

OGGETTO: ampliamento caseificio per la produzione di formaggio Grana Padano Dop

PROGETTISTA ARCHITETTONICO: Geom. Spagnoli Valerio

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/II045

PRATICA EDILIZIA n. /	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo provvedimento - pratica S.U.A.P. in variante al P.G.T. ai sensi dell' art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell' art. 97 della legge regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

Proprietà: CASEIFICIO S.ANTONIO S.R.L. con sede in Montichiari via Dugali mattina n. 2 P. iva: 00948550173, c.f. 00948550173
Ubicazione dell'intervento: Montichiari (BS), via Dugali Mattina n.2

<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo insediamento – ampliamento dell' esistente
<input type="checkbox"/>	Intervento sull'esistente
<input type="checkbox"/>	Recupero sottotetto

Zona dello strumento urbanistico	E1-D8
Destinazione funzionale	Produttiva agroalimentare
Grado di sensibilità del sito	Sensibilità alta – valore 4 (TAV. A1-3P1 CLASSI SENSIBILITA')
Grado di incidenza del progetto	Incidenza paesistica molto bassa – valore 1
Impatto paesistico	Impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza - 4

La proprietà	Il Progettista Asseverante
.....



Le dichiarazioni contenute nel presente atto sono rese ai sensi del DPR 28.12.2000 n. 445 e sono soggette a responsabilità penale nel caso di falsa attestazione e/o di dichiarazione mendace ai sensi degli artt. 48 e 76.

Il progettista si dichiara consapevole che la nella parte in cui assevera assume la qualifica di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art.481 del Codice Penale.

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO	
Accettazione	<input type="checkbox"/> Inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/> Non inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/> Riesame del giudizio di impatto paesistico
	<input type="checkbox"/> Variante (unire alla pratica originaria)
	<input type="checkbox"/> Riesame (unire alla pratica esaminata)
Data..... Firma.....	
Riesame del giudizio di impatto paesistico	<input type="checkbox"/> Grado di sensibilità del sito
	<input type="checkbox"/> Grado di incidenza del progetto
	<input type="checkbox"/> Impatto paesistico
	<input type="checkbox"/> Inviare alla Commissione per il Paesaggio
	<input type="checkbox"/> Non inviare alla Commissione per il Paesaggio
Data..... Firma.....	

RELAZIONE PAESISTICA

Il sottoscritto Geom. Spagnoli Valerio, con studio in Montichiari via San Pietro n. 64, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Brescia al n. 5777, in qualità di progettista architettonico dell' intervento in epigrafe, ha predisposto l' allegata relazione, redatta secondo i dettami dell' art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/II045.

1 - IL PROGETTO

L'area sulla quale è proposto il nuovo intervento è collocata nelle campagne a sud-ovest del comune di Montichiari nell' ambito territoriale con prevalente destinazione agricola, posto tra la via Bornate e la via Dugali Mattina, dove, all' interno del centro aziendale della ditta richiedente, la presenza di fabbricati e manufatti adibiti al settore caseario ed al settore agro-zootecnico (stalle e magazzini) è consolidato ormai da anni.

Pertanto l'assetto è tipologicamente condizionato dalla situazione esistente e dalla logica di distribuzione dell' utilizzo degli spazi a disposizione.

La tipologia dei nuovi corpi di fabbrica, che andranno ad ampliare l' insediamento di proprietà, si rifà a quella circostante esistente del tipo tradizionale, costituita da porticati con pilastrature in mattoni affiancate a capannoni con strutture prefabbricate, coperture a falde

semplici e piane. I prospetti sono articolati in modo da ottenere un aspetto architettonico costituito da volumi semplici e proporzionati nelle loro dimensioni, aperture aventi dimensioni tradizionali in linea ed in asse fra di loro. Vengono mantenuti gli allineamenti plano-altimetrici e le altezze dei fabbricati preesistenti.

Finiture esterne. I corpi di fabbrica delle unità produttive sono costituiti da elementi prefabbricati verticali con finitura in graniglia di marmo con colore da ricavarsi nella gamma delle terre e da pilastri in mattoni a vista. L'unità direzionale è costituita da pareti rivestite in mattoni a vista e gronde del tipo in c.a. facciavista. I manti di copertura e i relativi canali di gronda sono posizionati al di sotto della sommità delle pareti e quindi non sono visibili. Tutti gli elementi di parapetti, ringhiere ecc sono in ferro a disegno semplice con colori tradizionali.

Le finestre dei nuovi fabbricati, pur garantendo il corretto rapporto aero-illuminante dei locali hanno dimensioni contenute e comunque non sono del tipo continuo/a nastro.

Nel complesso, i materiali da impiegarsi sono quelli tradizionali della zona, compatibilmente alle necessità statiche, funzionali ed energetiche previste, con l'obbiettivo primario di contestualizzare al meglio l'opera edilizia nel tessuto agricolo circostante.

Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne sono improntate alla massima semplicità e con l'impiego di materiali impiegati per le sistemazioni degli spazi esterni degli edifici, ricorrenti nella zona, in particolare gli spazi per il parcheggio e per la manovra in conglomerato bituminoso o cementizio, I percorsi pedonali di accesso in piastre in pietra naturale "rullate", spazi a verde, in parte seminati a prato polifitto ed alberati con essenze autoctone e tipiche della zona (Tilia cordata, roverelle, pioppi, cipressi, carpino bianco/nero, acero, bagolaro, pioppo ecc) misti a specie arbustive sempreverdi e semipersistenti (alloro, ligustro, photinia, ecc.)

Tutto il centro produttivo sarà perimetrato con recinzione costituita da muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice.

2 – VALUTAZIONE PER LE VERIFICHE RICHIESTE DAL P.T.P.R.

Il progettista ha effettuato le verifiche e le valutazioni per considerare la sensibilità paesistica dei luoghi e l'incidenza paesistica del progetto per trarre un giudizio complessivo sull'impatto paesistico dell'intervento proposto.

2.1 Classe di sensibilità paesistica dei luoghi:

Secondo il metodo proposto dalle linee guida, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- _ morfologico – strutturale;
- _ vedutistico;
- _ simbolico.

Sotto il profilo *morfologico strutturale* si rileva che il sito d'intervento, collocato fra la via Dugali e la via Bornate, è ricompreso in un' area a forma quadrata e con giacitura pianeggiante, non caratterizzata da particolarità di natura morfologica-strutturale, né a livello sovralocale, né a livello locale.

Sotto il profilo *vedutistico* l'area non interferisce con alcun percorso di fruizione paesistico-ambientale, né con visuali particolari o storicamente rappresentative e consolidate; non costituisce né interferisce con punti di belvedere o panoramici, sia a livello sovra locale che locale.

Allo scrivente non risulta siano assegnati alla zona valori simbolici di qualsiasi natura.

In sintesi alla domanda: **“la trasformazione del sito può compromettere la leggibilità, la continuità o la riconoscibilità dei sistemi geo-morfologici o storico insediativi che strutturano quel territorio? Può alterare o cancellare segni importanti?”** La risposta è in questo caso no.

Il risultato delle valutazioni condotte è riassunto nelle tabelle seguenti, elaborate secondo le indicazioni contenute nelle linee guida regionali.

2.2 L'incidenza paesistica del progetto:

Secondo il metodo proposto delle linee guida la valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

La classe di sensibilità del sito fa riferimento alla classe 4 determinata dalla Tav. *A1-3P1-classi di sensibilità paesistica*.

Determinare l'incidenza paesistica del progetto equivale secondo le linee guida regionali a rispondere a quesiti del tipo:

- a) la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le “regole” morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- b) conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- c) quanto “pesa” il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- d) come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- e) quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- f) quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- g) si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

L'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- a) incidenza morfologica e tipologica;
- b) incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- c) incidenza visiva;
- d) incidenza simbolica.

Tabella 2A - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza tipologica e morfologica	Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:		
	- altezza e allineamento degli edifici	<input type="checkbox"/>	X
	- andamento dei profili e dello skyline urbano	<input type="checkbox"/>	X
	- profili di sezione urbana e rapporto con gli spazi aperti (strade, piazze, cortili)	<input type="checkbox"/>	X
	- 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	<input type="checkbox"/>	X
	- articolazione dei volumi	<input type="checkbox"/>	X
	Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali		
	- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	<input type="checkbox"/>	X
	- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali	<input type="checkbox"/>	X
	Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici	<input type="checkbox"/>	X
	Caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito	<input type="checkbox"/>	X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Conflitto del progetto rispetto ai caratteri linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo	<input type="checkbox"/>	X
	Occultamento di visuali rilevanti	<input type="checkbox"/>	X
	Prospetto su spazi pubblici	<input type="checkbox"/>	X
4. Incidenza simbolica	Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo	<input type="checkbox"/>	X

Tabella 2B. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

Criteri di valutazione	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</i>	<i>Classe di incidenza</i>
Incidenza morfologica e tipologica	La classe d'incidenza è molto bassa in quanto non vi sarà alterazione dei caratteri morfologici del luogo e della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici. Inoltre verranno adottate tipologie costruttive affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali.	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Progetto conforme ai caratteri linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<i>Incidenza visiva</i>	La classe d'incidenza è molto bassa in quanto non sarà presente alcun un ingombro visivo tale da occultare visibilità rilevanti e nessun prospetto su luogo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<i>Incidenza simbolica</i>	La classe d'incidenza è molto bassa in quanto non sono presenti nell'intorno valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

Giudizio complessivo	Dal giudizio complessivo scaturito dalle analisi condotte in relazione ai parametri di cui sopra, risulta che l'incidenza del progetto è molto bassa	<input checked="" type="checkbox"/>	1
		<input type="checkbox"/>	2
		<input type="checkbox"/>	3
		<input type="checkbox"/>	4
		<input type="checkbox"/>	5

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

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

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il **grado di impatto paesistico del progetto** derivante dai “giudizi complessivi”, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Tabella 3. Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

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

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

Si allegano alla presente:

- _ all. 1) foto-inserimento degli edifici;
- _ all.2) estratto tav. A1-3P1-classi di sensibilità paesistica.
- _ all. 3) rendering dei nuovi fabbricati (vadasì Tav. 6 rev.6 - dis. 25/21);
- _ all. 4) sezioni di progetto (vedasi Tav. 4 rev.6 - dis. 25/21);

Montichiari, li 09/08/2022

IL TECNICO



Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO

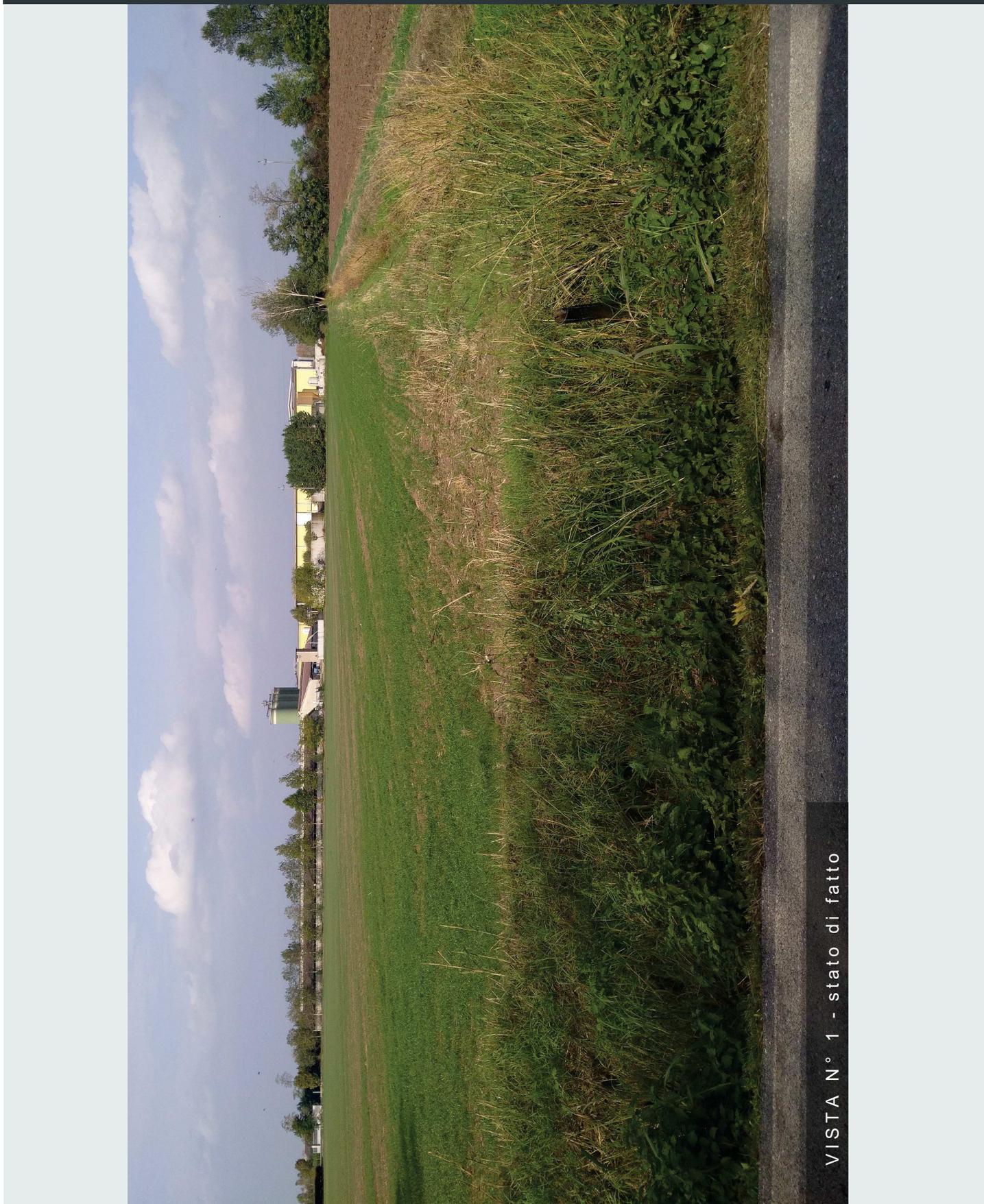


ORTOFOTO - stato di progetto



1 Punti di ripresa fotografici

Allegato 1 - FOTOINserIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



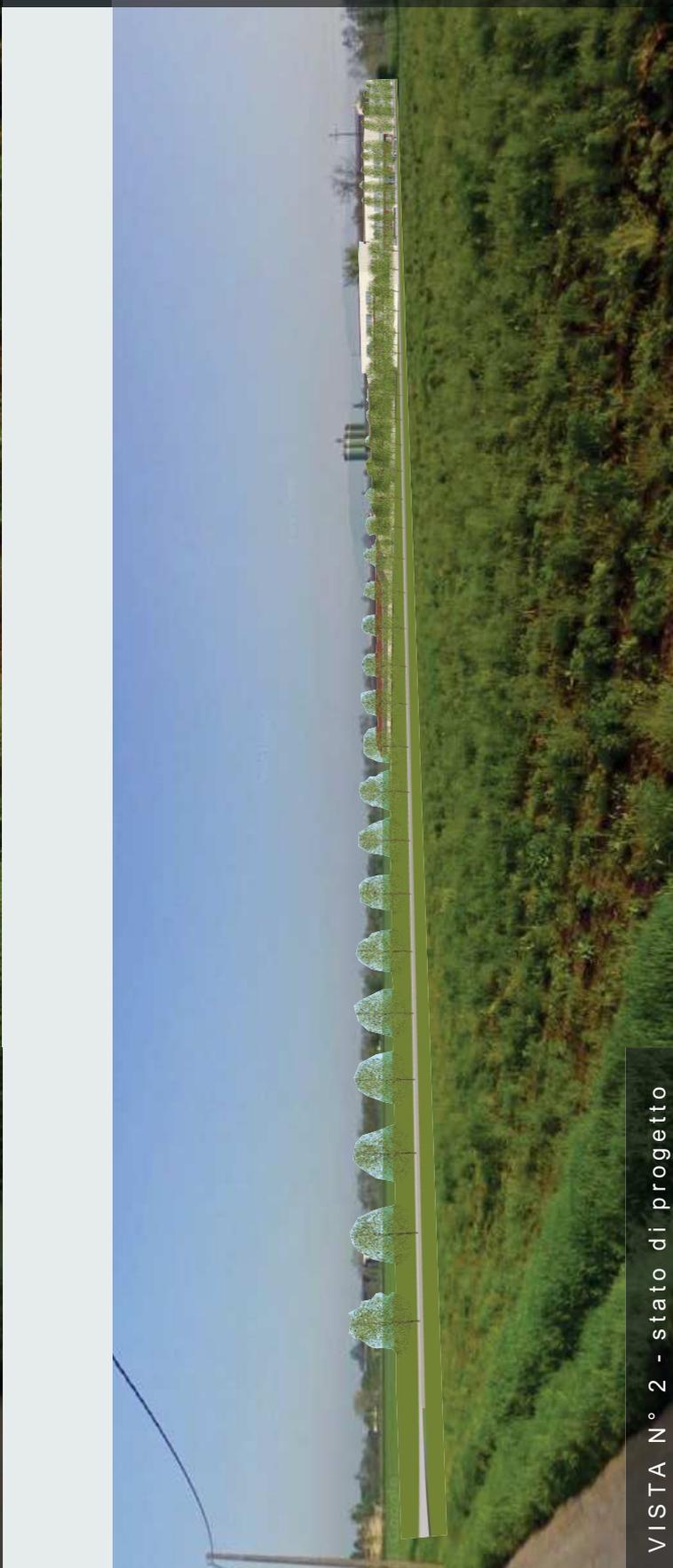
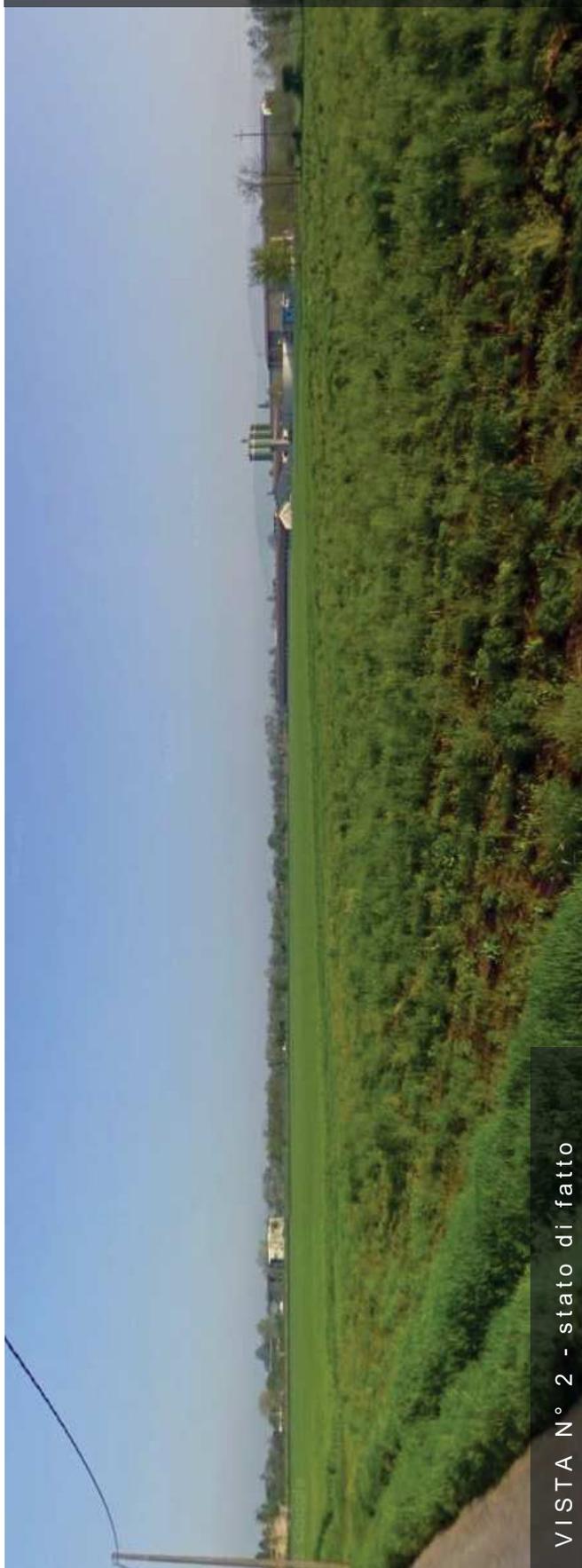
VISTA N° 1 - stato di fatto

Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO

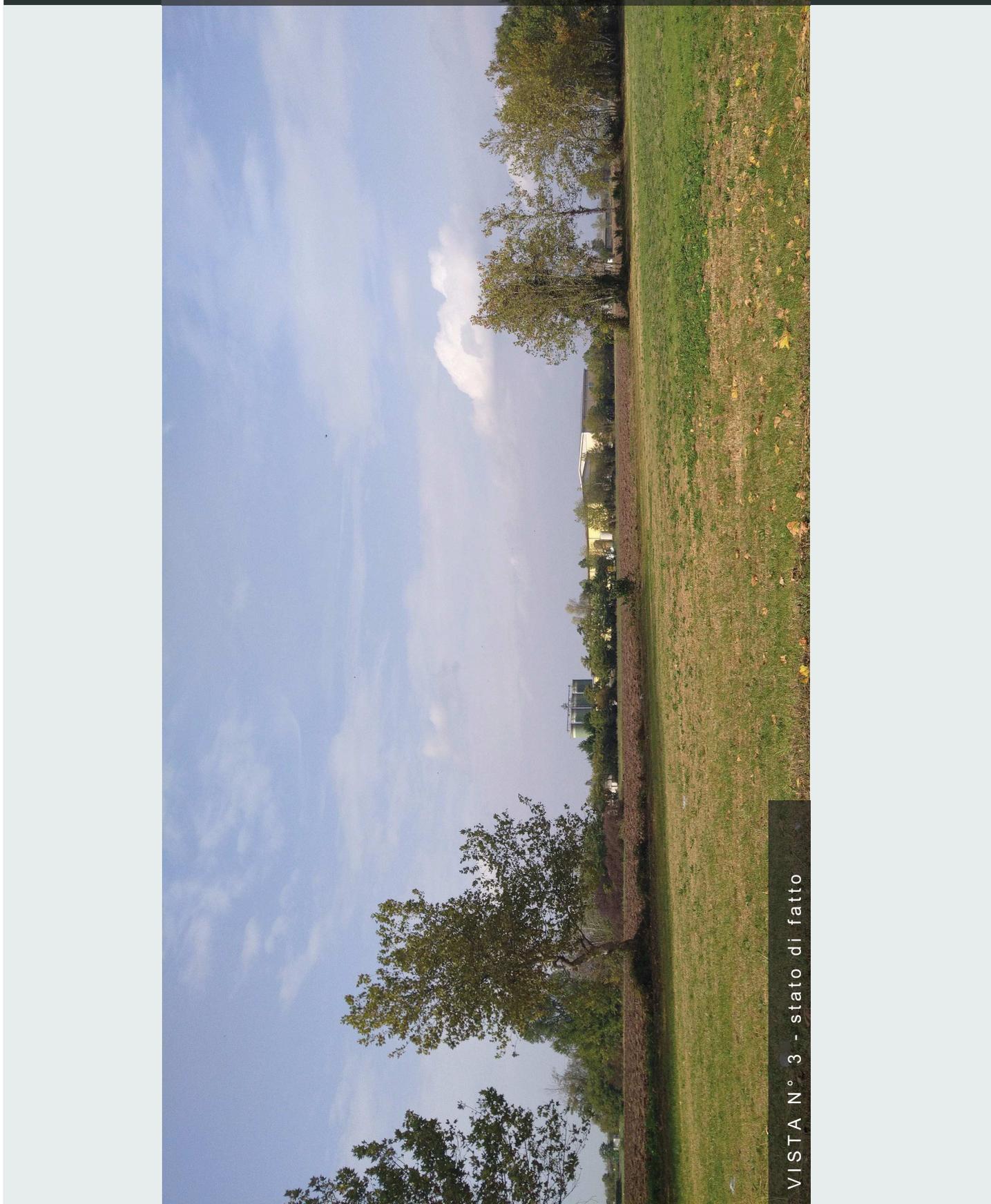


VISTA N° 1 - stato di progetto

Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO

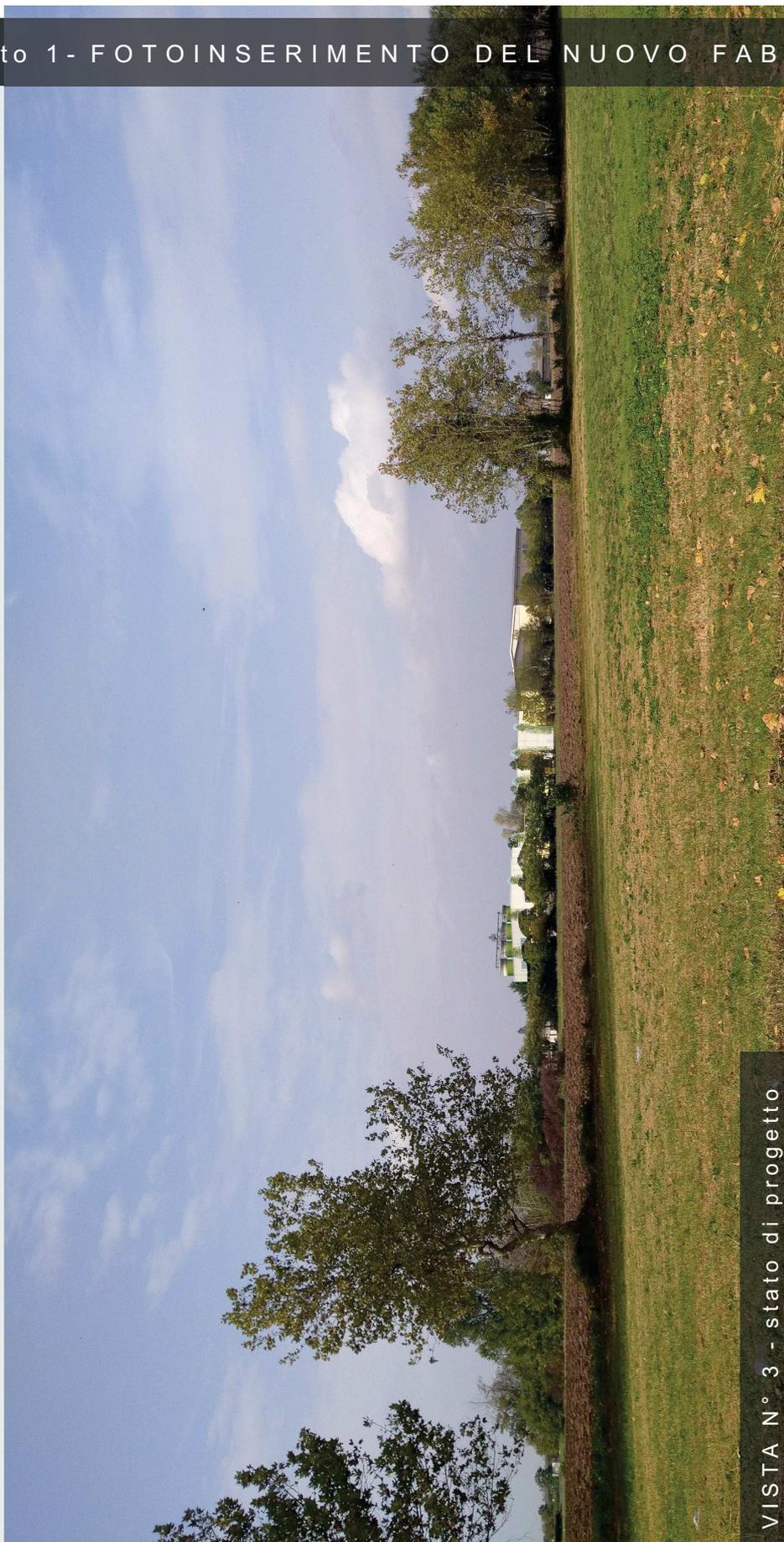


Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



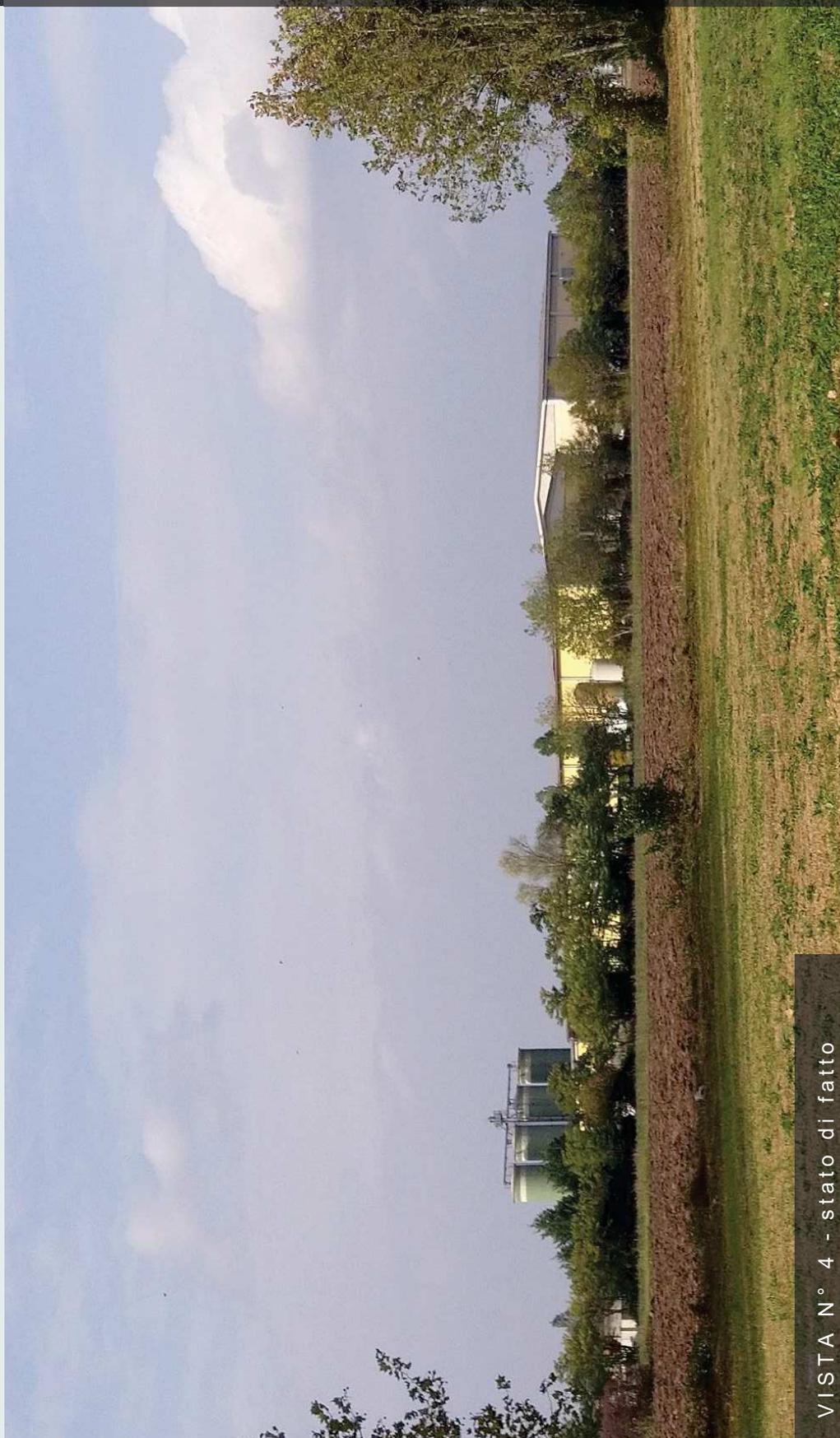
VISTA N° 3 - stato di fatto

Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



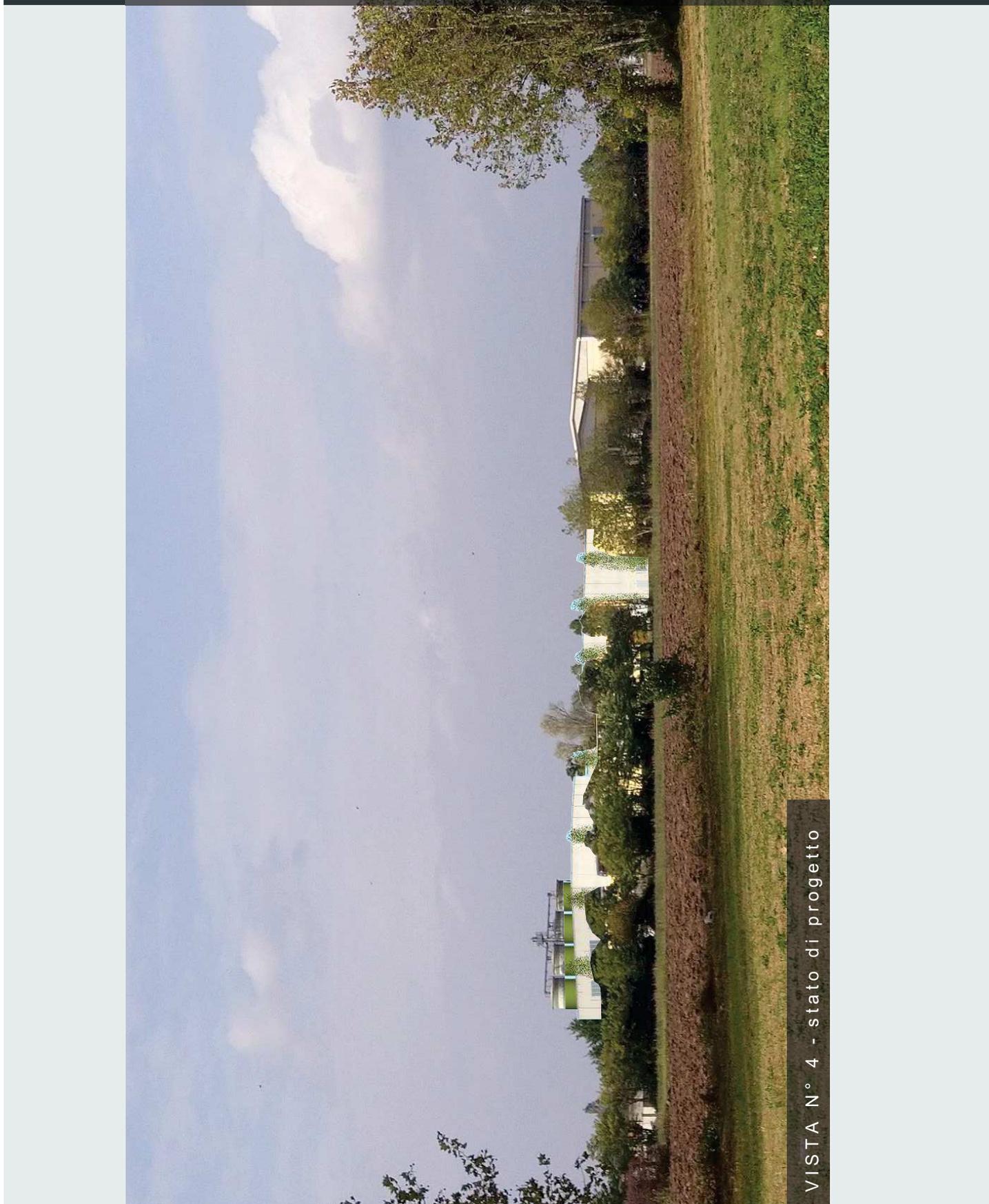
VISTA N° 3 - stato di progetto

Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



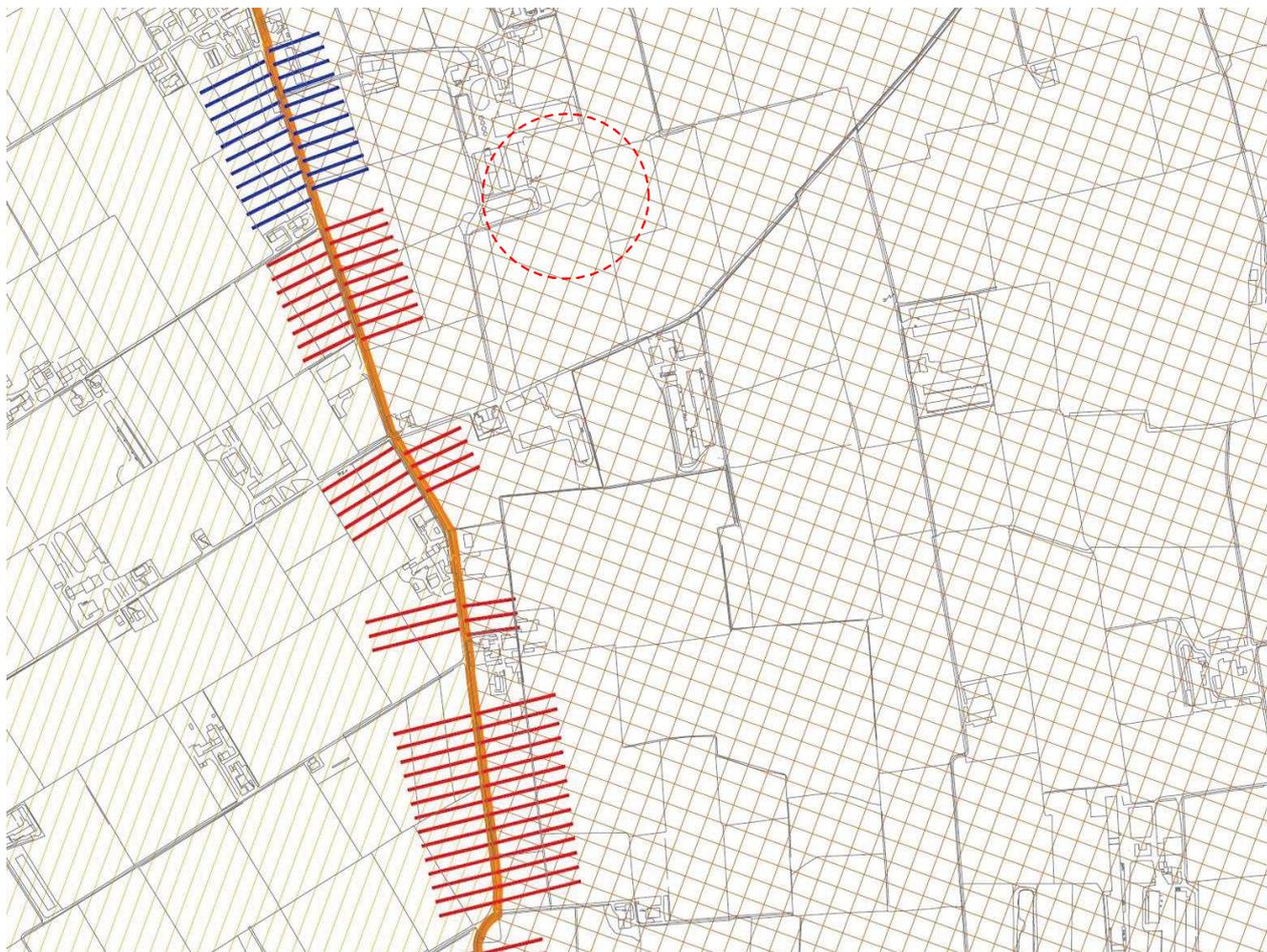
VISTA N° 4 - stato di fatto

Allegato 1 - FOTOINSERIMENTO DEL NUOVO FABBRICATO



VISTA N° 4 - stato di progetto

Allegato 2- ESTRATTO TAV. A1-3P1 - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



CLASSI DI SENSIBILITA'

-  SENSIBILITA' BASSA - Valore 2
-  SENSIBILITA' MEDIA - Valore 3
-  SENSIBILITA' ALTA - Valore 4
-  SENSIBILITA' MOLTO ALTA - Valore 5