Società PAROM HOLDING S.p.a. con sede in Milano Via Boccaccio,29
Legale Rappresentante Sig. Paganoni Stefano

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO E RECUPERO FUNZIONALE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA "EX CONFEZIONI ADDA", IN COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA IDENTIFICATA AL CATASTO AL FOGLIO 42, MAPPALI 334-335 (FABBRICATI) E MAPPALI 366-368-370-372 (AREE URBANE)

E) RELAZIONE-VALUTAZIONE INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO AI SENSI DELLA D.GR. 11045/2002

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento (già evidenziata nel percorso metodologico del PGT approvato) e, quindi, *l'incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.
Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

IL CONTESTO EDILIZIO

L'area oggetto dello studio qui presentato, è ubicata in Comune di Berbenno di Valtellina nella zona artigianale produttiva sita in prossimità del confine Est del Comune.

L'area in oggetto è completamente urbanizzata e costituita da fabbricati di considerevole mole aventi destinazione produttiva, commerciale, artigianale.

Il tessuto urbano circostante la zona, è caratterizzato a Nord da un declivio naturale terminante sulla strada di arroccamento, a Sud dall'asse viabilistico e ferroviario.
Ad Est e ad Ovest sono presenti fabbricati d'uso prevalentemente produttivo costruiti negli ultimi anni.

Per quanto attiene al comparto edilizio, a cui si fa riferimento nell'ipotesi progettuale, si è in presenza di un'edilizia di tipo produttivo, ex manifatture Adda, in disuso da circa dieci anni.
A fianco della struttura in oggetto sono da poco stati ultimati i lavori di costruzione del fabbricato produttivo di proprietà della Valcervia S.p.a. unitamente alle sistemazioni esterne pertinenziali con muri in calcestruzzo di contenimento verso i fondi limitrofi.

LE PREVISIONI E GLI OBIETTIVI DI PROGETTO

Gli obiettivi progettuali dell'ipotesi qui presentata e condivisa tra le proprietà Parom Holding S.p.a. e Valcervia S.p.a. sono riferiti alla definizione e realizzazione del muro di confine Nord tra la proprietà ex manifatture Adda ed i soprastanti terreni liberi di proprietà della Valcervia S.p.a.

In relazione all'orografia dei siti, allo studio geologico ed in ottemperanza all'altezza dei muri di confine dettata dal RE Comunale saranno impostati dei muri in calcestruzzo a doppio livello, a cavallo della dividente di proprietà tra i mappali 334-366-368-370 (Parom Holding S.p.a.)/364-159-365-367-499 foglio 42.

Vi è da premettere, che il fabbricato mappale 334 Parom Holding S.p.a. e 511 Valcervia S.p.a. ricadono quasi completamente nell'ambito vincolato dei 150 ml. del Fiume Adda Art. 142 comma 1 lettera c) D.lgs. 42/2004, mentre l'area oggetto dell'intervento edilizio è completamente esterna all'ambito vincolato, il tutto come meglio evidenziato nella tavola 3 di progetto.

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Vista la notevole altezza tra il terreno naturale posto a fianco del fabbricato ex manifatture Adda e i fondi limitrofi posti a ridosso, si è prevista una tipologia costruttiva a doppia altezza costituita da due muri in calcestruzzo intervallati da vasca fioriera.

Il primo tratto (corrispondente alla sezione S1-S1) ha una lunghezza di circa ml. 59.00 e l'altezza massima del manufatto su due livelli sarà di ml. 4.00.

Il secondo tratto (corrispondente alla sezione S2-S2) ha una lunghezza di circa ml. 26.00 e l'altezza massima del manufatto su due livelli sarà di ml. 3.50.

In corrispondenza del fabbricato accessorio esistente di proprietà della Parom Holding S.p.a. si costruirà invece una muratura in cls prefabbricato a doppia lastra così da non interferire con la struttura portante del manufatto. Detto muro adiacente al lato Nord del manufatto accessorio avrà una lunghezza di ml. 16.25 ed un'altezza fuori terra di ml. 2.00 (corrispondente alla sezione S3-S3).

L'ultimo tratto di muro di lunghezza ml. 4.45, corrispondente alla sezione S4-S4, avrà un'altezza ridotta e terminerà sull'esistente muratura in calcestruzzo del confine Ovest.

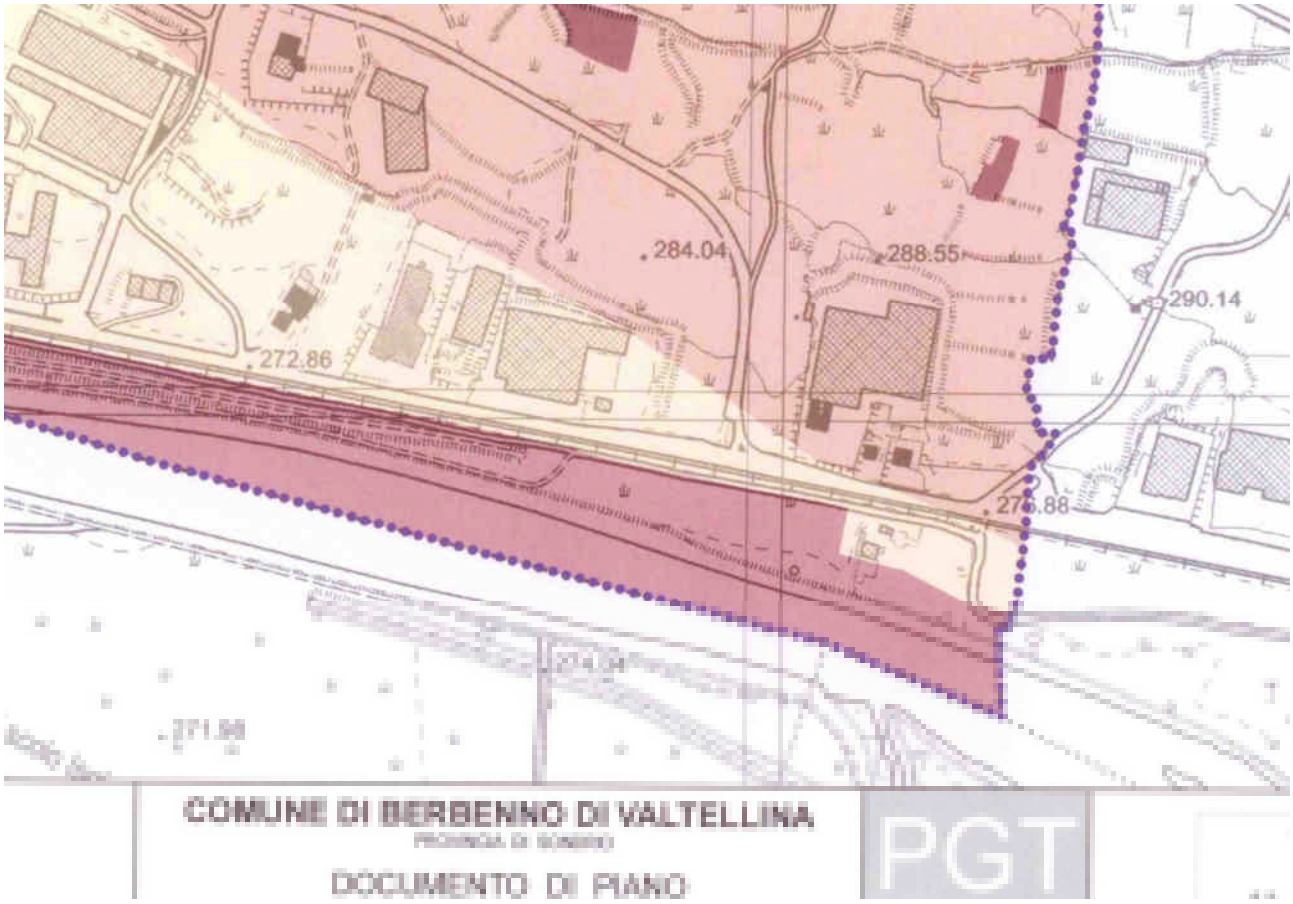
CARATTERI COSTRUTTIVI DEL NUOVO MANUFATTO EDILIZIO

Si specificano nel seguente capitolo le principali categorie d'intervento relative alla costruzione delle murature di confine:

a) Scavi di sbancamento generalizzati sino alla dividente catastale esistente;
b) Scavo di fondazione: posizionato a cm. 100 circa sotto al livello del terreno naturale;
c) Formazione di magrone di sottofondazione avente uno spessore minimo di cm. 10 e posto sopra a terreno costipato e rullato;
d) Realizzazione del primo muro con altezza di ml. 2.50 di cui ml. 2.00 fuori terra con interposizione di apposite barre metalliche atte alla coesione della soprastante platea di fondazione.
   Getto della seconda fondazione a quota rialzata con soprastante muratura in cls avente altezza di ml. 2.00/1.50 fuori terra.
   La realizzazione disassata dei due muri permette di realizzare una vasca fioriera entro la quale radicheranno arbusti ed essenze sempre verdi.
e) Formazione di muratura con tipologia prefabbricata in cls a doppia lastra da porre in opera a tergo del manufatto accessorio di proprietà della Parom Holding- Sp.a.
f) Riempimento a tergo degli scavi con il materiale proveniente dallo stesso e con sagomatura e profilatura secondo le indicazione della perizia geologica.
g) Formazione di parapetto di protezione in rete metallica plastificata sulla testa della seconda muratura per tutta la lunghezza del confine.

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

ESTRATTO DI P.G.T. CLASSI DI SENSIBILITA'



	La sensibilità paesistica del luogo di intervento è predeterminata dall'estratto classe di sensibilità del P.G.T. che attribuisce un punteggio BASSO	☐ **1** ☒ **2** ☐ **3** ☐ **4** ☐ **5**

Valori di giudizio complessivo espressi 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:

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

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

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto			
CRITERI DI VALUTAZIONE	**Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione**	**SI**	**NO**
1. Incidenza morfologica e tipologica	• **ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:** Il progetto comporta modifiche: - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - 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. - dell'articolazione dei volumi • **RISPETTO DEL LUOGO ALLA NORMATIVA TIPOLOGICA** • **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. - 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. • **ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI**	☐ ☒ ☒ ☐ ☐ ☒ ☐ ☒ ☐ ☒	☒ ☐ ☐ ☒ ☒ ☐ ☒ ☒ ☐ ☐
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• **CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI 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**	☐	☒

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Criteri di valutazione	**Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A – grado di incidenza del progetto**	**Classe di incidenza**

Incidenza morfologica e tipologica:		☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza visiva:		☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza simbolica:		☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Giudizio complessivo	Si attribuisce al progetto, quale sommatoria delle precedenti valutazioni, un giudizio "BASSO" di incidenza paesistica.	☐ **1** ☒ **2** ☐ **3** ☐ **4** ☐ **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 2 A:

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

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

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.

determinazione dell'impatto paesistico del PROGETTO					
Impatto paesistico dei progetti = 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: 4

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
Quando **l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

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

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** 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. In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche progettuali.

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

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza**, e quindi valutato in modo negativo, i progetti sono respinti, a meno che non sussistano preminenti interessi pubblici, da esplicitare che ne consiglino.

Sondrio, lì 09 dicembre 2015

Il progettista
Dott. Arch. Palladini Massimo

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it