da tre località storiche principali: Mazzano, Molinetto e Ciliverghe.





- Valenze simboliche

Il modo di valutazione simbolico tiene in considerazione l'uso del suolo urbanizzato e il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono ai luoghi e ai manufatti che rivestono un ruolo rilevante nella definizione di identità locale.

- Percorsi panoramici

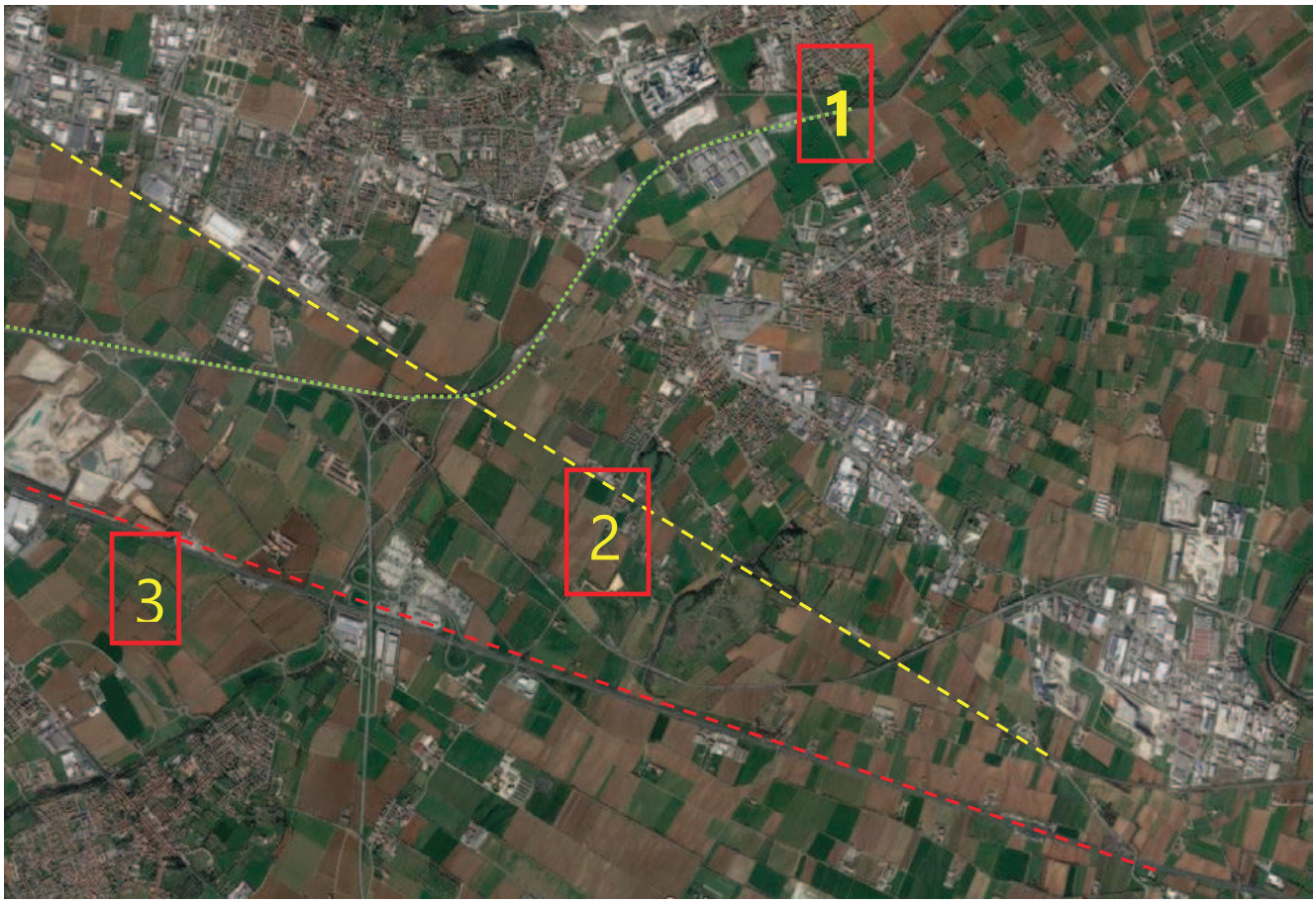
Premesso che il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva, si considera di particolare valore l'aspetto vedutistico in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza e per qualità del quadro paesistico percepito. Si è tenuta in considerazione l'adiacenza a tracciati stradali ad elevata percorrenza, ai punti di vista dinamici presenti sulle strade di elevata percorrenza si è dato un maggiore grado di importanza.

Nel territorio del comune è stata definita una rete di percorsi – individuati su tracciati di strade, sentieri, mulattiere e ciclabili - che permettono di attraversare le zone più significative, rappresentative e meritevoli d'interesse del territorio comunale: la struttura degli itinerari ha come base elementi di pregio paesistico presenti sul territorio, punti fissi che vengono definiti come obiettivi della fruizione. I percorsi sono pensati prevalentemente per una fruizione locale, "lenta" - pedonale o tutt'al più ciclabile, per cogliere gli ambiti più pregevoli del territorio; contemporaneamente si ha una fruizione a grande scala, "veloce", dovuta all'attraversamento del territorio comunale e concentrata sulle strade di scorrimento veicolare.

Attraverso opportune modalità d'interscambio, si è dunque connessa una rete di fruizione di grande scala ad una minore, fatta di itinerari, luoghi e beni di particolare interesse in grado di descrivere al visitatore la storia, ma anche l'evoluzione futura, di questo territorio.

Il Piano Paesistico Comunale individua alcuni assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche. Le visuali panoramiche sono costituite da:

1. a nord la nuova strada attrezzata (nuova SS 45bis),
2. a sud la ferrovia storica Milano - Venezia,
3. a sud la tangenziale e l'autostrada A4.



Ortofoto (google map) – Individuazione assi di percorrenza "veloce" e di fruizione del paesaggio.

I punti panoramici principali sono posti sulla maglia viaria storica, sulle piste ciclopedonali e sugli itinerari di fruizione paesistica. Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Mazzano percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

Il Piano Paesistico Comunale individua:
- la strada panoramica posta sul Monte di Mazzano ed i percorsi esistenti sul colle di Ciliverghe,
- le piste ciclabili che intelaiano le frazioni,

- le strade storiche primarie e secondarie,
- una serie di itinerari di fruizione paesistica sono costituiti da strade asfaltate e no che percorrono tutto il territorio agricolo di Mazzano collegando le cascine ai centri ed ai Comuni confinanti.

- Caratteri di degrado

L'insieme urbano di Mazzano può essere scomposto in più parti omogenee; i nuclei antichi, le zone residenziali, le aree industrializzate e le attività commerciali sono gli elementi che definiscono il tessuto urbanizzato del comune.

7. PIANI TERRITORIALI DI VALENZA PAESAGGISTICA

7.1 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (PTR)

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale ha anche effetti di Piano Territoriale Paesaggistico.
La Regione Lombardia ha prima adottato, con deliberazione di Consiglio Regionale del 30 luglio 2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 LR 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", ed in seguito ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, LR 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".
Il Piano Territoriale Regionale, ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. In seguito il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3 SS dell' 8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale.
Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale.
Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.
La Regione Lombardia, con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio. Di seguito si descrivono le cartografie di piano rilevanti per quanto concerne lo studio in oggetto e la definizione dei relativi obiettivi.
Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 7 dicembre 2020), in allegato al Documento di Economia e Finanza regionale 2020.

Mazzano (Bs) non rientra nell'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT o sua variante in Regione Lombardia,

7.2. QUADRO DI RIFERIMENTO PAESISTICO

Le integrazioni e gli aggiornamenti della cartografia del PTPR riguardano il quadro di riferimento paesistico, con l'individuazione degli elementi identificativi e dei percorsi d'interesse paesaggistico, il quadro delle tutele della natura, le situazioni a rischio e i principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio.

L'area d'intervento si colloca in zona pianeggiante, al limite del tessuto urbano consolidato; l'intorno è caratterizzato, come quasi l'intera parte del territorio comunale, da un contesto sia naturale sia urbanizzato.

- Ambiti geografici e unità tipologiche del paesaggio, TAV. A

Dall'analisi della tavola "**A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che l'area interessata dalla presente proposta di variante è classificato come "Ambiti urbanizzati" e nella "Fascia bassa pianura".



PTR –Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio.

- Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico, TAV. B

Nella cartografia *"***B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico***"*, il territorio del Comune di Mazzano non è caratterizzato dalla presenza di percorsi di interesse paesaggistico.

Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

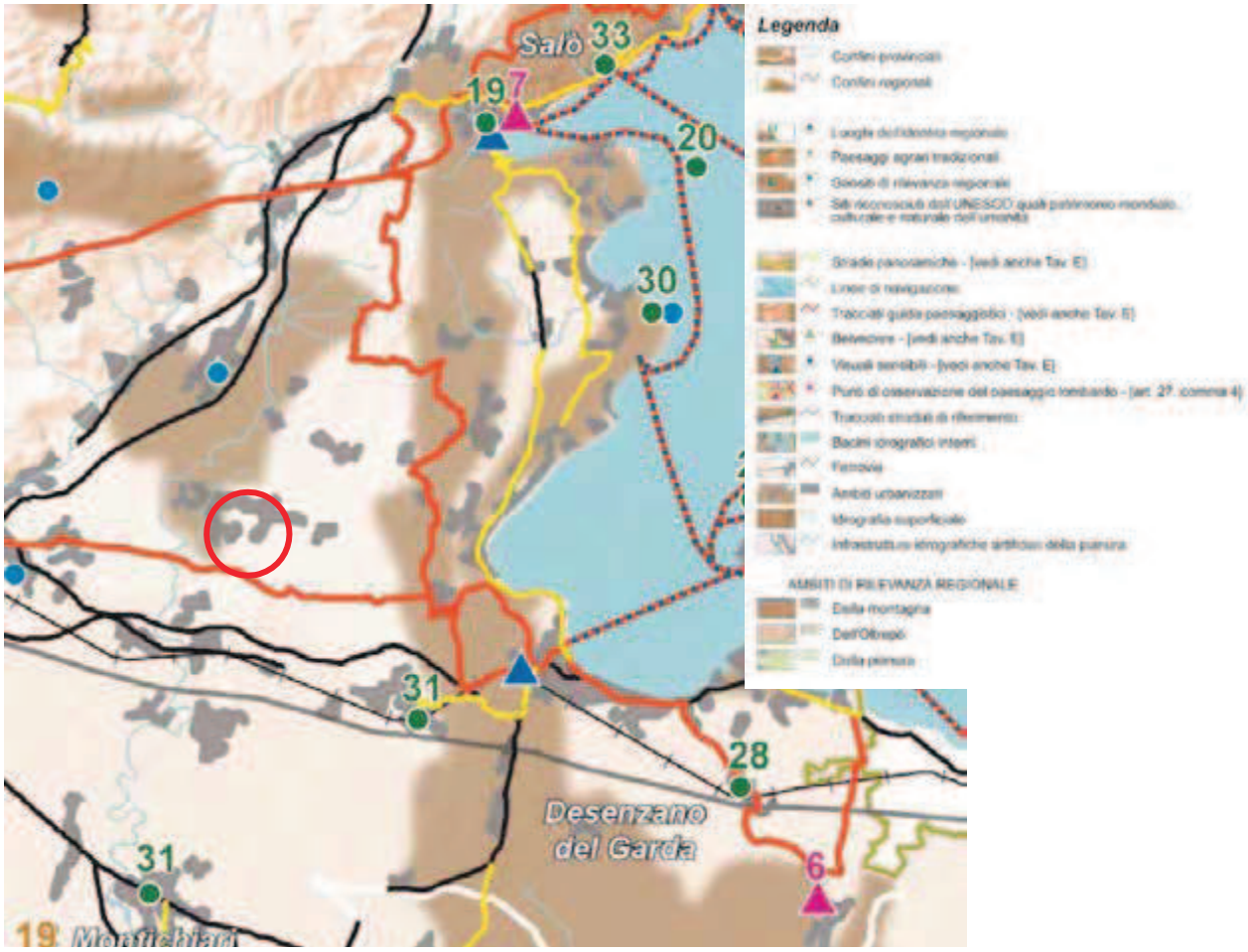
"E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o

comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore."

"E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- *risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);*
- *privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dimesse;*
- *tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
- *persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa."*

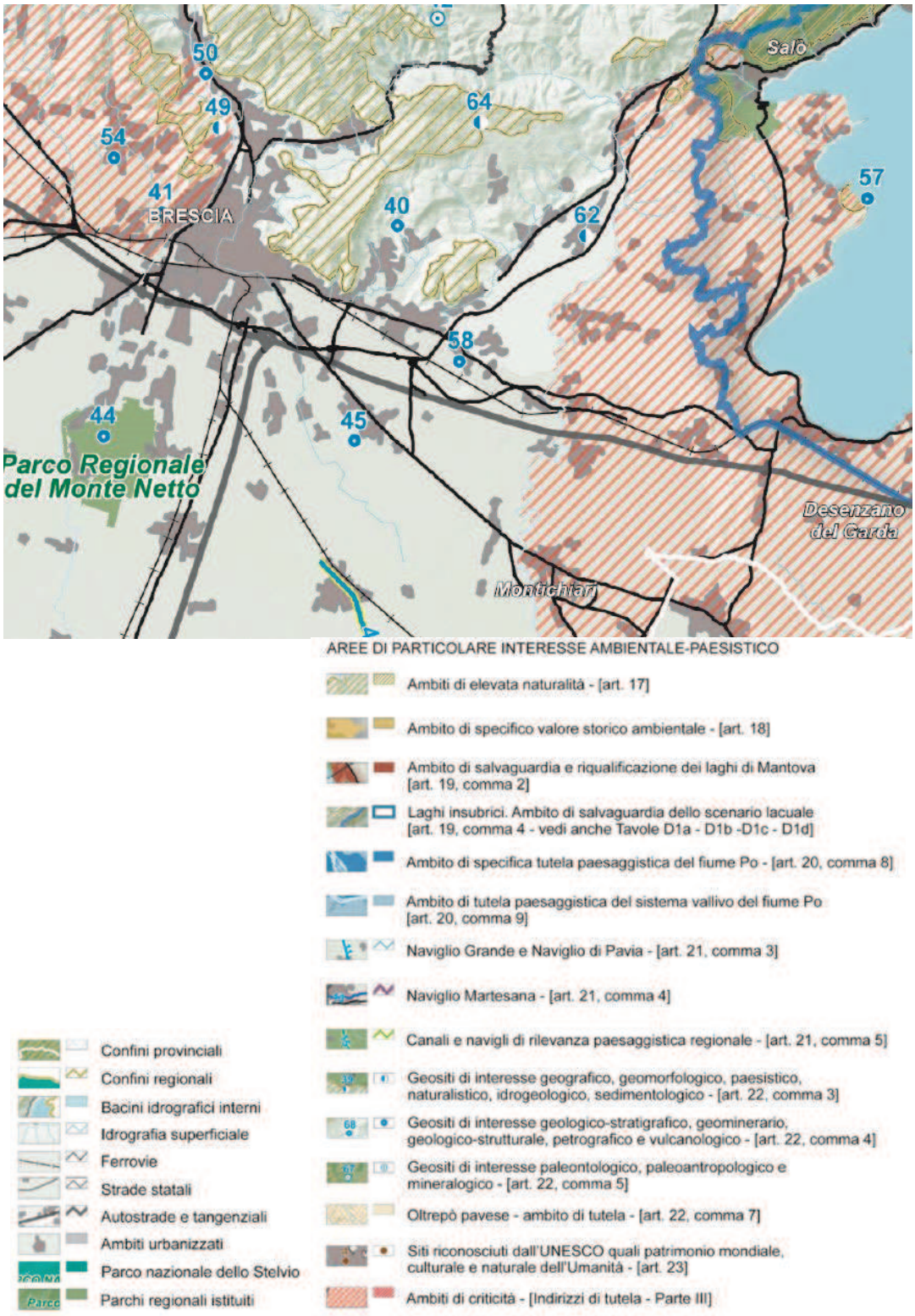
"[…] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto contemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."



PTR-PPR. Estratto tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico.

Dall'analisi della tavola "**C – Istituzione per la tutela della natura**" emerge che il territorio del Comune di Mazzano è attraversato da infrastrutture per la mobilità; l'elaborato in oggetto non fornisce indicazioni aggiuntive.

Dall'analisi della tavola "**D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale**", si denota l'appartenenza del territorio del Comune di Mazzano al sistema degli Ambiti Urbanizzati e del geosito n.58 di "interesse geologico stratigrafico" art.22 comma 4.



PTR - Tavola D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale

Dall'analisi delle principali cartografie del PTPR si può affermare che la natura del progetto proposto e la sua localizzazione non interferiscono in alcun modo con quanto tutelato e disciplinato dalla Normativa Regionale.

7.3 RETE ECOLOGICA REGIONALE

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stato pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT comunali; aiuta il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

I documenti "RER - Rete Ecologica Regionale" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

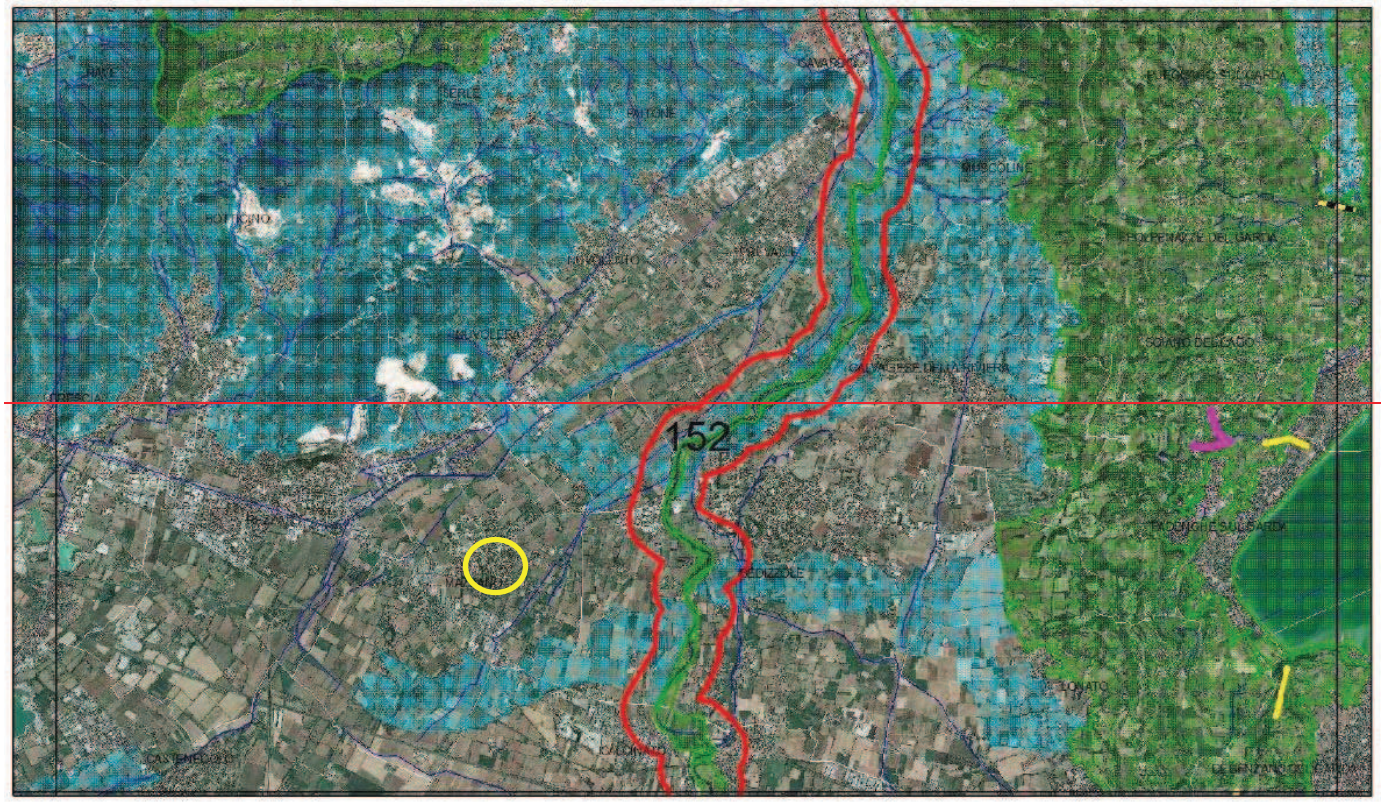
Il territorio comunale di Mazzano è individuato nella rete ecologica regionale deliberata dalla Giunta Regionale il 30 dicembre 2009 con provvedimento n. VIII/10962 con il codice settore 152, settore Padenghe sul Garda.
L'area è situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda. La parte occidentale del territorio, ove è situato anche il comune di Mazzano, è caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
- Elementi di secondo livello:
Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie.
Altri elementi di secondo livello: fasce agricole lungo il Chiese; fasce agricole tra il Chiese e le Colline gardesane.
Per tali elementi è necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.
- Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica Superfici urbanizzate: sono da favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche;

evitare la dispersione urbana; Infrastrutture lineari: sono da prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.
Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.
a) Infrastrutture lineari: sono costituite dalla presenza dell'autostrada Milano-Venezia nel settore meridionale, vera e propria barriera ecologica tra la pianura e la fascia collinare; un'ulteriore importante arteria stradale collega Rezzato a Salò;
b) Urbanizzato: tutta l'area appare fortemente urbanizzata, ad eccezione di alcune aree collinari che hanno mantenuto una buona presenza di boschi, benché in parte compromesse da attività estrattive. Dato l'elevato livello di antropizzazione
dell'area, occorre favorire interventi di deframmentazione e di mantenimento dei varchi presenti, al fine di mantenere e incrementare la connettività ecologica;
c) Cave, discariche e altre aree degradate: sono costituite dalla presenza di numerose cave nella fascia collinare, soprattutto nell'area di Nuvolera, Botticino e Mazzano.
Per tali zone è Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Mazzano all'interno del *Settore n.*152 – Padenghe sul Garda;

"Settore 152: Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale. La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dal fiume Chiese. Comprende inoltre un ampio settore dell'Area prioritaria Colline Gardesane, caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici colturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l'avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l'erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti. La parte occidentale dell'area è invece caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave."



Il territorio del Comune Mazzano non è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale. Le aree oggetto di intervento non interferiscono con gli elementi della RER.



Rete Ecologica Regionale (RER)

VARCHI DELLA RER

Varco da deframmentare

Varco da tenere e deframmentare

Varco da tenere

GANGLI DELLA RER

ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

CORRIDOI REG PRIMARI A BASSA O MODERATA ANTROPIZZAZIONE

CORRIDOI REG PRIMARI AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

Province

La proposta di variante al PGT vigente tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione del paesaggio del contesto in cui si inserisce.

8. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative. Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata. Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

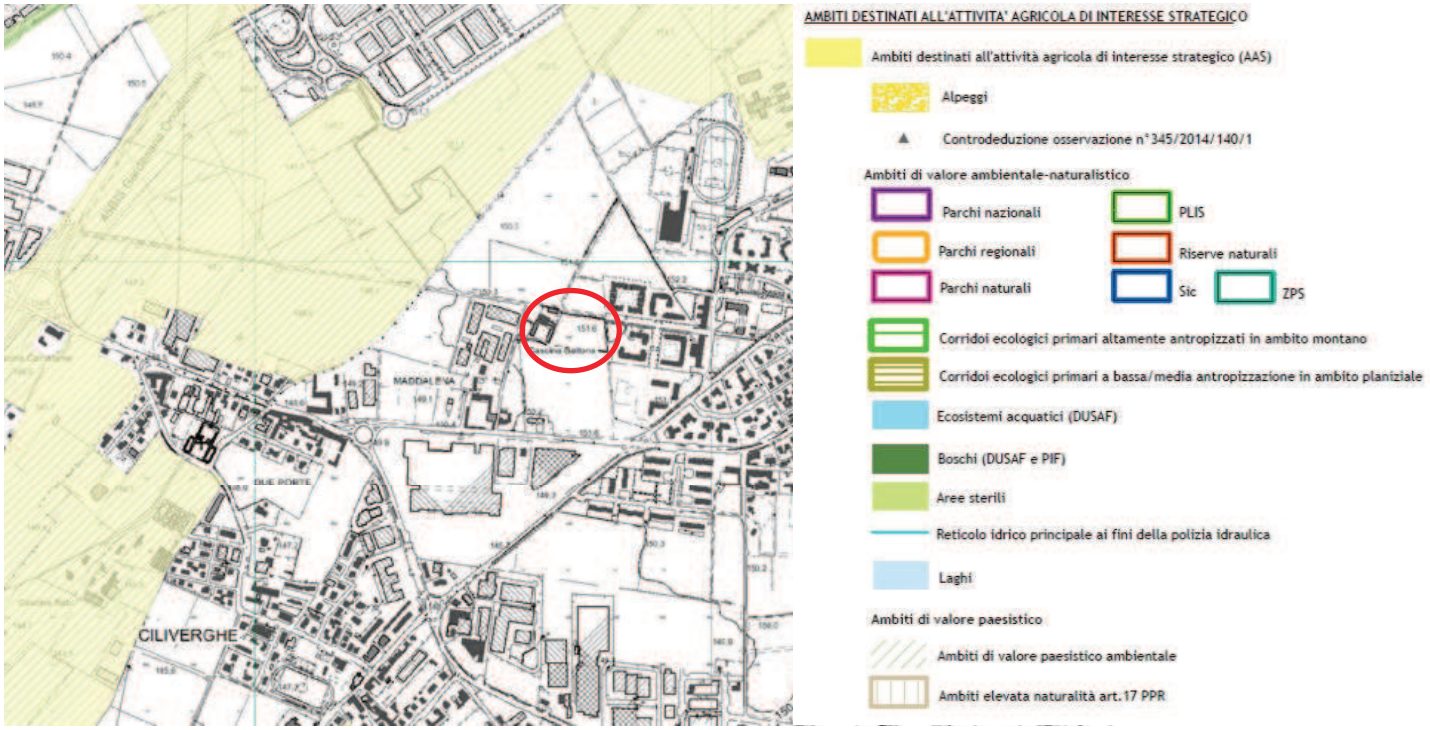
Ai sensi dell'articolo18, coma 2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovraccomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Una seconda serie di tematiche, non prescrittive, afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali, quali la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.

Di seguito si riportano le cartografie di maggior rilevanza per l'ambito in oggetto.

Come indicato dalla normativa sopra richiamata, è facoltà dell'A.C. definire con maggiore dettaglio nel PGT, ed eventualmente proporne lo stralcio, gli ambiti classificati dallo strumento sovraordinato quali Ambiti agricoli strategici in ordine alla reale situazione dei luoghi e sulla base di oggettive risultanze alla scala locale.

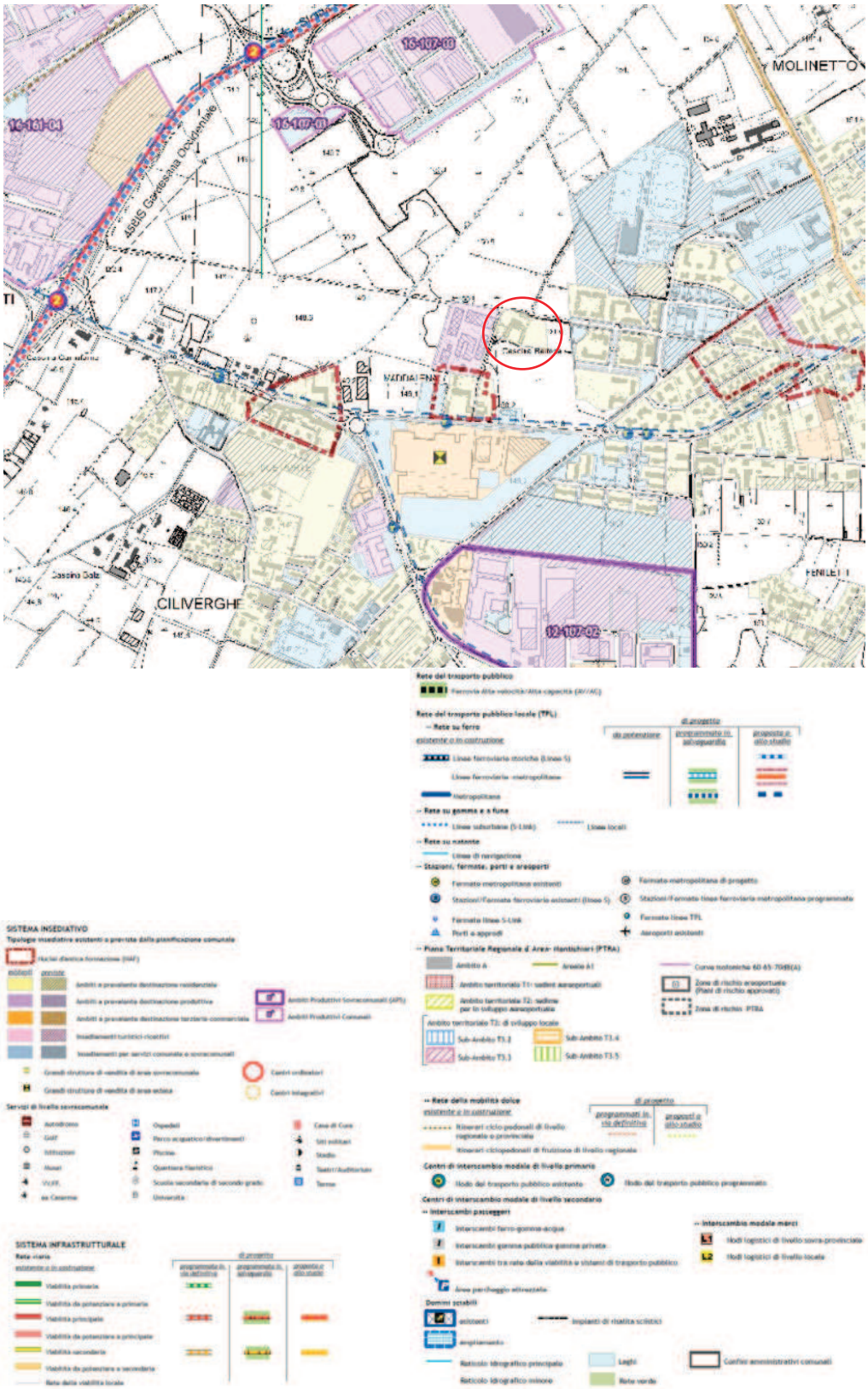


PTCP – Tavola 5 – Ambiti agricoli strategici

Come si può evincere dall'estratto cartografico riportato, le aree coinvolte dal PR non sono individuate dal PTCP come "Ambiti agricoli strategici".

Tavola 1.2 STRUTTURA E MOBILITÀ

Nell’elaborato denominato “Tavola di Struttura” all’interno del territorio del Comune di Mazzano l’area oggetto del Piano di Recupero in variante al PGT è classificata come “Sistema residenziale consolidato”.



PTCP – Tavola 1.2 – Struttura e mobilità

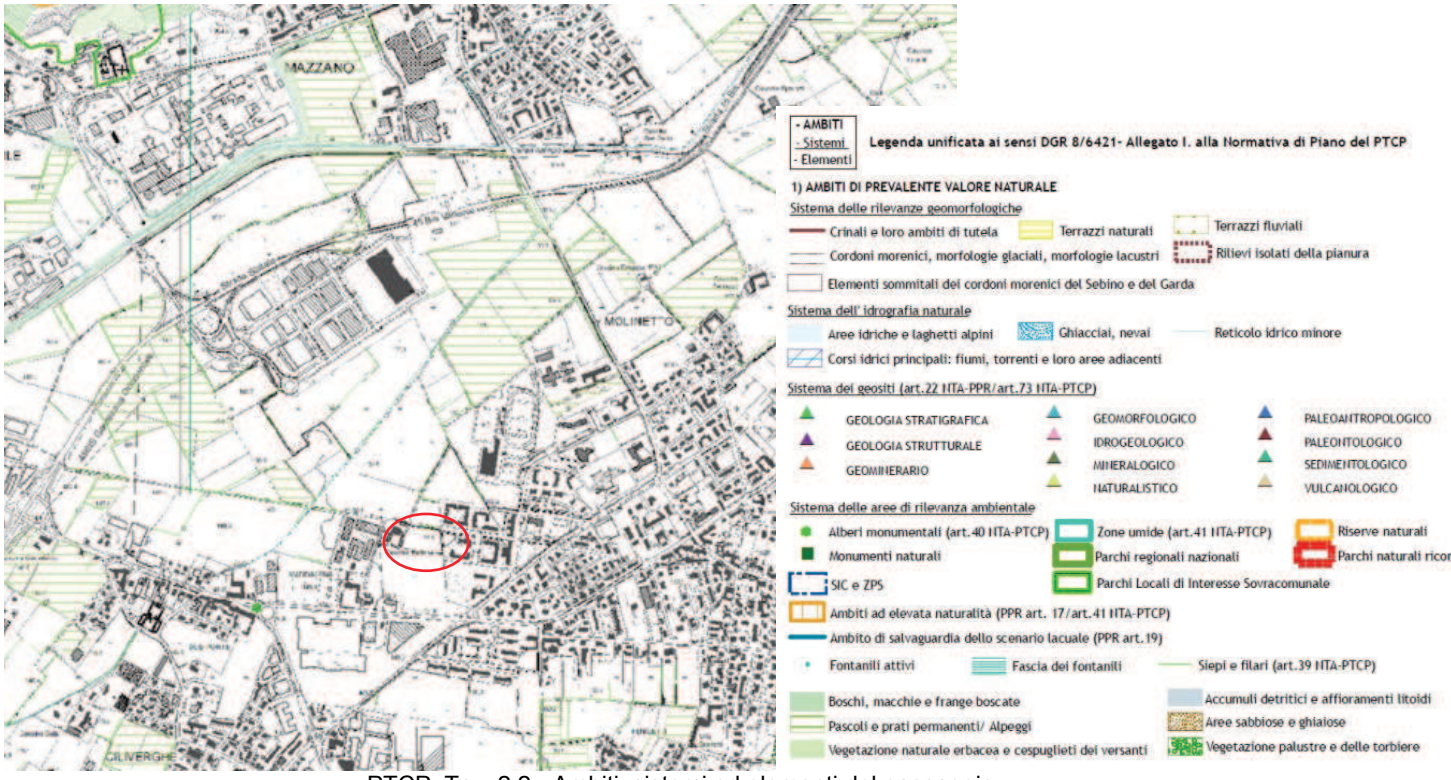
Tavola 2.2 AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Nella tavola sono individuati gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica provinciale. La tavola fa riferimento all'Allegato 1 della Normativa "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia". In questo allegato sono analiticamente descritti gli elementi di tutela del paesaggio:

- i caratteri identificativi (descrizione e/o sottoclassificazione)
- gli elementi di criticità
- gli indirizzi di tutela per i diversi aspetti d'uso (paesaggistico, agricolo, infrastrutturale,

sviluppo sostenibile). La tavola è scomposta in tre livelli informativi principali:

- Ambiti di prevalente valore naturale
- Ambiti di prevalente valore storico e culturale
- Ambiti di prevalente valore storico sociale e ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo.



PTCP. Tav. 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.

Le aree oggetto di Piano di Recupero non sono classificate tra gli elementi di rilevanza paesaggistica.

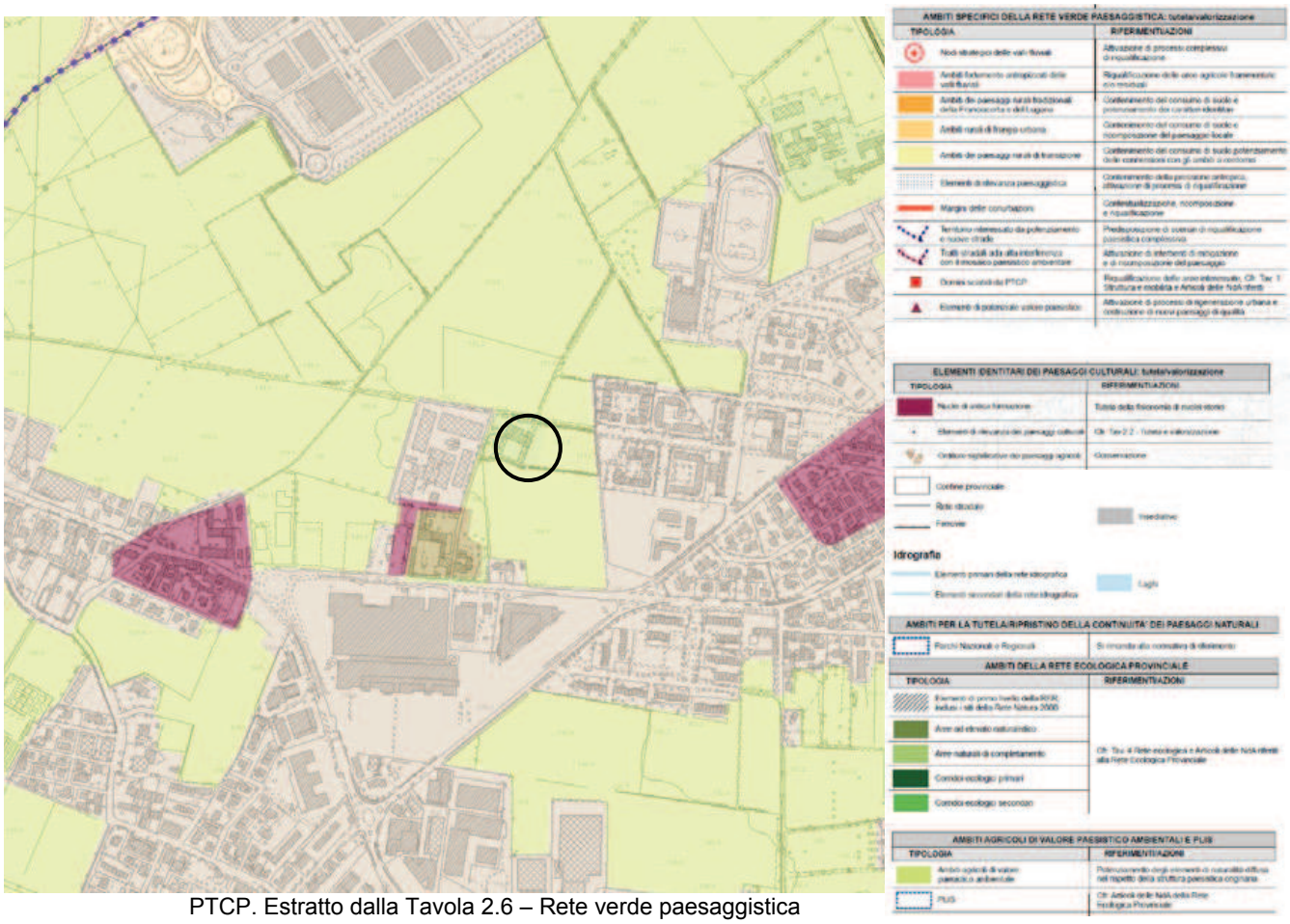
Tavola 2.6 RETE VERDE PAESAGGISTICA

Il PTCP, ai sensi dell'art 24 delle norme di attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete a verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale. La Tavola 2.6 di cui all'art. 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici" della normativa di piano, con il contributo del Piani d'Indirizzo Forestale, di parchi locali di interesse sovracomunale, di progetti di sistemi verdi rurali, di progetti provinciali e sovracomunali di green valley, di progetti di Rete Ecologica, di progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici:

- rappresenta gli elementi che costituiscono la rete verde;
- indica le azioni prioritarie relative alla tutela, conservazione, valorizzazione e fruizione sostenibile;
- costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

Gli indirizzi relativi alla qualità delle trasformazioni sono contenuti nell'allegato V alla normativa di piano - Repertorio - Buone pratiche ed indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.

L'elaborato denominato "*Rete verde paesaggistica*", facente parte integrante del PTCP approvato, individua all'interno del territorio amministrativo del Comune di Mazzano i seguenti elementi:
"Ambiti rurali di frangia urbana", "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale", "Cascine", mentre nelle aree circostanti si individuano a ovest e sud "Insediamenti industriali artigianali commerciali", a est "tessuto residenziale discontinuo".



PTCP. Estratto dalla Tavola 2.6 – Rete verde paesaggistica

Tavola 4 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete Ecologica Provinciale*, emerge che l'area di progetto, così come quasi la totalità del territorio amministrativo, è identificata in "*Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa".*



PTCP. Estratto dalla Tavola 4 - Rete ecologica provinciale.

Dall'analisi degli elementi cartografici di maggior rilievo per il territorio di Mazzano non si rileva alcuna interferenza con l'area oggetto di intervento. Essa risulta essere esterna alle principali zone di tutela disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ossia da "Ambiti Agricoli di Interesse Strategico", "Varchi", "Geositi" ecc.

9. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) DELLA COMUNITA' MONTANA DELLA VALLE TROMPIA

Il Piano di Recupero oggetto della presente proposta di variante non è interessato in alcun modo dalla disciplina del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia.

10. PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici e testuali del Piano di Governo del Territorio vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per le indicazioni fornite in merito alle aree oggetto di piano di recupero.

Il comune di Mazzano è dotato di PGT D.C.C. N.37 09/7/2008 pubblicata BURL n.45 05/11/2008 e varianti successive di cui le ultime vigenti

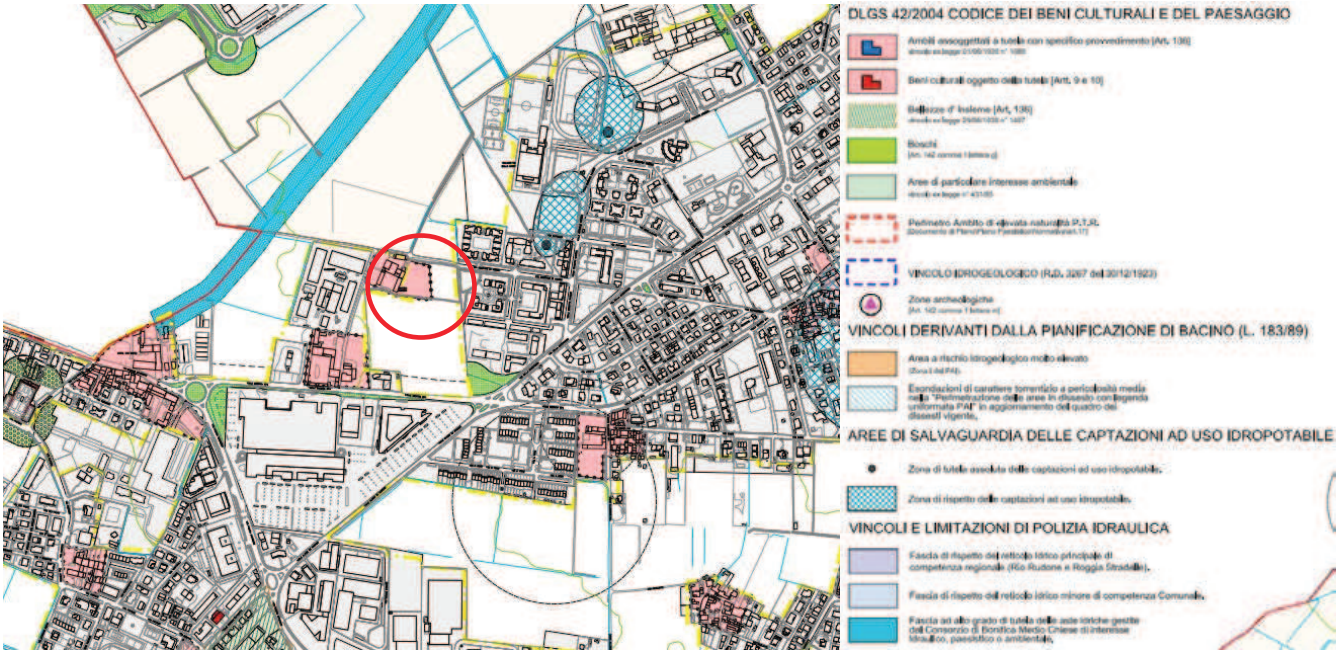
D.C.C. N.14 09/04/2014 pubblicata BURL n.24 11/06/2014. Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

D.C.C. N.44 25/11/2019 pubblicata BURL n.24 02/08/2019. Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici e testuali propri del DdP del PGT vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per le indicazioni fornite in merito all'Ambito in oggetto.

- **DdP – TAVOLA DEI VINCOLI E LIMITAZIONI**

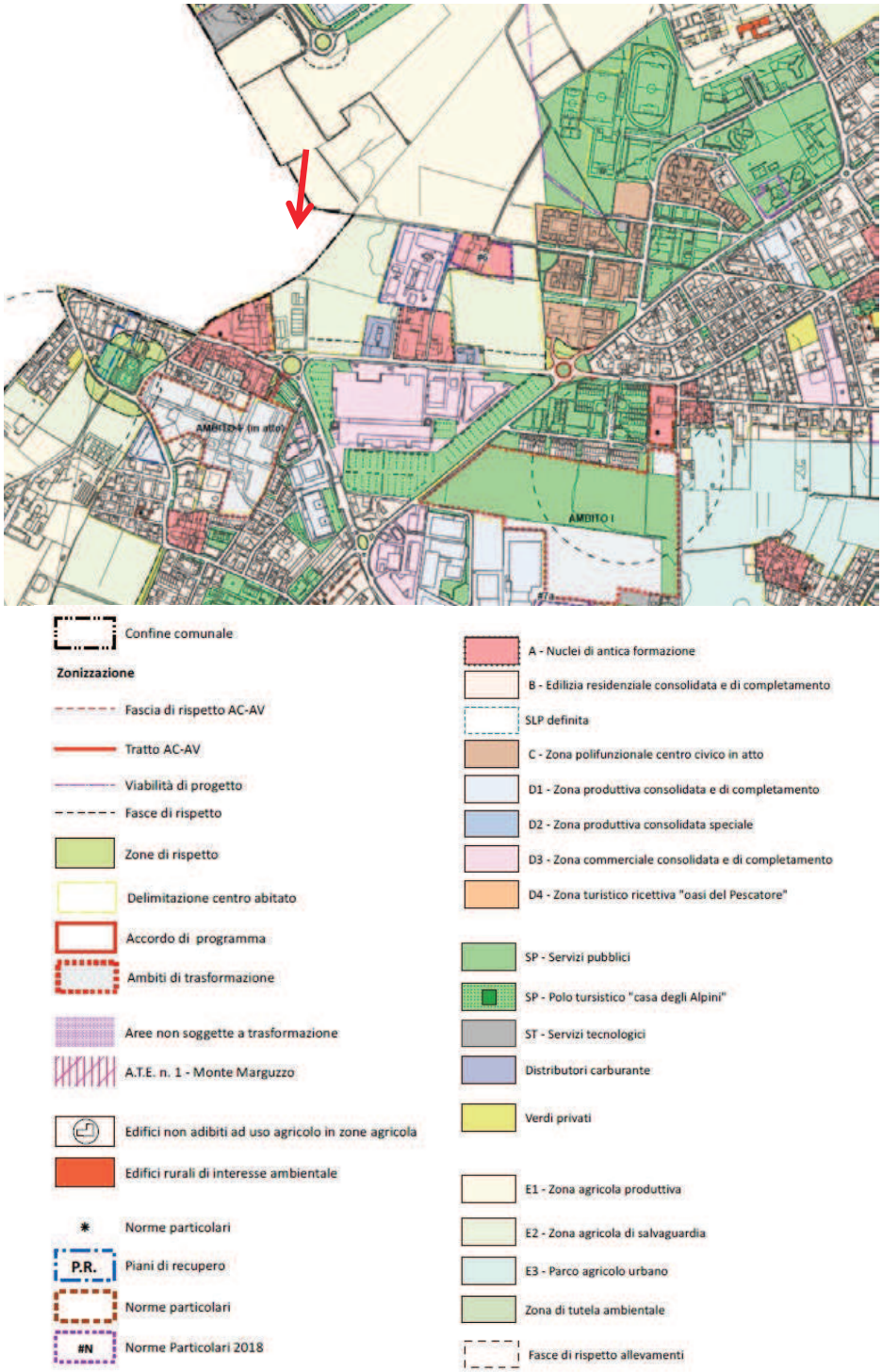
L'elaborato cartografico "T06DdP Vincoli e limitazioni", per l'ambito in analisi non rileva vincoli.



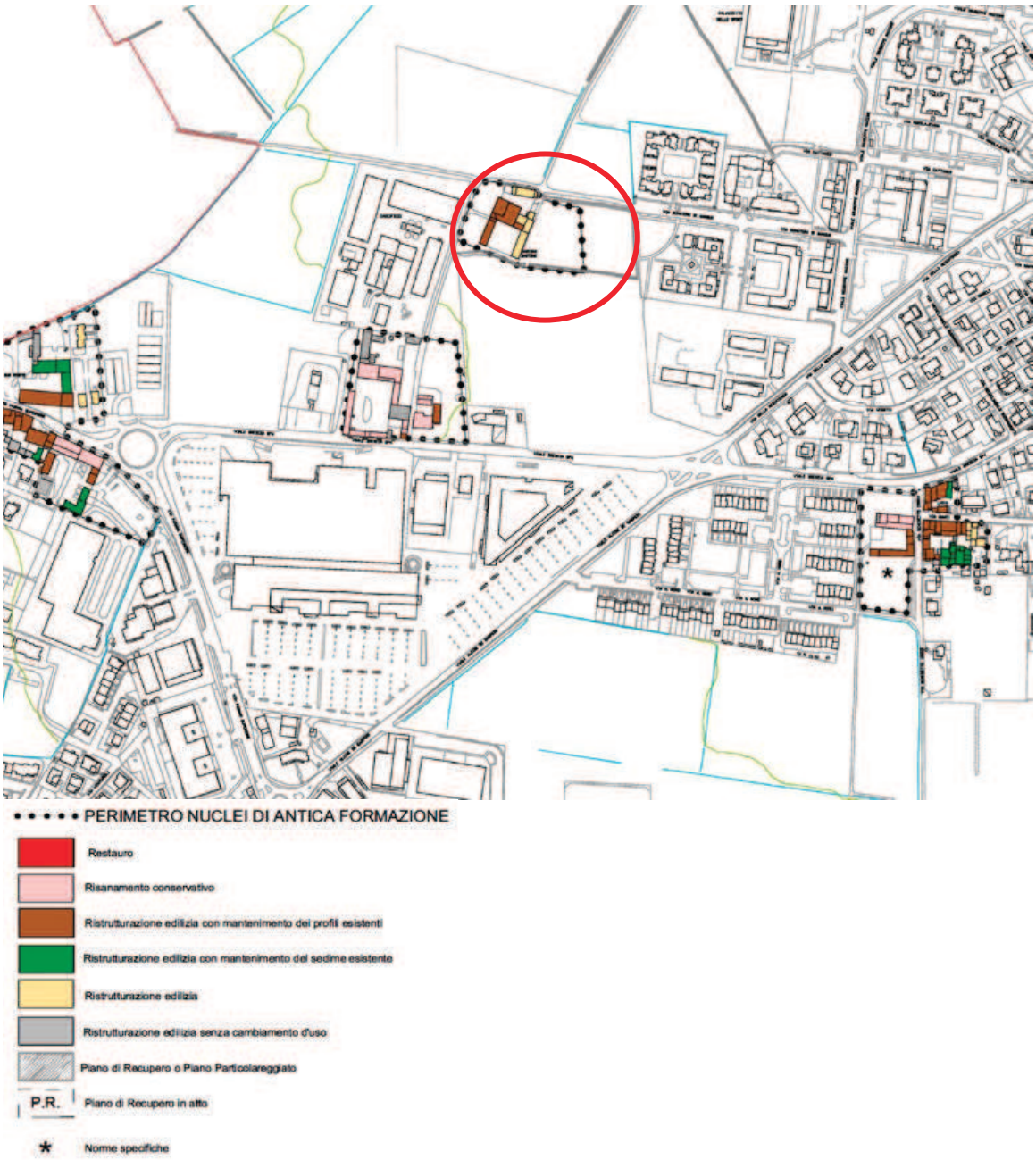
PGT – Tavola T06DdP Vincoli e limitazioni

- **PIANO DELLE REGOLE**

Il comparto è normato: dall'art.35. Norme particolari delle NTA del PdR, Le aree che caratterizzano l'ampliamento del comparto in variante al PGT vigente sono attualmente classificate come "E2 zona agricola di salvaguardia" e "verde privato".



PGT estratto. T01PdR_Uso del suolo VIGENTE



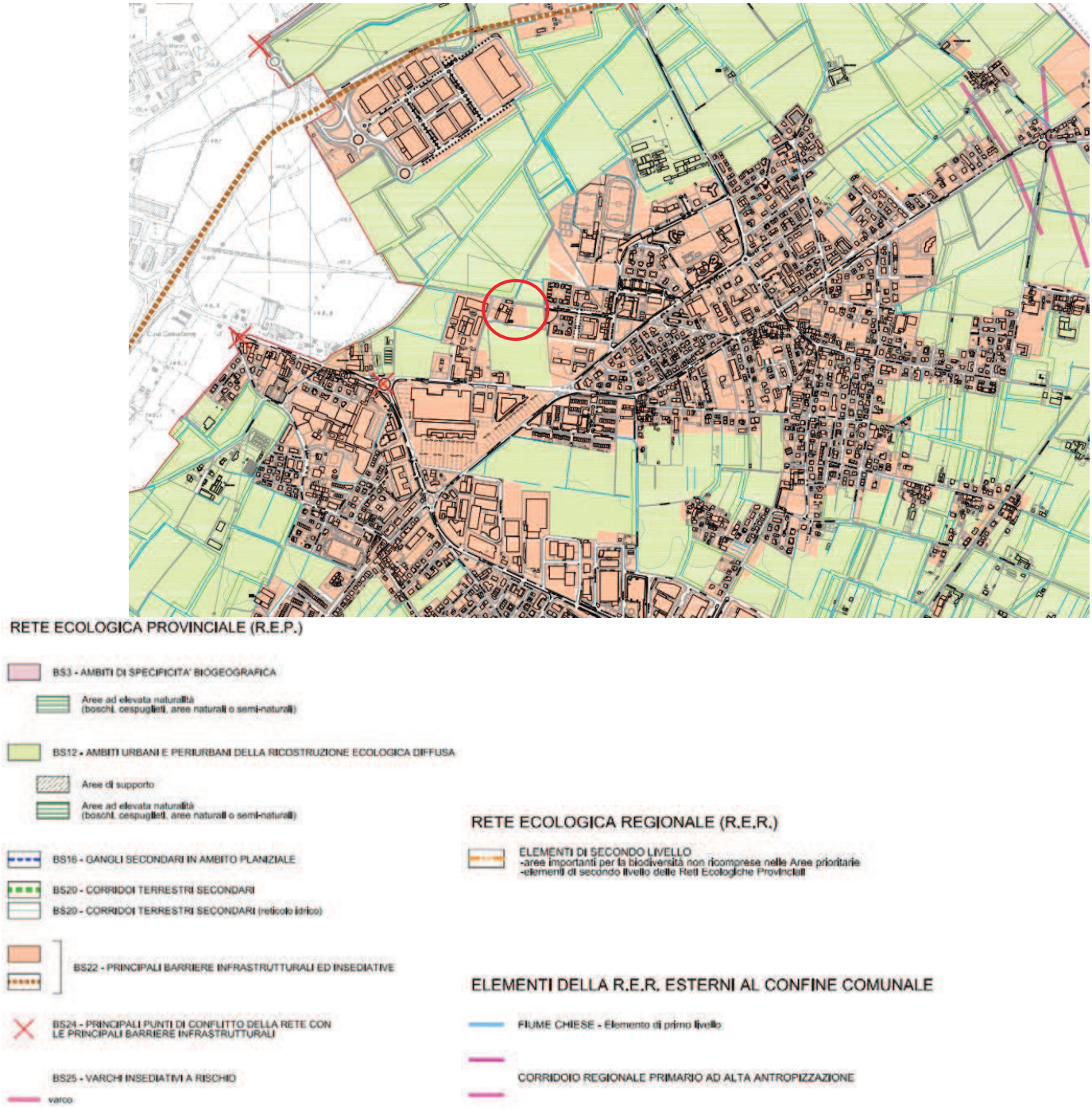
PGT estratto. T04b_PdR_Nuclei di antica formazione

- **RETE ECOLOGICA COMUNALE**

Il Progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT del Comune di Mazzano è redatto prendendo in considerazione gli atti a valenza paesaggistico-ambientale della pianificazione sovraordinata vigenti nel territorio lombardo.

Lo schema della Rete Ecologica Comunale infatti, intende recepire, precisandoli alla scala comunale, i contenuti, le prescrizioni e gli indirizzi di tutela proposti ai vari livelli della pianificazione territoriale, sia per quanto riguarda la definizione del quadro conoscitivo e orientativo del territorio, sia per quanto riguarda lo scenario strategico di piano, nonché le indicazioni immediatamente operative e gli strumenti atti al perseguimento degli obiettivi prefissati. Il recepimento e la conformazione alla disciplina sovraordinata, affrontata nello studio comunale, ha comportato, innanzitutto, il riconoscimento ed il perseguimento degli obiettivi generali promossi a scala sovralocale, nonché (secondo quanto stabilito dal PTR e dal PTCP), l'introduzione di ulteriori previsioni di maggior definizione che, alla

luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino in grado di assicurare il raggiungimento delle finalità e delle misure di rete ecologica individuati dai piani regionali e provinciali stessi. Il PGT del comune di Mazzano, recependo i disposti necessari per rendere i propri atti coerenti con la disciplina e i contenuti della pianificazione regionale, provinciale e sovra locale vigente, intende integrare e connettere organicamente, a scala comunale, i valori ambientali, ecosistemici, paesaggistici e territoriali locali, con le reti ecologiche di area vasta.



DDP. Tavola _ Rete ecologica comunale.

- **DP – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

Il paesaggio può definirsi come risultato di un'istanza dinamica e formativa permanente. Esso è costituito dall'insieme correlato di tutte le componenti, dalle loro relazioni e dai processi evolutivi ad opera della natura e dell'uomo. Ne deriva che il paesaggio non è immagine o soggetto statico e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma piuttosto, attraverso una disciplina che permetta il controllo del processo evolutivo.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio, unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

La metodologia adottata per l'analisi è basata sulla disgregazione delle componenti corrispondenti alle varie tipologie di paesaggio (naturale, agrario, storico-culturale e urbano).

Il significato paesistico di un determinato ambito diventa pertanto il frutto di un giudizio interattivo tra valore ambientale, storico-culturale e valore percettivo legato all'immagine.

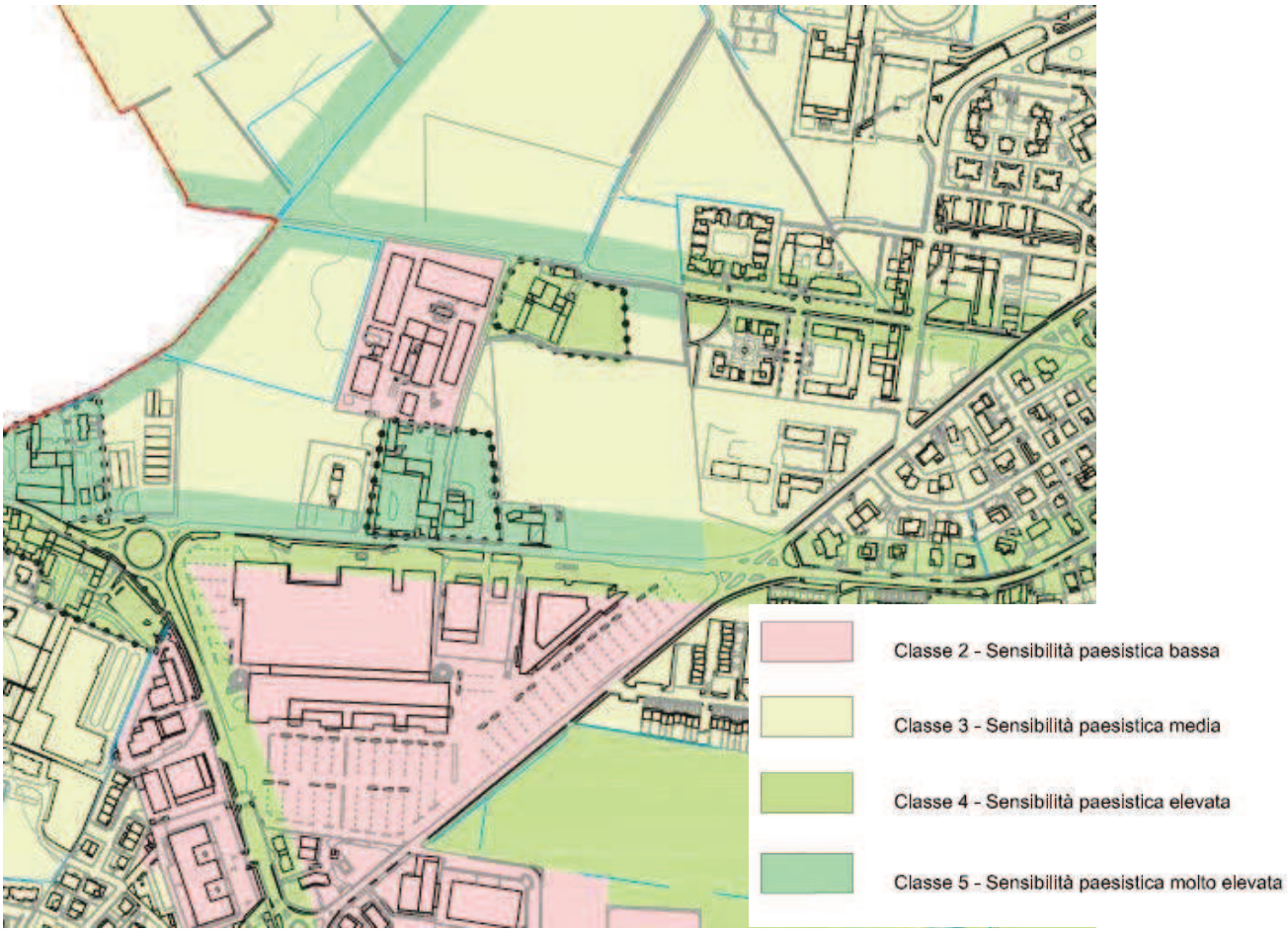
In relazione al piano del metodo generale, la scala di sensibilità paesistica assunta si riferisce all'insieme delle risorse paesistiche del comune, ma che al tempo stesso è stata "pesata" in relazione al più ampio contesto provinciale, ben illustrato dal P.T.C.P.

A seguito di un processo di valutazione, tramite giudizi interattivi che analizzano le tipologia di paesaggio (fisico-naturale, agrario, storico-culturale, urbano oltre alle criticità e al degrado) nella loro associazione visiva e nella loro reciprocità, si è pertanto classificato l'intero territorio comunale secondo 5 classi di sensibilità:

· CLASSE 1: SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA
· CLASSE 2: SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA
· CLASSE 3: SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA
· CLASSE 4: SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA
· CLASSE 5: SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA.

Le classi di sensibilità paesistica, oltre a costituire uno scenario per giudicare preventivamente la compatibilità paesistica delle scelte di sviluppo urbanistico, avranno un immediato utilizzo diretto, nella definizione delle procedure per la valutazione paesistica dei progetti, ai sensi della DGR 8 novembre 2002.

Dall'analisi della cartografia denominata "T05DdP_Classi di sensibilità paesaggistica" emerge che l'area in esame è classificata parte come "Sensibilità paesistica media" e parte come "Sensibilità paesistica elevata"



PGT – Tavola T05DdP Classi di sensibilità paesaggistica

- **PIANO DEI SERVIZI**

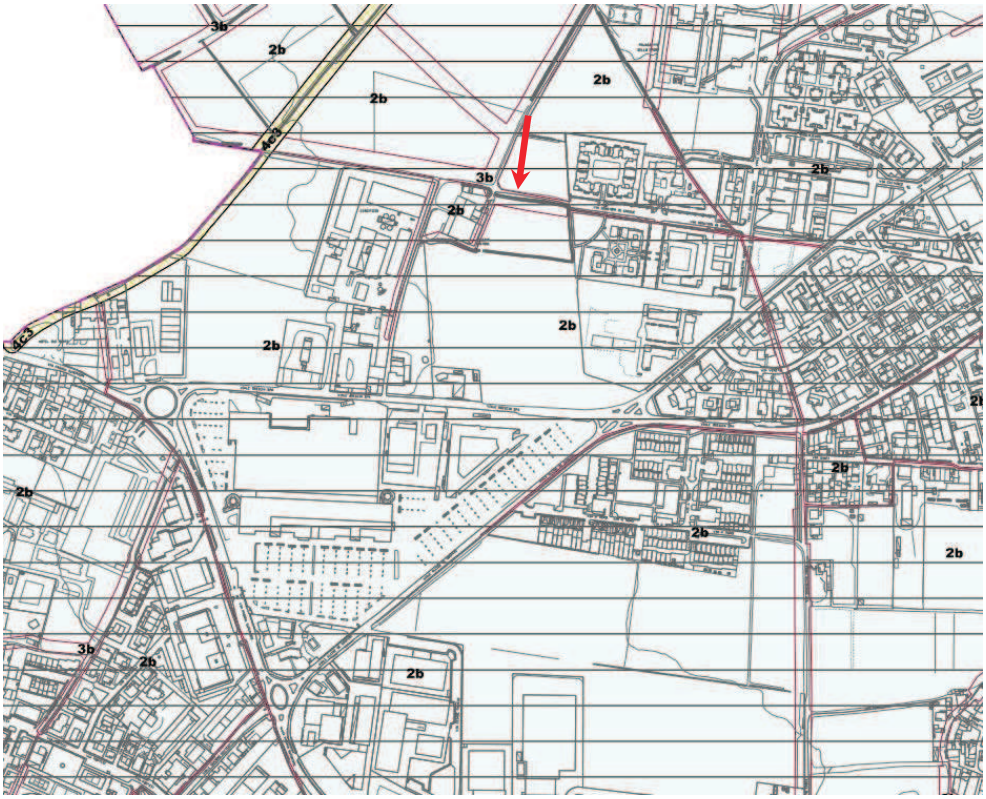
IMPIANTI URBANIZZATIVI

L'area di progetto risulta essere servita dai principali impianti urbanizzativi (gasdotto, acquedotto e rete di smaltimento dei reflui urbani (si veda l'analisi allegata alla Relazione urbanistica).

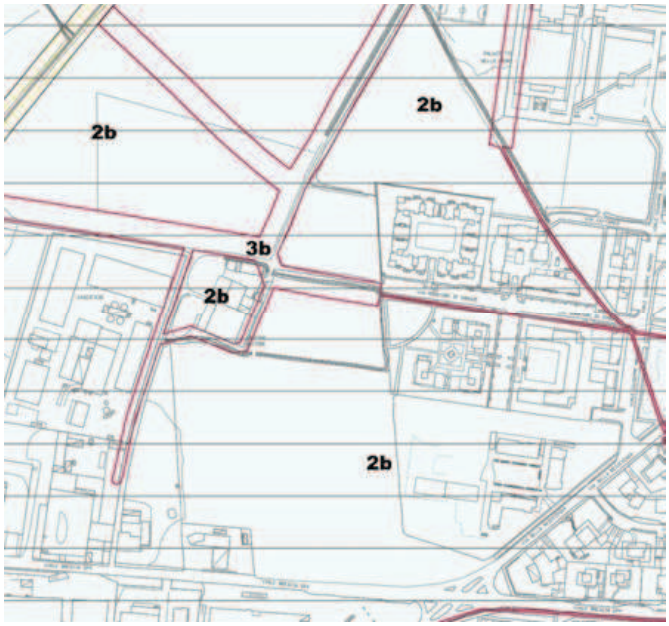
11. COMPONENTE GEOLOGICA

Il Comune di Mazzano è dotato di proprio Studio geologico, idrogeologico e sismico.

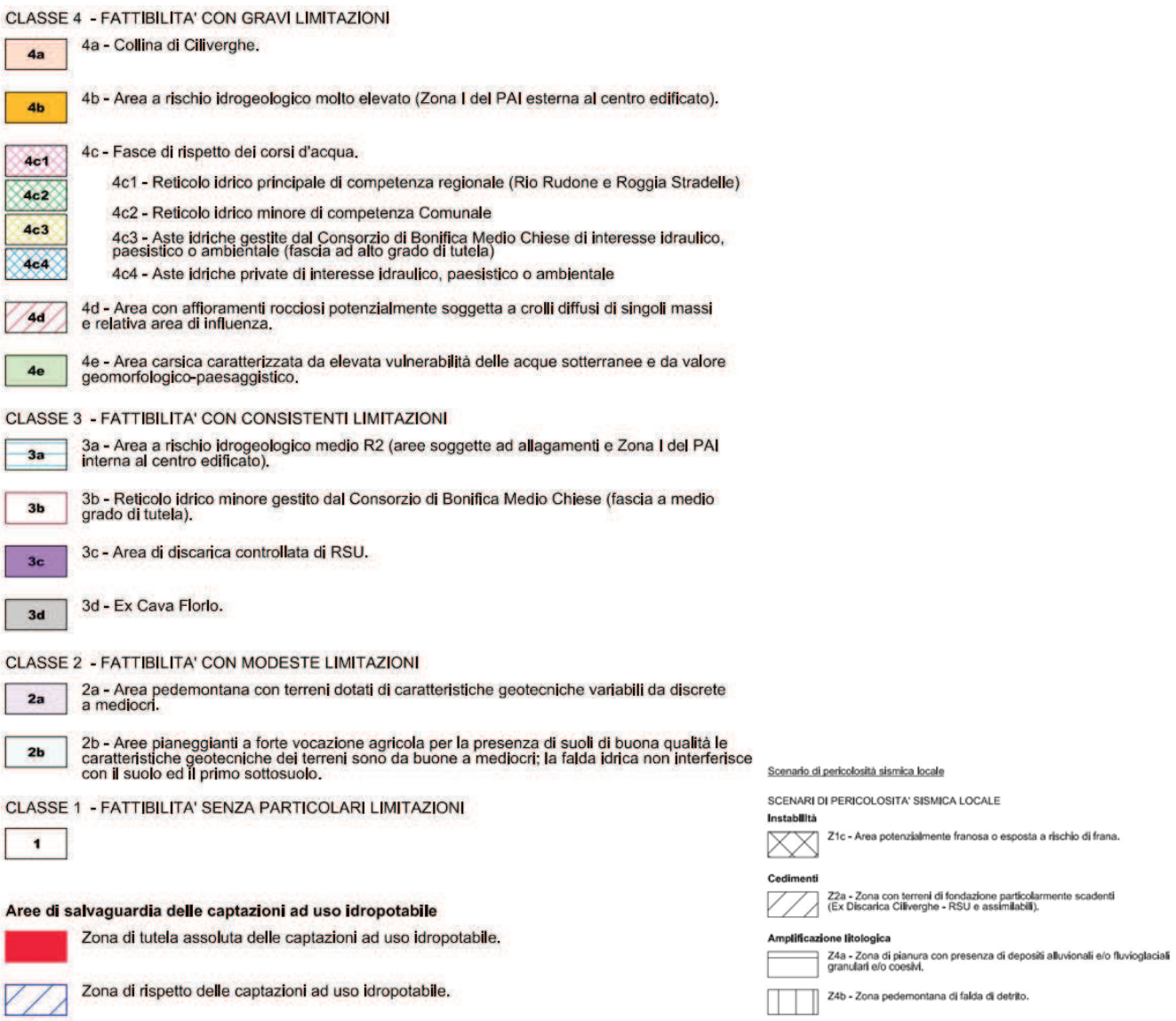
Dalla lettura della tavola denominata "TAVOLA 6 – Carta della fattibilita' geologica per le azioni di piano", emerge che le aree interessate dalla presente variante sono classificate come "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni".



PGT Componente geologica. TAV6. Carta di fattibilità azioni di Piano.



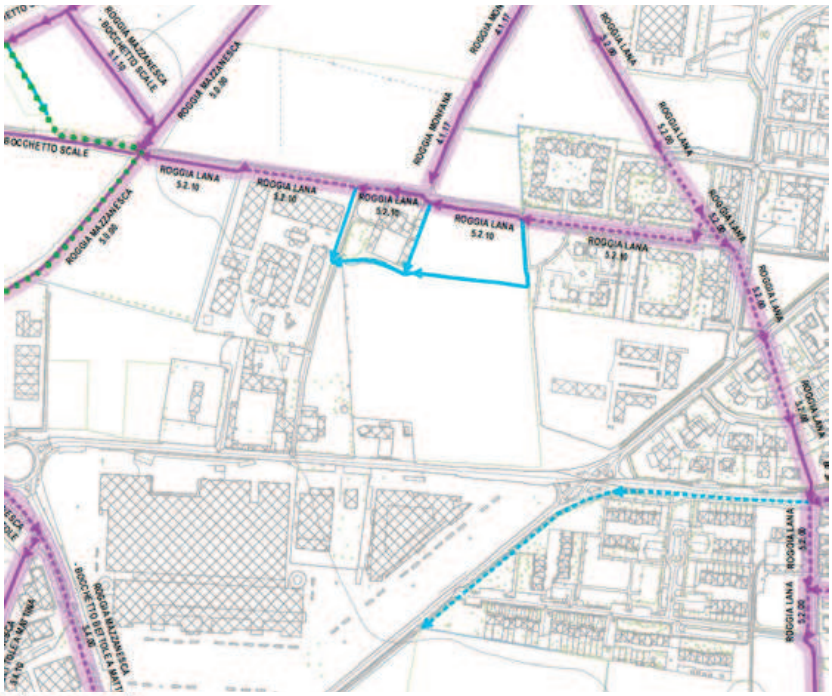
Dettaglio area di progetto



La tavola "Tav06 Carta di fattibilità azioni di Piano" (2018) riporta la fascia "3b" – Reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica Medio Chiese (fascia a medio grado di tutela) sul comparto interessato dal Piano di Recupero.

12. RETICOLO IDRICO MINORE

Il Comune di Mazzano è dotato di Documento di polizia idraulica del reticolo idrico minore, approvato il 9/11/2020.
Si riporta di seguito la documentazione relativa al reticolo idrico minore in cui si rileva che il comparto di piano di recupero è caratterizzato dalla presenza di fossi ma non assoggettati a tutela.



Confine comunale

Corsi d'acqua del reticolo principale di competenza regionale
- Tratti a cielo aperto
- Tratti coperti
- Fascia di rispetto del reticolo principale ex R.D. 523/1904

Corsi d'acqua del reticolo del Consorzio di Bonifica "Chiese"
- Tratti a cielo aperto
- Tratti coperti
- Fascia di competenza del reticolo di bonifica ex R.D. 368/1904

Corsi d'acqua del reticolo minore di competenza comunale
- Tratti a cielo aperto
- Tratti coperti
- Fascia di rispetto del reticolo minore ex R.D. 523/1904

Altri corsi d'acqua
- Aste private di significativa importanza idraulica, paesistica o ambientale - Tratti a cielo aperto
- Aste private di significativa importanza idraulica, paesistica o ambientale - Tratti coperti
- Fascia di tutela del reticolo privato
- Altri corsi d'acqua non assoggettati a tutela ai sensi del presente regolamento - tratti a cielo aperto
- Altri corsi d'acqua non assoggettati a tutela ai sensi del presente regolamento - tratti coperti

Ampiezza delle fasce di rispetto e tutela
- Fascia di 10 m
- Fascia di 5 m

Tavola 2.1 Carta del reticolo idrografico, delle altre aste assoggettate a tutela e delle relative fasce di rispetto e tutela. (Documento di Polizia idraulico-Comune di Mazzano – Sistema informativo RIMWEB).

13. ALLEGATI RELATIVI AL RETICOLO IDRICO COMPARTO DI PROGETTO:

COMUNICAZIONI AGENZIA DEL DEMANIO E CONSORZIO BONIFICA MEDIO CHIESE

Si riportano di seguito le comunicazioni dell'Agenzia del Demanio e dell'Ente Consorzio di Bonifica Medio Chiese relative al reticolo idrico interessato, in dettaglio il **"tratto 1**" e il **"tratto 2"**

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia
U.O. Servizi Territoriali Milano 2

Posta elettronica certificata
Non segue originale

Milano, data del protocollo
Prot. n. (v. segnatura allegata)

A
Arch. Paolo Terramoccia
paolo.terramoccia@archiworldpec.it

E p.c.
Comune di Mazzano (BS)
protocollo@pec.comune.mazzano.bs.it

Consorzio di Bonifica Chiese
consorziochiese@pec.it

Oggetto: **Comune di Mazzano (BS) -** Richiesta di informazioni in merito alla demanialità o meno di aree ricadenti nel foglio di mappa 17 denominato "tratto 1" interessati dai lavori di attuazione delle urbanizzazioni del Piano di Recupero "Cascina Baitone".

Con riferimento alla richiesta trasmessa a questa Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio del 21.06.2021, acquisita al prot. n. 10239, con cui la S.V. ha presentato istanza di verifica di demanialità del tratto di mappa catastale identificato come acque esenti da estimo, meglio identificato in oggetto e nell'estratto di mappa allegato, si precisa quanto segue.

Preso atto di quanto attestato dal Comune dall'ufficio Unico Intercomunale Mazzano, Nuvolera, Nuvolento in data 11/08/2021 Prot. N. 0016359/2021 - RIF.0014645/2021, acquisito al prot. della scrivente al n. 12999 del 11/08/2021, e dal Consorzio di Bonifica Chiese in data 23/07/21 prot. 1651/21/P.G., in qualità di organi idraulici competenti, si rileva che l'area inserita nella partita speciale acque denominata "tratto 1" appartiene al **Demanio Pubblico dello Stato – ramo Idrico**.

Circa le operazioni di aggiornamento catastale che interesseranno le aree demaniali, anticipate nella Vs richiesta del 21.06.2021, si rappresenta quanto segue.

Corso Monforte, 32 – 20122 Milano – Tel. 02/7626181 – Fax 06/50516074
e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it
pec: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia
U.O. Servizi Territoriali Milano 2

Posta elettronica certificata
Non segue originale

Milano, data del protocollo
Prot. n. (v. segnatura allegata)

A
Arch. Paolo Terramoccia
paolo.terramoccia@archiworldpec.it

E p.c.
Comune di Mazzano (BS)
protocollo@pec.comune.mazzano.bs.it

Consorzio di Bonifica Chiese
consorziochiese@pec.it

Oggetto: **Comune di Mazzano (BS) -** Richiesta di informazioni in merito alla demanialità o meno di aree ricadenti nel foglio di mappa 17 denominato "tratto 2" interessati dai lavori di attuazione delle urbanizzazioni del Piano di Recupero "Cascina Baitone".

Con riferimento alla richiesta trasmessa a questa Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio del 21.06.2021, acquisita al prot. n. 10239, con cui la S.V. ha presentato istanza di verifica di demanialità del tratto di mappa catastale identificato come acque esenti da estimo, meglio identificato in oggetto e nell'estratto di mappa allegato, si precisa quanto segue.

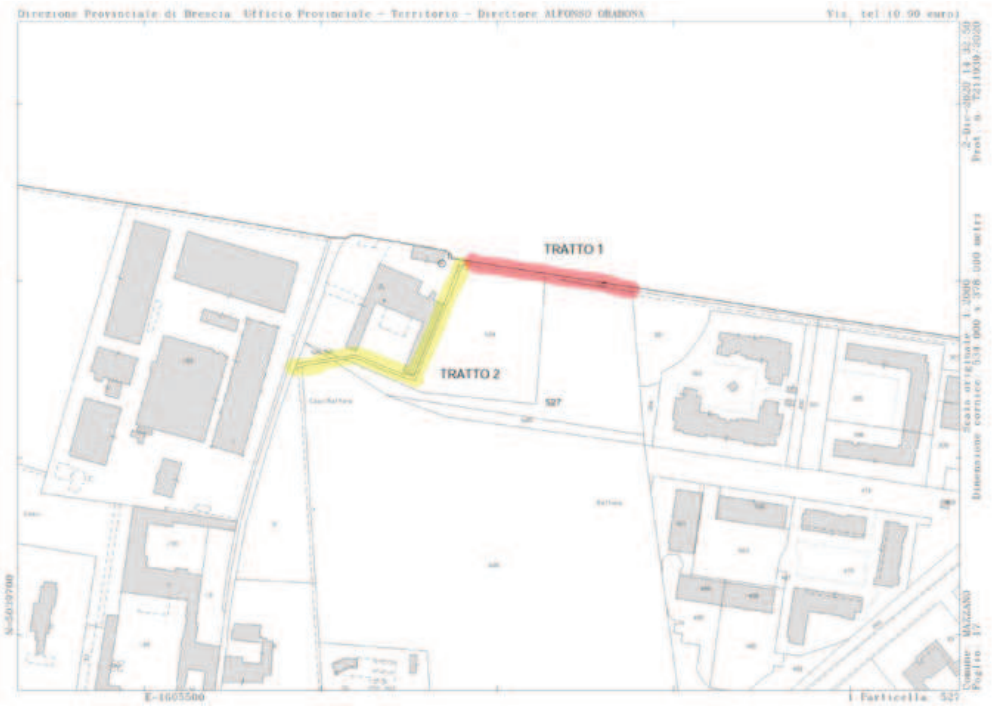
Preso atto di quanto attestato dal Comune dall'ufficio Unico Intercomunale Mazzano, Nuvolera, Nuvolento in data 11/08/2021 Prot. N. 0016359/2021 - RIF.0014645/2021, acquisito al prot. della scrivente al n. 12999 del 11/08/2021, e dal Consorzio di Bonifica Chiese in data 23/07/21 prot. 1651/21/P.G., in qualità di organi idraulici competenti, la scrivente rileva la propria **non competenza**, trattandosi di area non demaniale e priva di funzione idraulica.

Cordiali saluti

Per il Direttore Regionale
Il Responsabile dell'U.O.
Servizi Territoriali Milano 2
Arch. Giovanna Fedrigucci
Firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
FEDRIGUCCI GIOVANNA
2021.08.31 17:19:54

La pratica è trattata da:
Manuel Veronese (tel. 02.762618.202)

Corso Monforte, 32 – 20122 Milano – Tel. 02/7626181 – Fax 06/50516074
e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it
pec: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it


TRATTO 1
TRATTO 2
527

14. PROGETTO: ASPETTI DIMENSIONALI, COMPOSITIVI E MODIFICA DEI LUOGHI

L'ambito risulta collocato a Molinetto di Mazzano in via Donatori di Sangue nel Comune di Mazzano (Bs) catastalmente identificata ai mappali 4 - 524 del foglio 17 NCT. In data 23/11/2020 con Delibera di Giunta Comunale n. 129 è stato approvato il Piano di Recupero, conforme allo strumento urbanistico, (art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i.), per la ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente ("cascina Baitone") all'interno del comparto individuato come "NP#6" ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Successivamente in data …../…./ con D.G.C. N. …….. è stata approvata la variante conforme al Pgt vigente

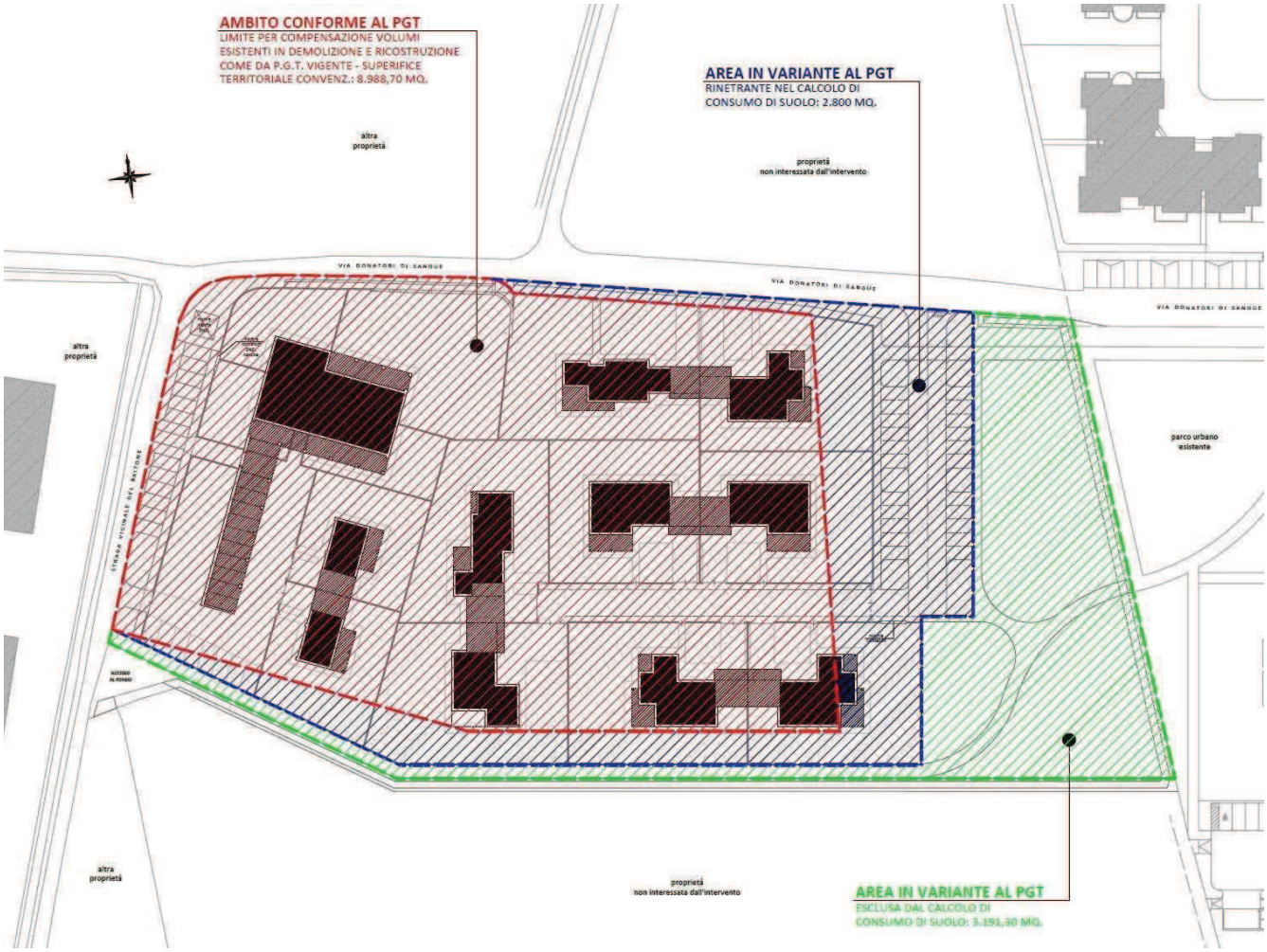
Con la documentazione si intende proporre una variante alle disposizioni del pgt vigente per i seguenti punti:

1-modifica del Perimetro del Piano di Recupero già convenzionato;

2-ridistribuzione del volume consentito nel comparto con aree dedicate a parcheggi e verde pubblico.

3-modifica di attribuzione modalità di intervento su "CORPO M" della cascina Baitone (porzione di portico)

Si evidenziano in **rosso** il perimetro di PR già convenzionato, in **blu** si individua l'area in variante conteggiata ai fini del calcolo del consumo di suolo e in **verde** l'area in variante destinata a verde pubblico (*si vedano gli estratti del PGT vigenti e variati allegati nel paragrafo precedente per adeguamento del DdP in relazione ai dati del consumo di suolo e quindi di bilancio ecologico*).



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO E INDIVIDUAZIONE MACRO AREE.

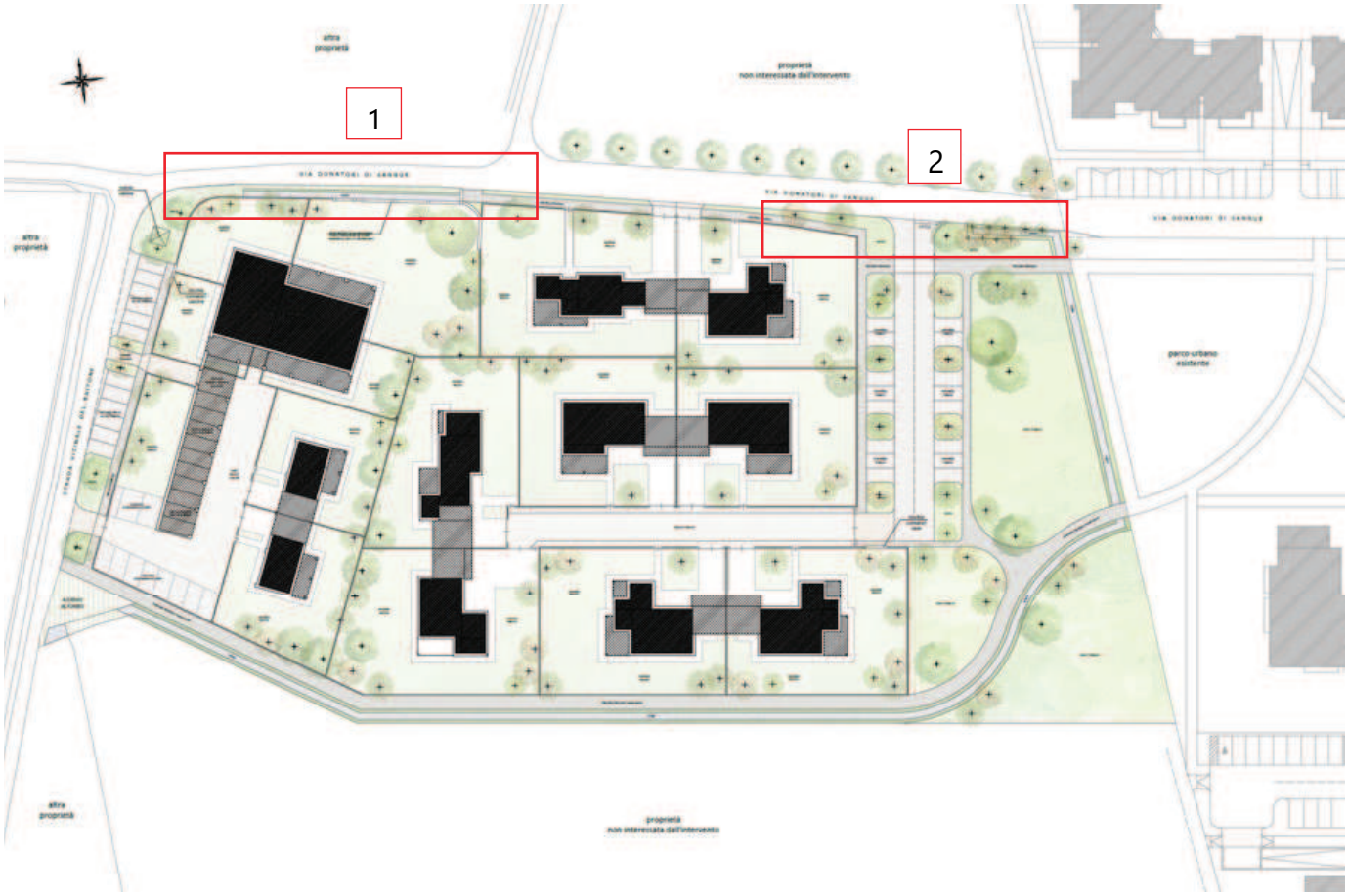
Il Piano di recupero è stato approvato in data 23/11/2020 D.G.C.n.129 e convenzionato in data 09/12/2020 con atto notarile N.rep.38594 e N.26125 racc., successivamente è stata approvata una variante conforme al Pgt vigente in data 11/10/2021 con DGC n.100.

La Valutazione di compatibilità paesistica delle opere previste dal Piano di recupero ha ottenuto parere favorevole con prescrizioni (Prat. Edilizia n.142/2020 – Valutazione compatibilità paesistica verbale n.40 del 02/09/2020) puntualmente recepite dal progetto.

Pertanto il progetto in variante al Pgt vigente indica per la realizzazione del progetto le seguenti opere di mitigazione ambientale:

1)mantenimento del tratto di muro di cinta della proprietà in pietrame già esistente (si veda il progetto allegato)

2)mantenimento del filare di alberi esistente e integrazione con nuovi esemplari





PLANIVOLUMETRICO DI CONFRONTO TRA PROGETTO APPROVATO CONFORME AL PGT VIGENTE E NUOVA VARIANTE AL PGT (in rosso i nuovi edifici n.5-6-7-8) e lato sud est della cascina Baitone (edificiB11-B12)

- *PROGETTO APPROVATO (VARIANTE CONFORME AL PGT VIGENTE).*

*Volume in demolizione e ricostruzione delocalizzata **mc 3.080,11** (utilizzato parzialmente **mc 1281,97**). Il progetto prevede la costruzione degli edifici N.1-2-3-4*

DATI DI PROGETTO CONVENZIONATO APPROVATO con DELIBERA di G.C.								
N.	SUPERFICIE		H.MEDIA		H. FITTIZIA da P.G.T.		VOLUME	
1	mq.	106,83	m.	-	m.	3,00	mc.	320,49
2	mq.	108,92	m.	-	m.	3,00	mc.	326,76
3	mq.	117,54	m.	-	m.	2,70	mc.	317,36
4	mq.	117,54	m.	-	m.	2,70	mc.	317,36
S.L.P.	**mq.**	**450,83**				**VOLUME**	**mc.**	**1281,97**

- *PROGETTO (richiesta di VARIANTE AL PGT VIGENTE)*

Volume in demolizione e ricostruzione delocalizzata mc 3.184,69 (utilizzato totalmente mc 1281,96+ mc 1902,73)

DATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL PG.T.								
5	mq.	112,04	m.	-	m.	2,70	mc.	302,51
6	mq.	108,92	m.	-	m.	2,70	mc.	294,08
7	mq.	118,10	m.	-	m.	2,70	mc.	318,87
8	mq.	118,10	m.	-	m.	2,70	mc.	318,87
B11	mq.	111,40	m.	-	m.	3,00	mc.	334,20
B12	mq.	111,40	m.	-	m.	3,00	mc.	334,20
S.L.P.	mq.	**679,96**				**VOLUME**	mc.	**1902,73**
DATI COMPLESSIVI DEL PIANO DI RECUPERO								
VOLUME EDIFICABILE IN DELOCALIZZAZIONE							mc.	3184,9058
VOLUME COMPLESSIVO DI PROGETTO							mc.	**3184,6980**
AVANZO TRA VOLUME COMLESSIVO DI PROGETTO ED EDIFICABILE							mc.	-0,2078

- *STANDARD DI PROGETTO*



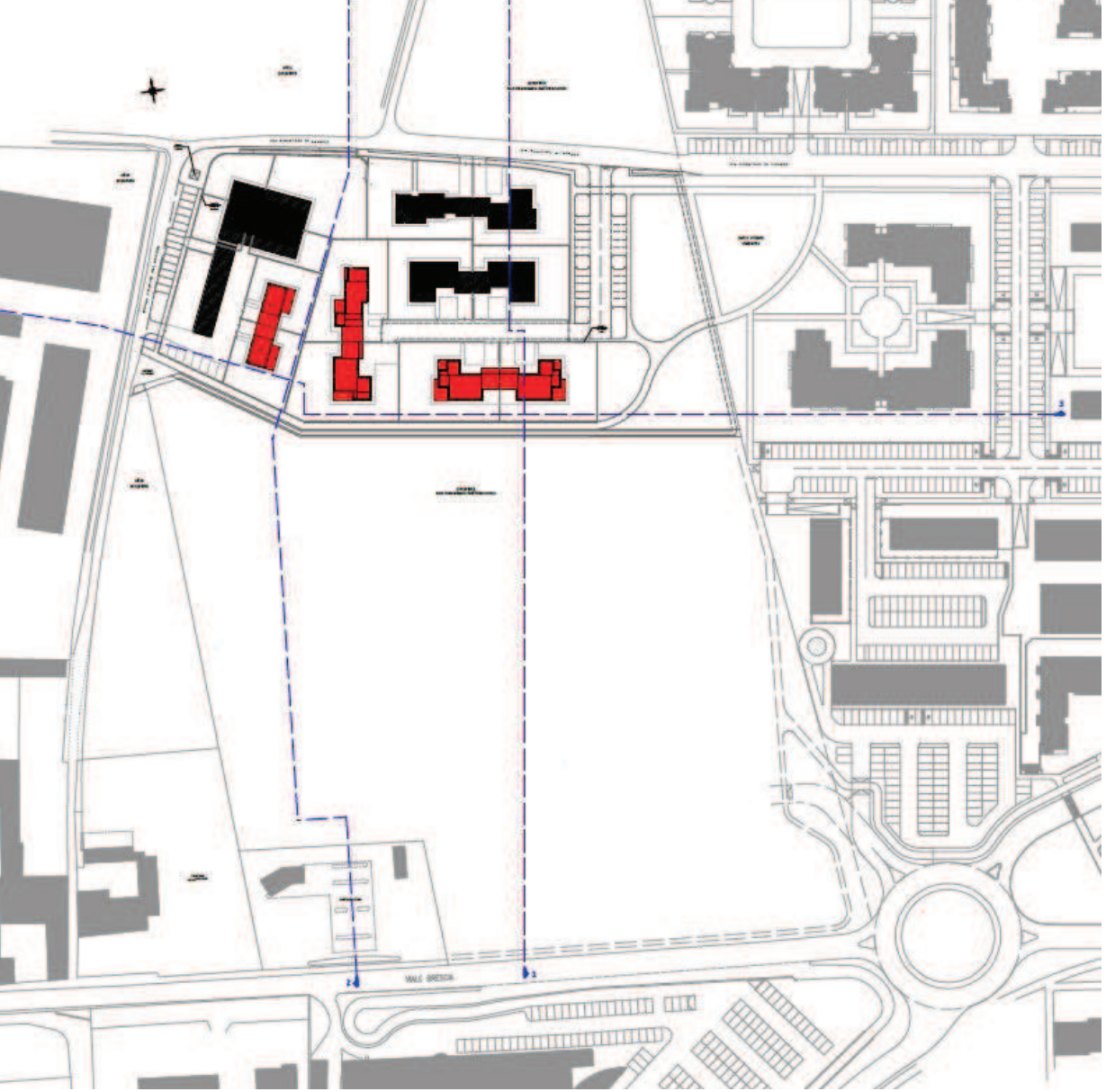
- *DATI DI PROGETTO E VERIFICA STANDARD:*

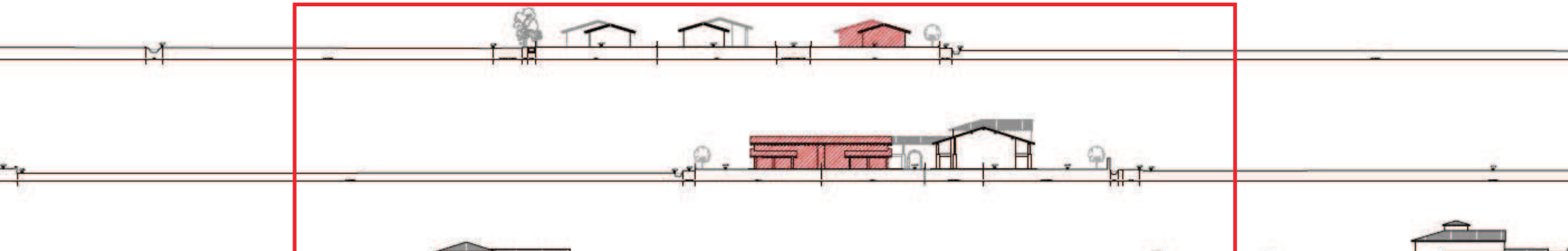
ANALISI STANDARD di URBANIZZAZIONE					
VOLUME in DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE con DELOCALIZZAZIONE				3 184,91	mc.
VOLUME COMPLESSIVO				**3 184,91**	**mc.**
VERIFICA STANDARDS MINIMI come da Art. 11 del PIANO DEI SERVIZI					
VOLUME RESIDENZIALE				3 184,91	mc.
DETERMINAZIONE N. di ABITANTI	mc.	3 184,91	100	31,85	ab.
ABITANTI				32,00	ab.
STANDARD TOATLI : VERDE + PARCHEGGI	mq. / ab.	35,00	32	**1 120,00**	**mc.**
STANDARD per VERDE	mq. / ab.	26,00	32	832,00	mc.
STANDARD a VERDE				**832,00**	**mq.**
STANDARD per PARCHEGGIO	mq. / ab.	9,00	32	288,00	mc.
STANDARD a PARCHEGGIO				**288,00**	**mq.**

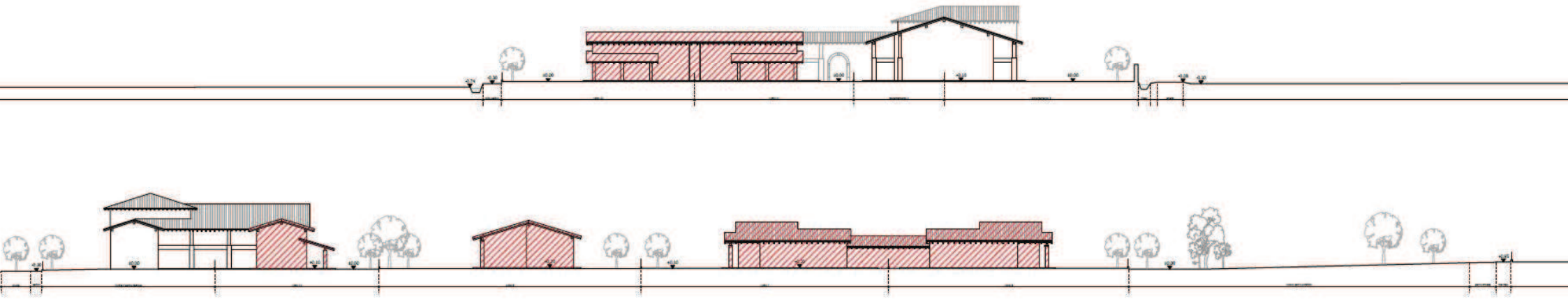
PARCHEGGI					
LOCALIZZAZIONE	N.	SUP.	ID.	SUPERFICIE	
Parcheggi interni al PARCO			P.01	75,90	mq.
Parcheggi interni al PARCO			P.02	75,90	mq.
Parcheggi interni al PARCO			P.03	63,40	mq.
Parcheggi interni al PARCO			P.04	63,40	mq.
Parcheggi interni al PARCO (spazio di manovra)	50%	283,20	SP.01	141,60	mq.
Parcheggi su strada VICINALE del BAITONE			P.05	99,25	mq.
Parcheggi su strada VICINALE del BAITONE			P.06	80,95	mq.
SUPERFICIE COMPLESSIVA A PARCHEGGIO IN PROGETTO				**600,40**	**mq.**
Superficie minima a parcheggio da reperie				288,00	mq.

VERDE					
LOCALIZZAZIONE	N.	SUP.	ID.	SUPERFICIE	
Area verde a PARCO			V.01	817,85	mq.
Area verde a PARCO			V.02	354,40	mq.
Area verde a PARCO			V.03	1 050,30	mq.
Area verde a PARCO			V.04	84,10	mq.
Area verde a PARCO			V.05	23,20	mq.
Area verde PARCHEGGI del PARCO	2	21,60	VP.01	43,20	mq.
Area verde PARCHEGGI del PARCO	2	23,90	VP.02	47,80	mq.
Area verde PARCHEGGI del PARCO			VP.03	51,85	mq.
Area verde PARCHEGGI del PARCO			VP.04	26,85	mq.
SUPERFICIE PARZIALE A VERDE riferita al PARCO				**2 499,55**	**mq.**
Area verde su strada COMUNALE			VS.01	2,80	mq.
SUPERFICIE PARZIALE A VERDE FILTRO verso le STRADE				**2,80**	**mq.**
Area verde PARCHEGGI strada VICINALE			VS.02	96,65	mq.
Area verde PARCHEGGI strada VICINALE	2	11,40	VS.03	22,80	mq.
Area verde PARCHEGGI strada VICINALE			VS.04	45,25	mq.
Area verde PARCHEGGI strada VICINALE			VS.05	19,10	mq.
SUPERFICIE PARZIALE A VERDE PARCHEGGI su strada VICINALE del BAITONE				**183,80**	**mq.**
SUPERFICIE COMPLESSIVA A VERDE IN PROGETTO				**2 686,15**	**mq.**
Superficie minima a verde da reperie				1 716,00	mq.

Si riportano di seguito parte degli estratti dell'elaborato progettuale del Piano di Lottizzazione oggetto della presente Relazione Paesaggistica.


VIALE BRESCIA





Comparto di progetto.
L'edificazione completa
il lotto libero



percorsi con visuali di fruizione paesaggis
da viale Brescia

cato del lotto oggetto di piano di recupero.

Donatori di sangue si mantengono i tratti di filari di piante e il muro in pietra già esistenti.

arto e lungo il percorso pedonale, che si collega al parco urbano, affiancato al canale che si snoda da ovest a est si prevede una siepe mista.





14. FOTOINSERIMENTI

Per una maggiore chiarezza visiva dell'inserimento del progetto in ampliamento nell'ambiente si riporta l'inserimento fotografico rispetto allo stato di fatto.



STATO DI FATTO.



PLANIVOLUMETRICO – RENDER. In rosso si indica l'area del parco urbano da cedere a completamento di quello esistente.

Il progetto è articolato in un Piano di recupero in variante al PGT vigente, nel territorio di Mazzano in via Donatori di sangue. Si tratta di un comparto residenziale con una superficie territoriale di m^2 14.980 (si vedano gli elaborati di progetto) e di una volumetria esistente in demolizione e ricostruzione pari a m^3 3.184,6980. Gli edifici previsti sono ad un piano. La viabilità d'ingresso al comparto residenziale è anche corsello e spazio di manovra per i parcheggi.



STATO DI FATTO.Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue nel tratto di strada sterrato (visuale da ovest verso est). Si nota il muro di cinta da mantenere oggetto di prescrizione paesaggistica.



RENDER. Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est. In prossimità del tratto di muro che è stato mantenuto e recuperato.



STATO DI FATTO. Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue nel tratto di strada sterrato (visuale da est verso ovest).



RENDER PROGETTO. Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue

VISUALI DA VIA DONATORI DI SANGUE:







2-3. Viste da Via Donatori di sangue e ingresso al parcheggio di progetto. Indicata la posizione della Cascina Baitone.





4-5. Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est.



6.Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est. In prossimità del tratto di muro che è stato mantenuto e recuperato.





7-8. Vista da via Donatori di sangue verso la cascina Baitone e l'angolo con via Strada vicinale del Baitone.

15. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

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

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e in seguito del grado d'incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori – sensibilità e incidenza, appunto – secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante (Tabella 3 nel testo BURL).

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

Note:
Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16
Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
Da 16 a 25: impatto paesistico sopra a soglia di tolleranza.

Tabella 1 Metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previsti due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo. Come stabilito dall'Art. 29 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado d'incidenza del progetto.

Parte del di progetto ha una classe di sensibilità ALTA (4) in corrispondenza della nuova edificazione prevista interna al perimetro di piano di recupero convenzionato. Parte del comparto è in classe di sensibilità MEDIA (3) e corrisponde all'area prevista per il parcheggio e verde pubblico.

16. INCIDENZA PAESAGGISTICA

Per determinare il grado d'incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso gli argomenti previsti dalle "linee guida" regionali. In particolare saranno analizzate 5 tipologie d'incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o d'insieme) e parametri valutativi a livello locale (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi d'incidenza, come già per la sensibilità, la ratio di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano essere nulli o irrilevanti.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	●	●
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	●	●
3. Incidenza visiva	●	●
4. Incidenza ambientale	●	
5. Incidenza simbolica	●	●
Giudizio sintetico	❑	❑
Giudizio complessivo	❑	

Tabella 2 - Schema per la determinazione dell'incidenza del progetto, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

17. PARAMETRI VALUTATIVI

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

L'area di progetto è collocata in una zona a sensibilità paesistica elevata, dove è prevista l'edificazione in vicinanza della cascina Baitone. L'intervento prevede un complesso di strutture residenziali oggetto della variante. Le aree destinate a parcheggio e a completamento del parco urbano sono invece in classe media e lungo l'asse stradale di via Donatori di sangue, in classe di sensibilità molto elevata.

La destinazione residenziale di queste aree è già prevista per il Piano di recupero convenzionato, il progetto amplia il perimetro di comparto e aggiunge n.3 edifici residenziali. Aumentando la superficie di comparto i corpi di fabbrica hanno ampie zone a verde.

Da un punto di vista morfologico il progetto s'inserisce in continuità con un contesto già edificato in un'area pianeggiante. Secondo il criterio di valutazione tipologica gli edifici, dai volumi semplici e dalle caratteristiche stereometriche contenute (edifici ad 1 piano), non sono in contrasto con l'edificato vicino.

Tipologicamente quindi, il progetto è sostanzialmente affine al proprio contesto e al progetto di Piano di recupero già convenzionato.

A **livello sovralocale** la nuova edificazione si sviluppa in linea con le sagome degli edifici già realizzati,

L'incidenza paesistica del progetto dal punto di vista morfologico e tipologico appare **MOLTO BASSA**.

A **livello locale** l'inserimento degli edifici non si pone in contrasto con l'intorno urbanizzato e gli edifici già realizzati nel comparto. Le altezze degli edifici di progetto, ad un piano, non determinano contrasti dimensionali. Le caratteristiche costruttive e dimensionali contribuiscono a mitigare l'intervento e rendere il progetto compatibile con l'ambiente naturale e urbano circostanti. In questo caso l'incidenza del progetto si ritiene **MOLTO BASSA**

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Il linguaggio del contesto urbano in cui è inserito il progetto, appare molto disomogeneo: si notano linguaggi architettonici dell'edilizia residenziale di recente espansione e non.

Il progetto non si pone in discontinuità con l'intorno, la cura nei dettagli e l'uso dei materiali possono contribuire ad un linguaggio architettonico più coerente e di valorizzazione del contesto circostante.

L'uso del legno, di colori e superfici sobrie in un insieme compositivo contemporaneo ma con attenzione alla tradizione costruttiva della zona, sono sicuramente elementi che valorizzano l'intervento. La finalità di un inserimento armonioso del progetto nel contesto ambientale definisce le scelte compositive e distributive.

Si può quindi sostenere che sia a livello sovralocale che locale il linguaggio architettonico proposto sia coerente con l'ambiente circostante. Per tali ragioni l'incidenza linguistica si ritiene **MOLTO BASSA**.

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

La posizione delle nuove strutture di progetto è in linea rispetto agli edifici già realizzati all'intero lotto. Questa posizione fa sì che dalle vie principali gli edifici non costituiscano un nuovo impatto visivo.

A **livello sovralocale** si può sostenere che l'intervento per le sue caratteristiche modifica in modo controllato il perimetro edificato esistente, senza determinare ingombri visivi o variazioni nella percezione del contesto. La vista complessiva da via Brescia dei nuovi edifici ha un impatto basso poiché a ridosso di aree già edificate.

A **livello locale** l'intervento per le sue caratteristiche dimensionali e per la sua distribuzione in continuità con l'edificato esistente non determina eccessivi contrasti e ingombri di carattere visivo nell'ambiente circostante.

Si ritiene opportuno considerare un'incidenza visiva a livello locale e sovralocale **MOLTO BASSA.**

Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

La chiave di lettura per la componente ambientale proposta dalle citate linee guida è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto "sulla percezione e fruizione complessiva del luogo", con specifico riguardo alle caratteristiche acustiche e olfattive.

Trattandosi di un complesso residenziale è possibile ipotizzare un incremento nella fruizione del luogo ma si può ritenere minimo l'impatto del progetto sullo stato di fatto. L'incidenza ambientale può quindi ritenersi **MOLTO BASSA.**.

Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

A scala sovralocale e a scala locale gli interventi proposti non sono portatori di alcuna incidenza simbolica e si ipotizza non possano incidere su elementi esistenti di rilevante valore simbolico come il sistema paesistico circostante e dell'asta del fiume Mella o i luoghi di interesse storico e architettonico. Pertanto si ritiene l'incidenza simbolica a livello locale e sovralocale **MOLTO BASSA**.

18. INCIDENZA COMPLESSIVA

Secondo lo schema delle linee guida, ripresentato in questa sede in Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto sopra descritto:
MOLTO BASSA (1).) sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica, a scala sovralocale e a scala locale;
MOLTO BASSA (1) dal punto di vista dell'incidenza linguistica a livello sovralocale e a livello locale;
MOLTO BASSA (1). per quanto riguarda l'incidenza visiva;
L'incidenza ambientale del progetto va considerata MOLTO BASSA (1).
L'incidenza simbolica del manufatto è considerata MOLTO BASSA (1).

L'incidenza complessiva del progetto si ritiene sia **MOLTO BASSA,** ovvero pari a **1**.

19. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Riprendendo lo schema di valutazione presentato in apertura l'impatto paesistico del progetto è dato dal prodotto dell'incidenza del progetto con la sensibilità paesistica del sito (classe di sensibilità 3 e 4).

PROGETTO - Nel caso del progetto in oggetto si tratta del prodotto tra un'incidenza **MOLTO BASSA** del progetto e la sensibilità paesistica del sito di livello **ALTA (classe di sensibilità 4).**
L'impatto paesistico del progetto è valutato pari a 4.

Tabella - Impatto paesistico del progetto

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

Note: Soglia di rilevanza: 5 / Soglia di tolleranza: 16 / 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.