



ADSTATO
 APPROVATO CON DELIBERAZIONE
 G.C. N. 15 DEL 03.02.2023
 IL SINDACO IL SEGRETARIO COM.LE
 (dott.ssa Chiara Drago) (dott. Stefano Valli)

Chiara Drago



Stefano Valli

Al Comune di
 Provincia di

**COLOGNO AL SERIO
 Bergamo**

SPAZIO PER PROTOCOLLO
COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)
 Ufficio Protocollo

02 FEB. 2023

Prot. N. 2091

Cat. 6 Cl. 3 Fasc.

| | |
|----------------------------|-----|
| Concessione Edilizia n. | del |
| Autorizzazione Edilizia n. | del |
| PdR.: prot. n. | del |



ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO

| | |
|---------------------|--|
| OGGETTO: | PIANO DI RECUPERO "BRINA-CAVALLERI" Ristrutturazione/riqualificazione/recupero/rigenerazione urbana patrimonio edilizio esistente "ex proprietà Vanoli" – "ex proprietà Caldara" |
| COMMITTENTE: | Sig. BRINA LUCA LUIGI – Sig. CAVALLERI MARCO |
| UBICAZIONE: | via Rocca angolo via Monsignor Drago – Cologno al Serio (Bg) |
| DATA: | Settembre 2022 |



Studio **FACCHETTI**
 BIM Architecture & Engineering+

via Umberto Primo, n. 5 - Morengo (BG)
 tel. 0363-95694
 mail. info@studiofacchetti.com
 www.studiofacchetti.com



I Tecnici

| | |
|--------------------------------------|------|
| Architetto David FACCHETTI | 2737 |
|--------------------------------------|------|

The first part of the paper
 discusses the general theory
 of the subject. It is
 divided into two main
 sections. The first section
 deals with the general
 theory of the subject, and
 the second section deals
 with the special theory
 of the subject. The first
 section is divided into
 two parts. The first part
 deals with the general
 theory of the subject, and
 the second part deals
 with the special theory
 of the subject. The first
 part of the paper
 discusses the general theory
 of the subject. It is
 divided into two main
 sections. The first section
 deals with the general
 theory of the subject, and
 the second section deals
 with the special theory
 of the subject. The first
 section is divided into
 two parts. The first part
 deals with the general
 theory of the subject, and
 the second part deals
 with the special theory
 of the subject.

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

| | | | |
|--|------------|---|---|
| PROPRIETA' : BRINA LUCA LUIGI CAVALLERI MARCO | | C.F.: BRN LLG 68H17 H509B C.F.: CVL MRC 77M01 A794Z | |
| residenti a COLOGNO AL SERIO | Cap. 24055 | via Delle Galose, via Vicolo Vaglietti | n° 14 n° 2 |
| (in caso di Enti o Società) titolare/legale rappresentante della Soc. | | | |
| con sede a | cap | Via | n° |
| INTERVENTO in via Rocca - via Mons. Drago | | | n° 12-3/5 |
| Sezione Censuaria | | Foglio 24 | mapp. 123 sub. 705-706-707-708-709- mapp. 122 sub. 701 - mapp. 122 |
| <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Sanatoria <input type="checkbox"/> Altro | | <input checked="" type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto <input type="checkbox"/> Variante (PG T.....) | |
| Grado di sensibilità | | | 3 |
| Grado incidenza del progetto | | | 2 |
| Impatto Paesistico | | | 6 |

La proprietà
Luca Brina
Marco Cavalleri

Il progettista

| | |
|--------------------------------------|--|
| Architetto Junio Davide FACCHETTI | Gruppo ARCHITETTI PIAZZA STORI MACMAGLIANTI VIA S. PIETRO DEL TORRINO |
| Sezione B Settore ARCHITETTURA | 2737 |

Spazio riservato all'ufficio

ACCETTAZIONE

Inviare in Commissione Edilizia

NON inviare in Commissione Edilizia

Riesame del giudizio di Impatto Paesistico

VARIANTE (unire la pratica originaria)

RIESAME (unire la pratica esaminata)

Data Firma

RIESAME DEL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

Grado di sensibilità

Grado incidenza del progetto

Impatto Paesistico

Inviare in Commissione Edilizia

NON inviare in Commissione Edilizia

Data Firma

Modalità di presentazione

la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

1. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

2. Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
- incidenza visiva;
- incidenza simbolica;

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

| Modi di valutazione | Chiavi di lettura | SI | NO |
|------------------------------------|---|--|---|
| 1. Morfologico/ strutturale | <ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - di interesse storico-artistico e/o agrario centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche.; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali.; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) 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. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; <ul style="list-style-type: none"> - zone con maglia urbana definita; - l’area o l’edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); - il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...) | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Vedutistico | <ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali ad elevata percorrenza locale. | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 3. Simbolico | <ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale <ul style="list-style-type: none"> - 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 oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc...; - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); - funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

La tabella 1A non è finalizzata ad un’automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

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 sensibilità |
|------------------------------------|--|---|
| 1. Morfologico /strutturale | L'intervento non altera aree verdi di importante rilevanza che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde del paese e non va a invadere nessun luogo di rilevanza storica o culturale del centro urbano. | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| 2. Vedutistico | L'intervento proposto non si colloca in punti strategici del paese quindi non va a invadere nessuna visuale storica e non è vicino a percorsi di grandi viabilità. | <input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| 3. Simbolico | Il nuovo manufatto verrà costruito in un'area che non ha interesse culturale e non è connesso a siti religiosi o a funzioni pubbliche o private per la cultura contemporanea come possono essere fiere o stadi. | <input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| Giudizio Complessivo | Il giudizio complessivo risulta con una sensibilità paesistica bassa poichè trattasi di ristrutturazione degli edifici con redistribuzione della volumetria nell'ambito del sedime di proprietà, rispettando l'involucro degli edifici esistenti, pertanto non ha grande rilevanza sul territorio. | <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 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) e 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

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

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

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

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "SI" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

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. | * <i>Il progetto non altera i caratteri morfologici del luogo e vengono rispettati tutti i parametri urbanistici presenti nel P.G.T. vigente per la zona urbanistica in cui ricade il fabbricato</i> | <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. | * <i>Il progetto rispetta le caratteristiche del luogo e si inserisce nel contesto esistente.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| Incidenza visiva. | * <i>La nuova costruzione non occulta nessuna visuale importante</i> | <input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| Incidenza simbolica. | * <i>Il progetto non interferisce con i luoghi simbolo della comunità locale, non sorge vicino a nessuna costruzione di elevata importanza</i> | <input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta |
| Giudizio Complessivo | * <i>Il progetto rispetta tutte le norme del P.G.T. vigente, non interferisce con nessuna costruzione di rilievo nella zona e rispetta le caratteristiche delle costruzioni esistenti</i> | <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 |

Il giudizio complessivo è da esprimersi 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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

* ESEMPIO DI DESCRIZIONE DA ADATTARE AL SINGOLO INTERVENTO

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

(da determinare a cura del progettista)

| <u>Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto</u> | | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| | Grado di incidenza del progetto | | | | |
| Classe di sensibilità del sito | <u>molto basso</u> 1 | <u>basso</u> 2 | <u>medio</u> 3 | <u>alto</u> 4 | <u>molto alto</u> 5 |
| molto alta 5 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 |
| alta 4 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 |
| medio 3 | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 |
| basso 2 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 |
| molto basso 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

Impatto paesistico del progetto = 4

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'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.