RAFFAELLA GIARETTA ARCHITETTO

COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

PROVINCIA DI BRESCIA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committente: TMB S.R.L

PASSAGGIO CANONICI LATERANENSI, 1

BERGAMO

Milzano, 27/10/2026

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1 ANALISI STATO ATTUALE

1.1 premessa

1.2 descrizione dell'immobile

1.2.1 Localizzazione

2 INQUADRAMENTO

2.1nuovo catasto edilizio urbano

2.2 Inquadramento edilizio

3 DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

3.1 Fotoinserimento

4 L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

1 ANALISI STATO ATTUALE

1.1Premessa

I contenuti della seguente relazione paesaggistica costituiscono la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica per un futuro intervento di manutenzione straordinaria dell'immobile ad uso artigianale.

Questa analisi è integrata da elaborati tecnici al fine di motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento; viene mostrato il linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento, la sua relazione con lo stato di fatto dei luoghi, e l'attenzione prestata al paesaggio esistente e alla sua morfologia.

1.2 Descrizione dell'immobile

1.2.1 Localizzazione



Vista satellitare identificazione del luogo dell'intervento.

L’immobile oggetto dell’intervento è un capannone artigianale realizzato in struttura metallica, rivestimento in lamiera e copertura in Eternit lesionata.



Vista dalla strada via Brescia



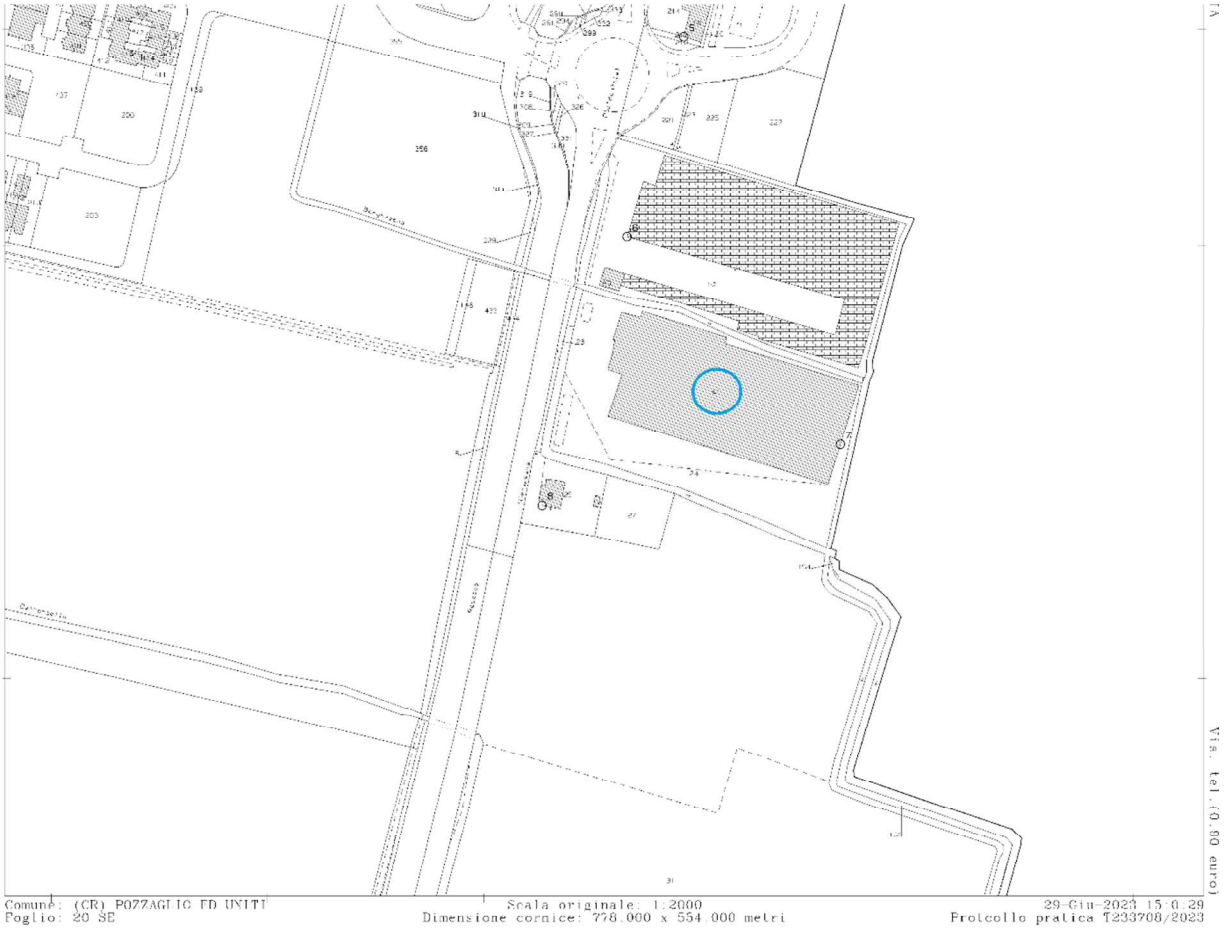
Vista interna.

La richiesta della committenza prevede la sostituzione della copertura in eternit ad opera di una ditta specializzata e la sostituzione della stessa con nuove lastre in lamiera preverniciata coibentate del colore grigio bianco.

2 INQUADRAMENTO

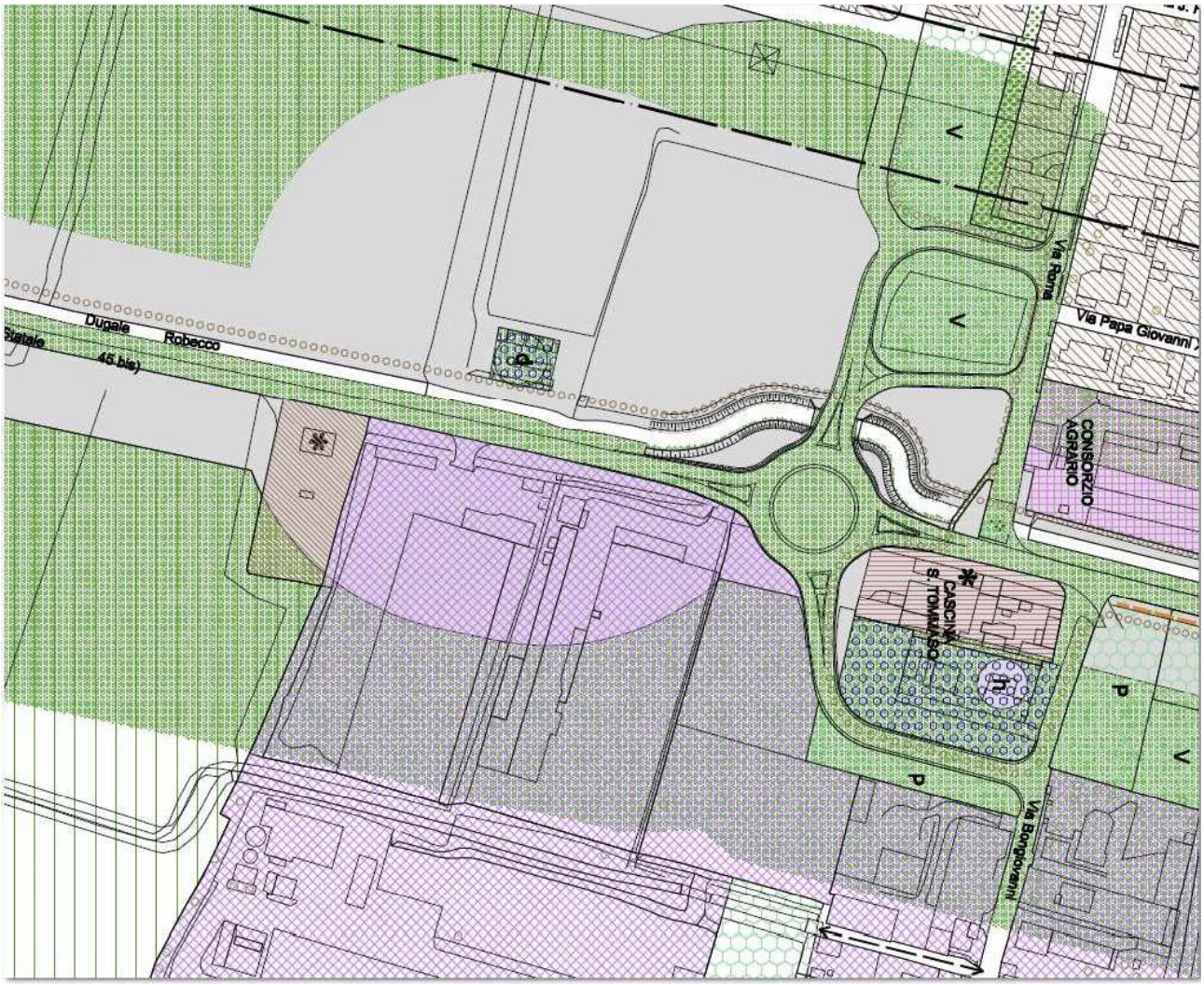
2.1 Estratto catastale desunto dalle mappe del comune di Pozzaglio ed uniti

Foglio 20 mappale 6



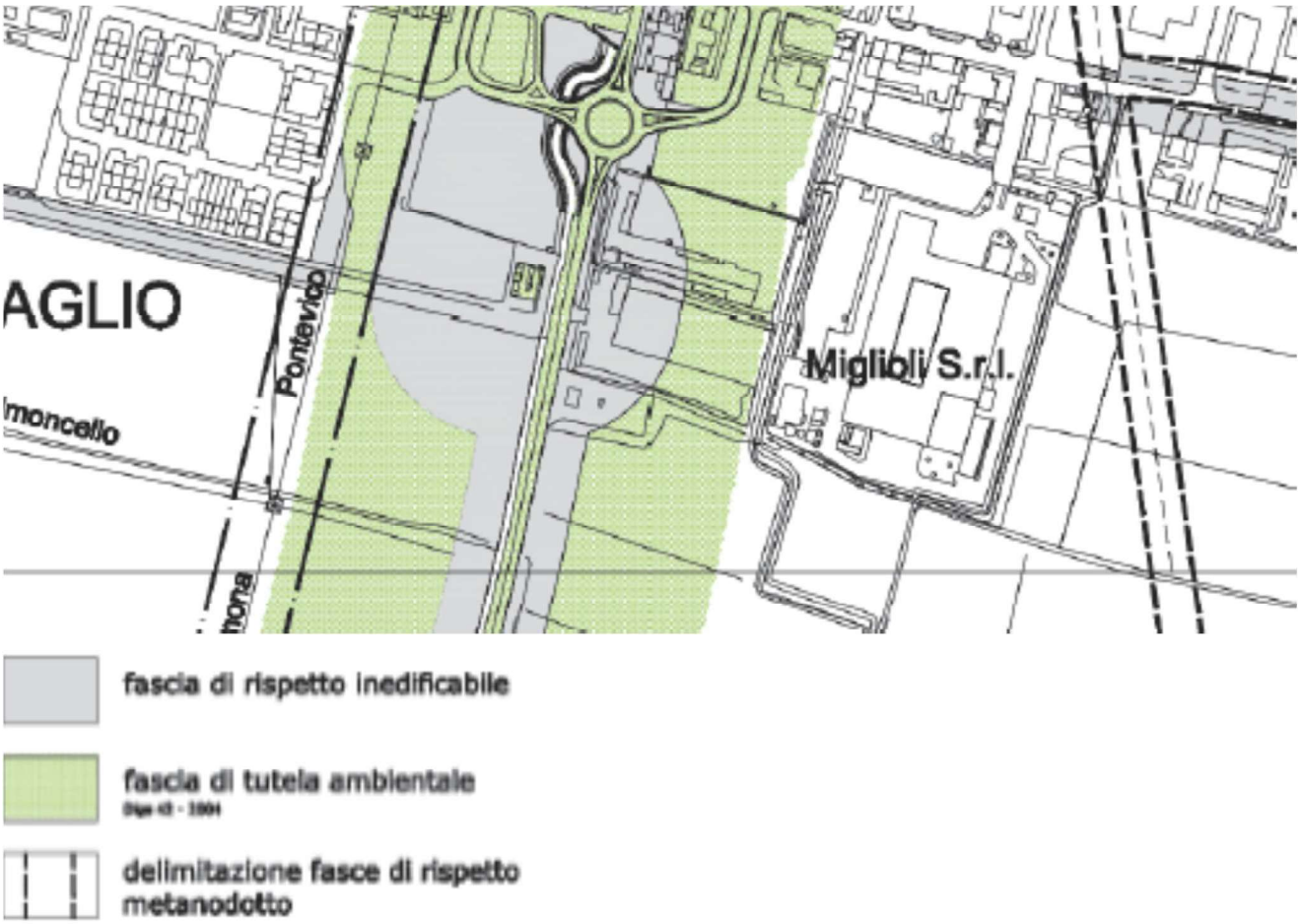
2.2 inquadramento edilizio

Il Comune di Pozzaglio ed Uniti ha approvato la Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) con Deliberazione del C.C. n°28 del 29/09/2014 e successiva pubblicazione sul BURL n°46 del 12/11/2014.

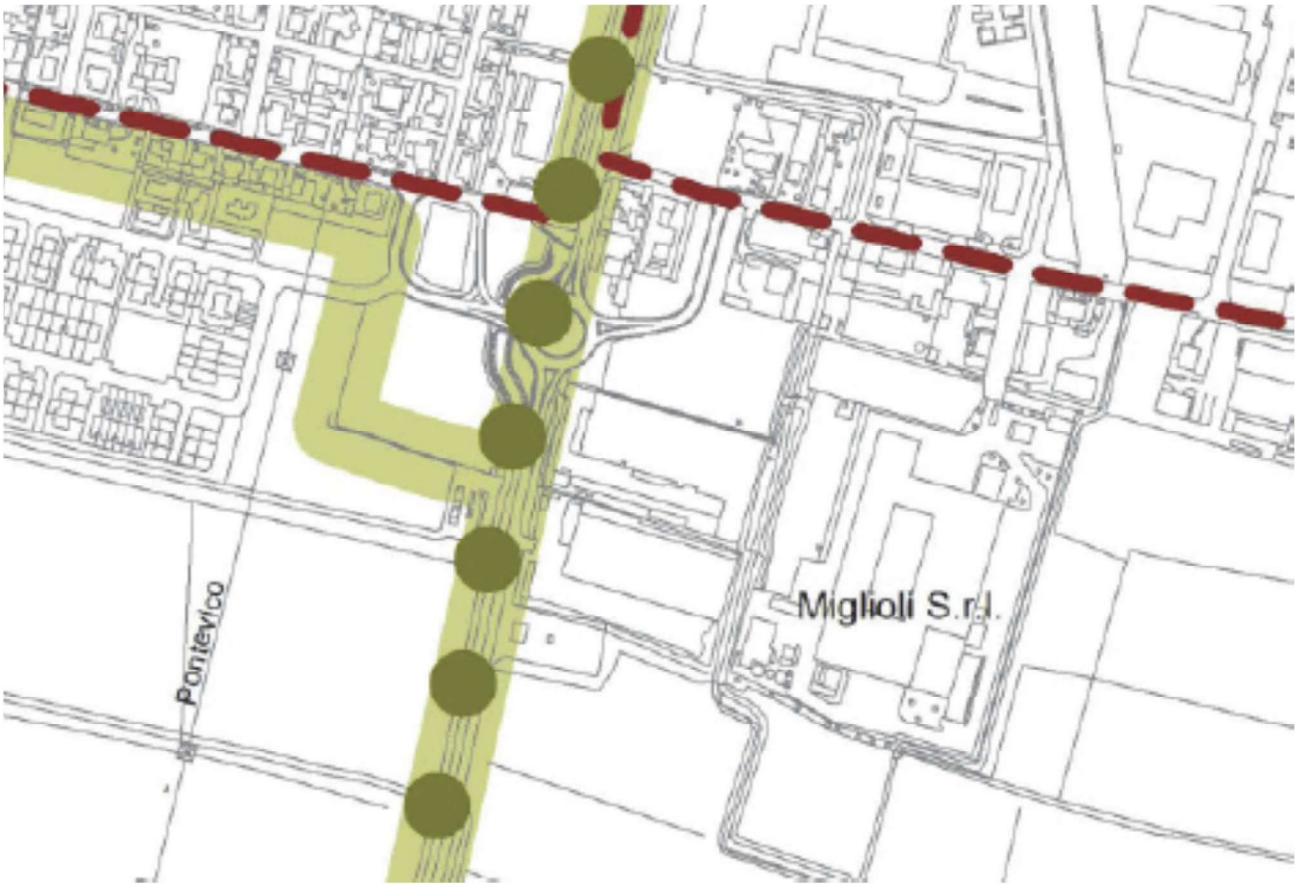


DELIMITAZIONE FASCE DI TUTELA AMBIENTALE
CORSI D'ACQUA INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 142 LETTERA "C" DEL D.LGS N.42/2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" ISCRITTI NELL'ELENCO DI CUI ALLA DGR N. 12028 DEL 25.07.1986 ART. 14.1

Estratto PR3 Tavola delle previsioni del territorio Sud



Estratto DP carta delle fasce di rispetto territorio sud



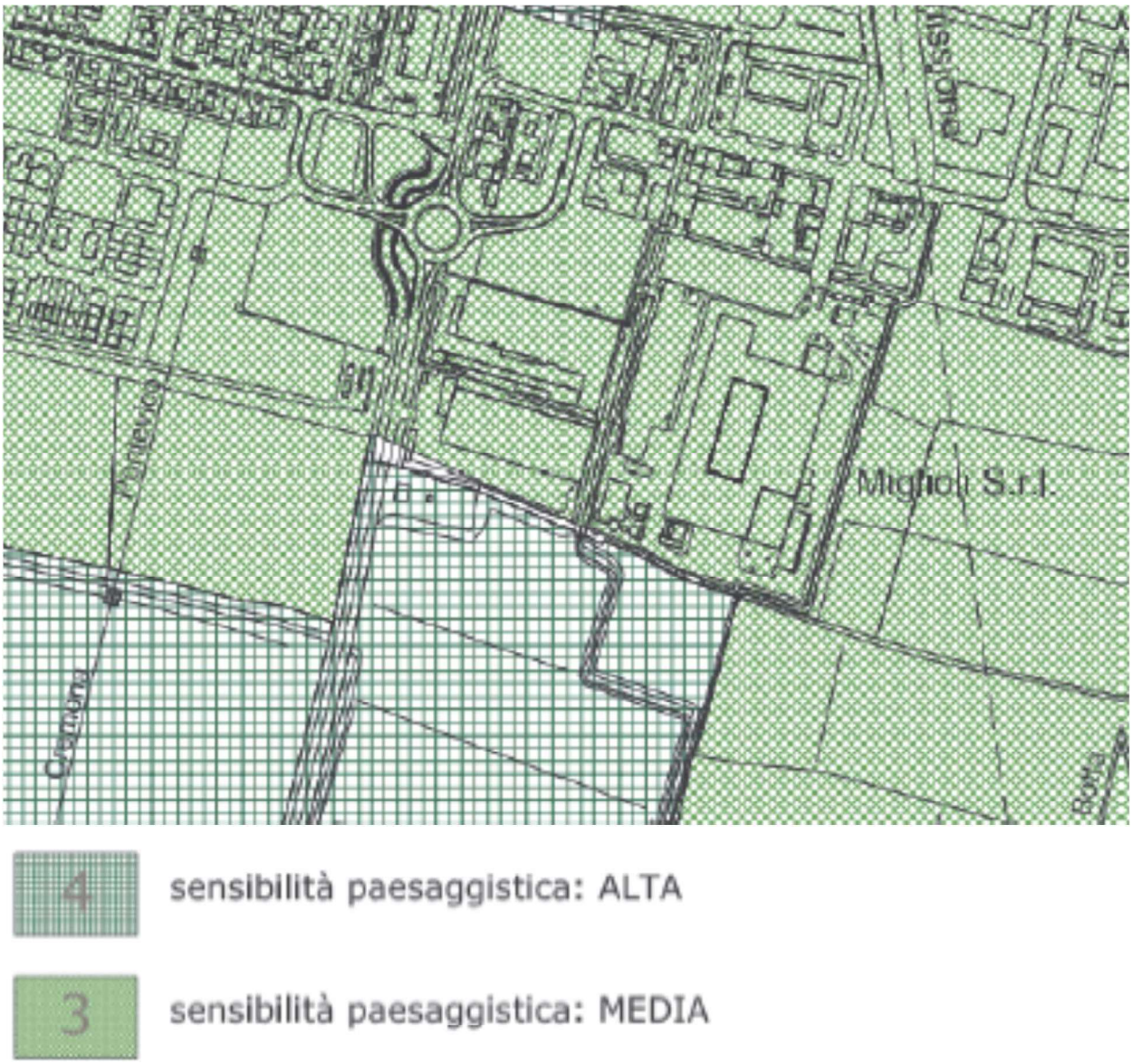
RETE ECOLOGICA REGIONALE

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

CORRIDOI DI SECONDO LIVELLO

Estratto PGT D.P. 1.1.2.2. op Carta delle tutele e salvaguardie



4 sensibilità paesaggistica: ALTA

3 sensibilità paesaggistica: MEDIA

Estratto tav DdP 1.2.4.3– Classi di sensibilità paesaggistica

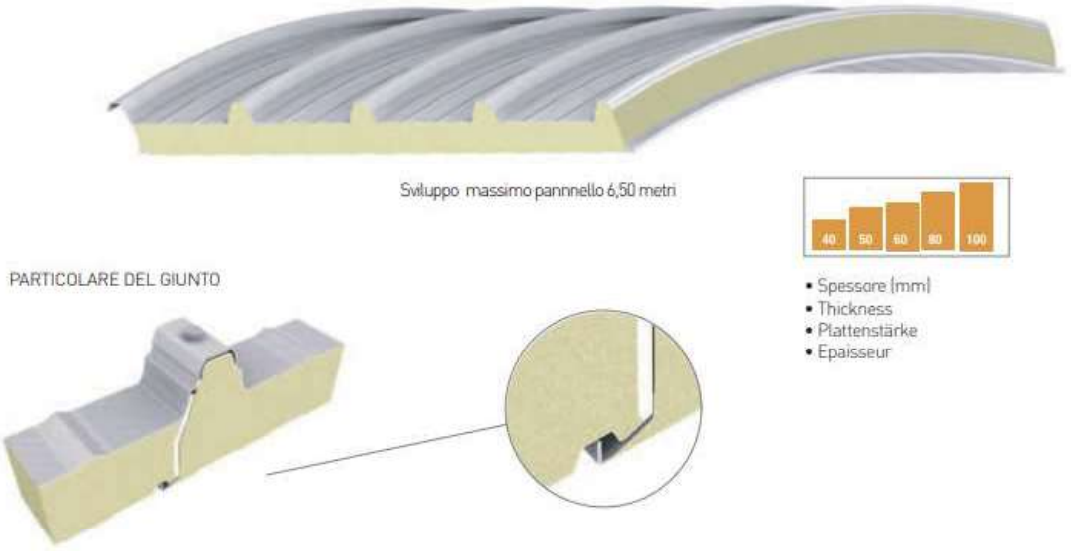
3 DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

L'intervento in oggetto prevede la sostituzione della copertura e il posizionamento di una nuova recinzione a confine tra le proprietà .

L'immagine di seguito mostra la il fotoinserimento con la copertura sostituita.



stralcio della scheda tecnica della copertura



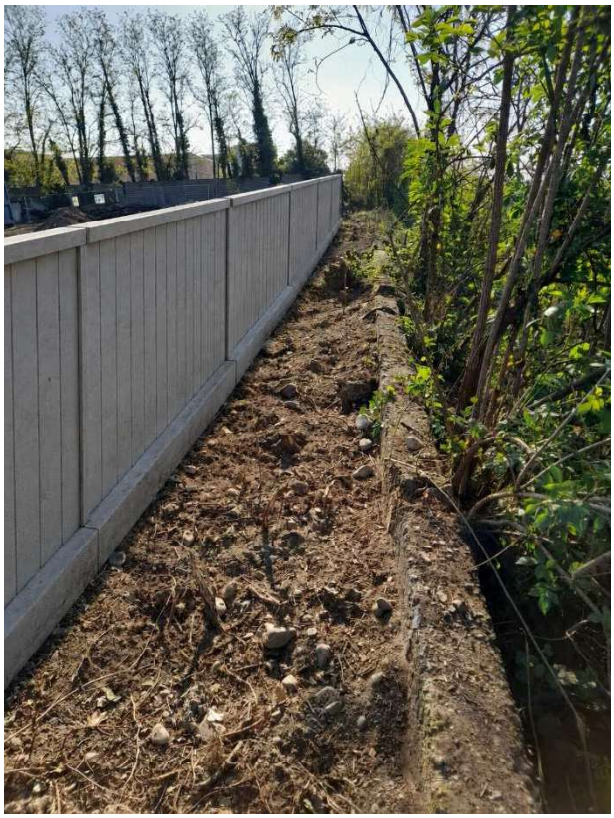
Spessore nominale (mm)	Trasmittanza Termica in Accordo UNI EN 14509 A.10 U (W/m² K)	Coefficiente di Trasmissione Termica Medio Iniziale in Accordo EN ISO 6946 K (W/m²K)
40	0,56	0,44
50	0,45	0,36
60	0,38	0,31
80	0,28	0,24
100	0,23	0,20

Stralcio della scheda tecnica della copertura

Si richiede inoltre il posizionamento di una recinzione in pannelli di calcestruzzo a divisione delle proprietà sul confine sud.



Vista recinzione esistente



Vista con fotoinserimento della nuova recinzione



La nuova recinzione sarà posizionata perpendicolare alla strada e non interferirà con la lettura storica e morfologica della casa cantoniera a confine oggi restaurata.

4 L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Secondo il metodo proposto dalle 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 è 3 (sensibilità paesistica media). Quindi secondo le delibera della Giunta Regionale 08/11/ 2002 n. 7/11045 non saranno inserite le taeblle 1°A e 1B:

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	☐	☒
	- andamento dei profili e dello skyline urbano	☐	☒
	- profili di sezione urbana e rapporto con gli spazi aperti (strade,piazze, cortili)	☐	☒
	- 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	☐	☒
	- articolazione dei volumi	☐	☒
	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	☐	☒
	- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali	☐	☒
	Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici	☐	☒
	Caratterizzazione del progetto quale elemento di riqualificazione del sito	☐	☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	**Conflitto del progetto rispetto ai caratteri linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato**	☐	☒
3. Incidenza visiva	**Ingombro visivo**	☐	☒
	Occultamento di visuali rilevanti	☐	☒
	Prospetto su spazi pubblici	☐	☒
4. Incidenza simbolica	**Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo**	☐	☒

Come già indicato per la determinazione della classe di sensibilità del sito, anche la tabella 2A non è finalizzata ad una automatica determinazione della classe di incidenza del progetto ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B.

La classe di incidenza che risulta dalla tabella 2B **non è il risultato della media matematica dei "SI" e dei "NO"** della tabella 2A, ma deve risultare da ulteriori analisi sviluppate secondo la traccia fornita nella parte della "modalità di presentazione" e, più in generale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, tenendo conto delle modifiche anche parziali che gli interventi sull'edificio introducono nel contesto.
Anche il "giudizio complessivo" deve essere determinato in linea di massima sulla base del valore più alto riscontrato tra le classi di incidenza del progetto.

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

Criteri di valutazione	*Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A*	*Classe di incidenza*
Incidenza morfologica e tipologica	L'intervento si colloca all'interno di un complesso morfologicamente e tipologicamente consolidato	☒ molto bassa ☐ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	L'intervento, pur modificando stile colori e materiali della copertura, non incide negativamente.	☐ molto bassa ☒ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza visiva	l'intervento non altera la percezione visiva dell'edificio.	☒ molto bassa ☐ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza simbolica	L'intervento non altera i valori simbolici e la percezione.	☒ molto bassa ☐ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta

Giudizio complessivo		☒	**1**
		☐	**2**
		☐	**3**
		☐	**4**
		☐	**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

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza.

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.

Quando **l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa , è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia e/o dalla Commissione Paesaggio al fine di determinare il "giudizio di impatto paesistico". Gli elaborati progettuali devono essere corredati da 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 di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

L'Ufficio Tecnico si riserva la verifica delle risultanze delle valutazioni effettuate e delle conclusioni raggiunte. Nel caso di carenze documentali ovvero di incongruenze delle analisi condotte si procederà a richiedere le necessarie integrazioni o una nuova compilazione del modello.
Nei casi stabiliti dal Regolamento Edilizio l'esame delle risultanze dell'impatto paesistico verrà sottoposta alla Commissione per il Paesaggio.