

Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Provincia di Pavia



2ª VARIANTE

AL PIANO ATTUATIVO “LORETO-AMBITO A”

IN PARZIALE VARIANTE AL PGT VIGENTE

Modifiche opere di urbanizzazione interne al comparto
e realizzazione di nuovo accesso carraio dalla SP 206 in aree extracomparto
(Sannazzaro dè Burgondi via Loreto- via De Gasperi)

Oggetto:

ALLEGATO N°9 - A

ESAME PAESISTICO

PROPRIETA': Sig. Giuseppe Viola - Sig. Gabriele Angelo Viola - Sig.ra Irene Chilelli - Sig. Pietro Chilelli - One Italy SRL - Sig. Adolfo Nicrosini - Sig.ra Silvana Nicrosini - Sig.ra Maria Maddalena Bobba - Sig. Vito Borella - Sig.ra Anna Maria Campeggi - Sig. Marco Tagliacarne - Sig.ra Maria Lucia Tagliacarne.

PROPONENTE – ATTUATORE: Società “ONE ITALY S.R.L.”

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045

Al Responsabile dell'Area
Edilizia Privata ed Urbanistica
del Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Proprietario e committente dell'immobile:

Il sottoscritto:

Signor Isaia Agosti nato a Capriolo (BS) il 17/05/1965 C.F.: GSTSIA65E17B711U Amministratore Unico Legale Rappresentante della società ONE ITALY SRL codice fiscale p.iva 11361150961 con sede legale in Viale Abruzzi 13/A MILANO

In qualità di **PROPONENTE ATTUATORE** con potere di firma in forza dei "Mandati con Rappresentanza":

- in autentica del Notaio Alessandra Radaelli, stipulato a Milano in data 09/05/2024 rep. 15.672, raccolta n° 9.550, registrato a Milano DP II in data 09/05/2024 al n° 34.570 serie 1T;
- in autentica del Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, stipulato a Sannazzaro dè Burgondi in data 28/06/2024, rep. n° 8777, raccolta n° 6711, registrato Agenzia Entrate di Pavia in data 28/06/2024 al n° 10502;
- in autentica del Notaio Angelo Lauria e del Notaio Alessandra Radaelli, rep. 17.007, raccolta n. 10.391, registrato a Milano DP II in data 16/04/2025 al n° 30.205 serie 1.

E in forza dell'atto di compravendita:

- notaio Alessandra Radaelli, stipulato a Milano in data 07/03/2025, rep. n° 16.867, raccolta n° 10.305, registrato a Milano DP I in data 13/03/2025 al n° 19.001 serie 1T

Dati dell'immobile:

(indirizzo) compreso tra Via de Gasperi e Viale Loreto; 27039 Sannazzaro dè Burgondi (PV)

Catasto terreni: Aree interne al perimetro del PA: N.C.T. Fg. 8 mappali n° 51, 308, 1525 (ex 48/parte), 1531 (ex 79/parte), 1529 (ex 67/parte), Aree esterne al perimetro del PA: N.C.T. Fg. 8 mappale 1523;

PGT Vigente ambito "Zona commerciale vigente di espansione" (ex zona omogenea D9) – comparto "Loreto"

Tipo intervento	Tipo Pratica
<input type="checkbox"/> Recupero sottotetto	<input type="checkbox"/> D.I.A.
<input type="checkbox"/> Nuova Costruzione	<input type="checkbox"/> Permesso di Costruire
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia	<input type="checkbox"/> Sanatoria
<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/> CILA
<input checked="" type="checkbox"/> 2ª Variante al Piano Attuativo	<input checked="" type="checkbox"/> Altro 2ª VARIANTE AL Piano Attuativo per realizzazione nuovo accesso da SP206
<input type="checkbox"/> Altro	

Grado di sensibilità del sito: 2 - BASSA	Grado di incidenza del progetto: 2 -BASSA
---	--

IMPATTO PAESISTICO: VALORE 4

Il Proponente Attuatore: _____

(firma)

Il progettista: _____

(firma)

Curno, Settembre 2025

DETERMINA L'ENTITÀ DELL'IMPATTO PAESISTICO DELL'INTERVENTO
sulla base della seguente tabella

(da compilarsi riportando i giudizi complessivi relativi alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto così come determinati seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti")

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito <i>(tab. 1 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")</i>	Grado di incidenza del progetto <i>(tab. 2 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")</i>				
	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.

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: **4**

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato nella parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalle "linee guida" pubblicate sul BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto *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.

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

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio 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.

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 luogo, 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 per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>
1. Morfologico/ strutturale	<ul style="list-style-type: none"> – APPARTENENZA/CONTIGUITA' 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 agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; – di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; – di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: 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; – edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; – edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. – APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE 	<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"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> – Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; – Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); – Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. – Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari. 	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> – Interferenza/contiguità con 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 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). 	<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.

**Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi
Sintesi da compilarsi a cura del progettista**

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
Morfologico-strutturale	<p>Il PGT vigente nel PdR classifica l'area come "Zona commerciale vigente di espansione" (ex zona omogenea D9) – comparto "Loreto". L'area in oggetto è costituita infatti da un'area a trasformazione commerciale soggetta a piano attuativo, parzialmente attuato.</p> <p>L'area è collocata ad ovest del territorio comunale, in una zona di margine rispetto al tessuto urbanizzato, ma abbastanza vicina alla zona del centro storico.</p> <p>Si rileva la presenza a nord di area un'agricola classificata come area agricola di salvaguardia ambientale, nello specifico in parte considerata zona a filtro e in parte zona di consolidamento delle attività agricole.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Vedutistico	<p>Nello specifico l'area su cui insiste il nostro edificio è classificata a bassa sensibilità (valore numerico 2). L'area si trova incastonata tra via de Gasperi e via Loreto, che rappresentano due importanti arterie del sistema viabilistico. Inoltre è limitrofa al ramo ferroviario della F.S. "Alessandria/Pavia", che attraversa questo territorio comunale.</p> <p>L'edificio in oggetto non interferisce però con visuali storiche consolidate. Si inserisce in un tessuto marginale a nord di una zona a destinazione residenziale, ma nelle strette vicinanze di una importante area produttiva destinata a raffineria. Il nostro intervento è collocato a nord del centro abitato di Sannazzaro de' Burgondi, in una edificazione che può definirsi di margine. Nello stesso tempo ci troviamo ad un passo dal centro.</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Simbolico	<p>Via de Gasperi (S.P. 206) è considerata un elemento di primo livello all'interno della rete ecologica del territorio e tutte le aree agricole a nord del comparto sono classificate come aree agricole di valenza ambientale a supporto di tale rete, o comunque aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi.</p> <p>Lungo la S.P. 206 è inoltre prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale.</p>	<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	<p>Dall'analisi sopra esposta possiamo assegnare a questo sito una sensibilità paesistica bassa, confermata anche dalla tavola del PGT, cui si associa valore numerico pari a 2.</p>	<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. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criterio di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	– 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	– ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	– CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	– INGOMBRO VISIVO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	– OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	– PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	– INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	<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.

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto
Sintesi da compilarsi a cura del progettista**

<i>Critério di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale</i>
○ Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto presentato con 2ª VARIANTE al Piano Attuativo approvato denominato "Loreto – Ambito A" propone modifiche alle opere di urbanizzazione interne al comparto e la realizzazione di nuovo accesso carraio da SP 206 in aree extra-comparto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
○ Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Siamo in una zona di margine all'interno del perimetro del centro abitato e la proposta intende produrre meno conflitti possibili con i modi linguistici presenti nel contesto. Pertanto si propongono tipologie costruttive similari a quelle presenti nel contesto più prossimo e utilizzo di materiali il più possibile consoni al contesto.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
○ Incidenza visiva	Sostanzialmente il progetto prevede un nuovo accesso carraio dalla SP 206 al comparto attuativo e lievi modifiche alle opere di urbanizzazione interne collocate a nord del comparto. Non vi è realizzazione di volumi fuori terra, ma solamente di una intersezione stradale. Dal punto di vista ambientale si evidenzia che la situazione rimarrà pressochè inalterata, rispetto a quanto già previsto nel P.A. "Loreto – Ambito A".	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
○ Incidenza simbolica	L'intervento non interferisce con nessun valore simbolico, essendo una zona di margine.	<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	Dall'analisi sopra esposta possiamo associare all'intervento una incidenza paesistica bassa, cui si associa valore numerico pari a 2.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" 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 2 A:

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 2A

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

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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 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. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi d’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.

Quando l’**impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza**, si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione Edilizia può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l’eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

L’allegato dovrà essere corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l’edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, ai materiali, ai colori e ai sistemi costruttivi.

L’analisi del contesto deve prevedere lo studio e l’individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica.

Si allega relazione paesistica.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 25 comma 6 NTA P.T.P.R.

Proponente Attuatore : Agosti Isaia in qualità di Legale Rappresentante della
società ONE ITALY SRL con sede in Viale Abruzzi, n°13/A - Milano

Immobile: Sannazzaro dè Burgondi (Pv) Viale Loreto – Via de Gasperi (S.P. 206)

Zona omogenea: “Zona commerciale di espansione (ex zona omogenea D9)”

Classe di sensibilità paesistica: Bassa - Valore 2

**OGGETTO: 2ª VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “LORETO - AMBITO A”
PER MODIFICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE E
REALIZZAZIONE DI NUOVO ACCESSO CARRAIO DALLA SP 206
IN AREE EXTRA-COMPARTO.**

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Su richiesta della società One Italy s.r.l., in qualità di Proponente Attuatore, il Comune di Sannazzaro dè Burgondi con delibera di Giunta Comunale n° 28 del 20/03/2005 ha approvato in via definitiva un Piano Attuativo denominato “Loreto Ambito A”, convenzionato con atto notaio Angelo Lauria rep. N° 3.730, racc. n° 2.583 in data 26/03/2025, registrato a Milano -DP II in data 31/03/2025 al n° 31679.

Tale Piano Attuativo prevede il completamento di un comparto di trasformazione commerciale ubicato tra via De Gasperi e viale Loreto, finalizzato alla realizzazione di due edifici funzionalmente indipendenti, destinati ad attività commerciali di Media Struttura di Vendita Alimentare e non alimentare di categoria U2/2.

L'ambito interessato dal Piano Attuativo Vigente è costituito da un lotto di terreno di forma trapezoidale, perimetrato in lato sud ed ovest da un sistema infrastrutturale che prevede uno svincolo rotatorio di interconnessione tra due importanti rami del sistema viario urbano ed extraurbano: a sud Strada comunale denominata viale Loreto; ad ovest Strada Provinciale SP. 206 denominata via De Gasperi.

Attualmente il Piano Attuativo convenzionato prevede l'accessibilità al comparto commerciale esclusivamente in lato sud su viale Loreto, in quanto la sua estensione in lato ovest non consentiva di mantenere le distanze minime dallo svincolo rotatorio per permettere un accesso anche dalla SP 206.

Considerata l'importanza di garantire al comparto commerciale tale accesso, la società proponente si è attivata per acquisire delle aree fuori comparto, sulle quali richiedere:

- all'Ente Provinciale, per quanto di sua competenza, un parere preliminare riguardo alla proposta progettuale di un nuovo accesso carraio dalla SP 206 (via De Gasperi) in sola entrata, con manovra di svolta a destra;
- all'Amministrazione Comunale una Variante al Piano Attuativo Convenzionato in Variante al PGT Vigente.

L'area esterna al perimetro del Piano Attuativo convenzionato, interessata dalla variante in oggetto è costituita da un lotto di terreno di forma trapezoidale, identificata al catasto terreni con foglio 8 mappale n° 1523 di mq. 2.120.

Risulta delimitata:

- a nord ed a est da aree agricole di altra proprietà, classificate nel P.G.T. Vigente come "zone di filtro ambientale";
- a sud dal comparto commerciale oggetto di Piano Attuativo;
- a ovest da via De Gasperi (tracciato viario provinciale - SP. 206 -).

Rappresenta una porzione marginale di un'ampia zona di mitigazione ambientale, classificata nel P.G.T. Vigente come "Zona di filtro Ambientale", che separa il comparto commerciale dal contesto residenziale posto in lato nord-est.

Dal punto di vista paesaggistico l'area in oggetto non presenta vincoli di natura ambientale; è invece interessata dal vincolo di rispetto stradale della SP. 206 nonché dal vincolo di rispetto di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.

La Variante al Piano Attuativo in oggetto, denominata "2ª VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "LORETO -AMBITO A" IN PARZIALE VARIANTE AL P.G.T.", prevede la richiesta di realizzare uno svincolo stradale esterno al perimetro del Piano Attuativo, finalizzata a garantire al comparto commerciale un nuovo accesso carraio da via de Gasperi, Strada Provinciale SP. 206, nonché la modifica delle opere di urbanizzazione interne al comparto necessarie a garantire la connessione della nuova infrastruttura al contesto viario previsto.

Viene richiesto in parziale Variante al P.G.T. Vigente, ai sensi degli artt. 13-14 della L.R. 12/2005, in quanto l'area interessata dall'intervento risulta esterna alla perimetrazione del Piano Attuativo e classificata nel P.G.T. Vigente come "Zona di filtro Ambientale"(riferimento Art. 75 N.t.a.- Pdr).

La proposta di Variante al Piano Attuativo convenzionato prevede modifiche alle opere di urbanizzazione interne al comparto e nuove opere di urbanizzazione extra comparto.

Relativamente alle opere di urbanizzazione extra comparto, finalizzate alla realizzazione del nuovo accesso carraio da via De Gasperi "SP 206", la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo tracciato viario costituito di una corsia di decelerazione rettilinea inserita parallelamente al tracciato stradale provinciale esistente, con successiva deviazione curvilinea ed innesto sulla viabilità interna del comparto stesso.

Il nuovo tracciato verrà realizzato a corsia unidirezionale con larghezza pari a 3,75 m., con banchina in lato destro di 1,25 m. ed in lato sinistro di 0,50 m., delimitate esternamente da cordoli a raso.

Tale corsia prevede il mantenimento della quota stradale esistente fino alla curvatura di deviazione, per poi declinare altimetricamente fino alla quota della viabilità interna prevista nel punto di innesto.

L'intervento verrà dotato di un fosso di guardia perimetrante la scarpata interna dell'intero tracciato con la funzione di collettore delle acque meteoriche provenienti dalle superfici non permeabili della carreggiata.

Considerato che la zona di intervento è soggetta a vicolo di salvaguardia di captazione delle acque ad uso idropotabile, le acque meteoriche così raccolte verranno convogliate nel sistema di raccolta e smaltimento interno al comparto, all'uopo ridimensionato nel rispetto dei criteri di invarianza idraulica previsti dalla nuova relazione (Allegato. n° 8-A).

Si precisa che la nuova infrastruttura è stata dimensionata nel rispetto del D.Lgs 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del D.M. 19 aprile 2006 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali) ottenendo parere preliminare favorevole della Provincia di Pavia. (Allegato n° 6-A)

Il tutto come puntualmente descritto e graficamente riportato nel "DOCFAP", redatto ai sensi dell'Art. 41 del D.Lgs 36/2023 (Allegato n°1-A)

Relativamente alle modifiche interne al comparto, la proposta progettuale prevede:

- lievi modifiche alla viabilità ed alle aree destinate a standard urbanistici, finalizzate ad uniformare la precedente proposta progettuale alla nuova infrastruttura richiesta;
- la sostituzione in lato sud del comparto (zona prospiciente via Loreto) di un tratto di rete fognaria pubblica, con relativo adeguamento dimensionale, in ottemperanza alle prescrizioni indicate

dell'ente gestore del servizio idrico integrato (Pavia Acque) in sede di richiesta di allaccio in pubblica fognatura degli scarichi relativi alle acque provenienti dal sistema di invarianza idraulica previsti a progetto (tav. n°06-Var2).

Il tutto come puntualmente riportato nelle tavole allegate e quantificato nel computo metrico estimativo relativo alle modifiche previste nella proposta in oggetto (Allegato n°4-A).

Pur mantenendo invariata la capacità edificatoria convenzionata e garantendo il pieno reperimento degli standard urbanistici richiesti per la tipologia di intervento previsto, la variante in oggetto prevede un atto integrativo di aggiornamento della convenzione urbanistica originariamente stipulata, apportando alla stessa i nuovi contenuti progettuali ed urbanistici previsti dalla nuova proposta progettuale e le garanzie economiche aggiuntive a copertura delle nuove opere previste (Allegato n° 5-A) .

2. EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

La qualità compositiva del progetto si presenta in rapporto con l'intorno. Il progetto presentato non è di ingombro visivo e non si sviluppa in altezza, non prevedendo nuovi volumi ma solo l'inserimento di una intersezione stradale per consentire l'accesso dalla SP 206 e ulteriori alberature in continuità con quelle previste.

Dal punto di vista ambientale non altera la fruizione complessiva del contesto paesistico in cui è inserito, in quanto si trova nella zona di margine di un contesto già urbanizzato a livello residenziale, ma anche a livello produttivo (nelle prossime vicinanze sorge la raffineria ENI) e commerciale (questa porzione fa parte di un comparto già in parte attuato). Le opere da realizzare sono opere a basso impatto poiché trattasi di realizzazioni da eseguire a livello della superficie stradale.

3. ELEMENTI DI MITIGAZIONE

Dal punto di vista ambientale, la nuova intersezione stradale dalla SP 206 verrà mitigata da un ulteriore filare di alberature, in continuità rispetto a quello previsto a nord del comparto. Ulteriori alberature saranno piantumate all'interno dello spazio verde libero che si andrà naturalmente a creare internamente alla nuova intersezione.

Cazzago San Martino, Settembre 2025

Il Tecnico