

# REALIZZAZIONE DI NUOVO MAGAZZINO LOGISTICO

IN VARIANTE AL SUAP APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 31 LUGLIO 2020

ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS ART.12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I.

COMUNE DI DELLO

---

committente

Sbaraini Trasporti e Depositi S.r.l.

Via Industriale, 19

25030, Barbariga (BS)

---

progetto



LUSSIGNOLI ASSOCIATI  
Società di ingegneria s.r.l.

*via Corsica 118 - 25125 Brescia*  
*tel. 030 2428139 - fax 030 2478672*

arch. Fabrizio Bonomi  
geom. Claudio Favalli  
arch. Francesco Mazzeo

direttore tecnico  
arch. Luciano Lussignoli  
coordinatore del progetto  
arch. Luciano Lussignoli

*studio@la-associati.com*  
*la-associati@pec.it*  
*www.la-associati.com*  
*CF/P.IVA 02931660985*

collaboratori:  
arch. Lisa Busi, arch. Alessandra  
Campostrini, arch. Milena Codenotti,  
Mandeep Kaur, arch. Violetta  
Lussignoli, Surinder Singh,  
dott. Giorgio Torza



---

SUAP IN VARIANTE

PROCEDURA ESCLUSIONE VAS

Esame impatto paesistico

EVAS.ES-002

---

progetto n.	esecutore	data	modifica n.	data modifica	archiviazione
542b	BSU LSI	02/2023	R00	00/00/0000	542b.SUAP-V.EVAS.ES.002.R00



## INDICE

<b>1</b>	<b>ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.....</b>	<b>5</b>
1.1	Modalità di presentazione .....	6
1.2	Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B).....	6
1.3	Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B).....	6
1.4	determinazione dell'impatto paesistico del progetto .....	12



**1 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

PROPRIETA' <b>Sbaraini Trasporti e Depositi s.r.l.</b>		C.F. C V L M N L 5 8 R 5 1 D 4 2 1 R	
Sede a <b>Barbariga</b>	cap <b>25030</b>	via <b>Industriale</b>	n° <b>19</b>
(in caso di Enti o Società) titolare/legale rappresentante della Soc.. Sbaraini Anna			
residente a <b>Barbariga</b>	cap 25030	via. <b>Orzinuovi</b>	n° <b>3</b>
INTERVENTO			n° <b>SNC</b>
Sezione Censuaria <b>NCT</b>	fg. <b>24</b>	mapp. <b>170, 171, 150 e 154</b>	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione	<input type="checkbox"/> Ampliamento		
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto		
<input type="checkbox"/> Sanatoria	<input type="checkbox"/> Variante (PG )		
<input type="checkbox"/> Altro			

Grado di sensibilità	3 - MEDIA
Grado incidenza del progetto	1 - MOLTO BASSO
Impatto Paesistico	3 - MEDIA

Proprietà

Progettista

.....

.....

**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

.....

.....

### **1.1 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.

### **1.2 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.

### **1.3 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;



<b>3. Simbolico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- Luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, 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).</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---------------------	--	--------------------------	--------------------------



**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
<b>1. Morfologico-strutturale</b>	Presenza di aree agricole e di esemplari quali filari di alberature e canali irrigui	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Vedutistico</b>	Presenza e visibilità da tracciati stradali ad alta percorrenza	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Simbolico</b>	Luogo di aree di risulta	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>	<p>Nel caso in oggetto la sensibilità del sito è stata stabilita nella "Tavola 05 - Classi di sensibilità" del Documento di Piano come: Classe 3 – Sensibilità media.</p> <p>Questo sostituisce la classificazione ottenuta mediante la compilazione delle tabelle 1A e 1B.</p>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" 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 sistematicamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità

Si riporta qui di seguito la Tabella 2A.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<p><b>. ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b>                      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</p> <p><b>. ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b>                      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.</p> <p><b>. ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<p><b>. INGOMBRO VISIVO</b>  <b>. OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b>  <b>. PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Si riporta qui di seguito la Tabella 2B.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Classe di incidenza	
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<p>Il progetto di variante proposto rispetto al progetto approvato non comporta alterazioni significative dei caratteri morfologici e tipologici del luogo, si inserisce nel rispetto degli allineamenti e delle altezze degli edifici limitrofi, comporta delle modifiche ai profili di sezione urbana, le quali, però, risultano compatibili con il contesto paesaggistico in cui si inserisce.</p> <p>Il progetto non comporta alterazione della continuità delle relazioni né tra elementi architettonici né tra elementi naturalistici.</p>	<b>x</b>	Molto bassa
			Bassa
			Media
			Alta
			Molto alta

<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Il progetto di variante proposto rispetto al progetto approvato mantiene l'utilizzo di modi linguistici prevalenti nel contesto, contribuendo alla continuità percettiva rispetto alle aree limitrofe.	✘	Molto bassa
			Bassa
			Media
			Alta
			Molto alta
<b>3. Incidenza visiva</b>	Il progetto di variante rispetto al progetto approvato modifica la distribuzione dei volumi all'interno del lotto, tale modifica varia l'ingombro visivo generato dal progetto in modo positivo in quanto rispetto SP9, unica via pubblica da cui si può percepire l'intervento, l'ingombro visivo con altezza di 24,30 metri fuori terra si riduce della metà e la ricollocazione dell'edificio più basso non genera ulteriore ingombro visivo in quanto ha un'altezza analoga a quella dei capannoni già esistenti lungo la SP9.  Inoltre, l'ingombro visivo generato non occlude visuali rilevanti.	✘	Molto bassa
			Bassa
			Media
			Alta
			Molto alta
<b>4. Incidenza simbolica</b>	Il progetto di variante, ugualmente al progetto precedentemente approvato, non genera nessun genere di interferenza alla percezione del contesto in cui si inserisce e si relazione in modo adeguato con i valori attribuiti dalla comunità locale al luogo.	✘	Molto bassa
			Bassa
			Media
			Alta
			Molto alta

<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione</b>	<b>Classe di incidenza</b>	
<b>Giudizio complessivo</b>	Il progetto di variante non interferisce con nessuna costruzione di rilievo nella zona e rispetta le caratteristiche delle costruzioni esistenti.  La classe di incidenza del progetto risulta: <b>Molto Bassa</b>	✘	1
			2
			3
			4
			5

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

#### 1.4 DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

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	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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

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

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.