
committente

M.IS.FIN S.R.L.

via Zara, 16
25125 Brescia

progetto



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch.
Fabrizio Bonomi, geom. Claudio
Favalli, arch. Francesco Mazzeo

via Corsica 118, 25125 Brescia
C.F./P.I. 02931660985
REA BS490852
tel. 0302428139 - fax 0302478672
studio@la-associati.com
www.la-associati.com

direttore tecnico

arch. Luciano Lussignoli

progettista

arch. Luciano Lussignoli

coordinatore del progetto

arch. Luciano Lussignoli

collaboratori

arch. Milena Codenotti, dott. Alessandro
Lussignoli, dott.ssa Violetta Lussignoli, ing.
Pierluigi Maranesi, ing. Andrea Moreschi, ing.
Annamaria Plebani, arch. Michela Vieno



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n. QA/240/10

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

via Zara, 16 - Brescia

atto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

elaborato

**ANALISI DI DETTAGLIO
PIANO PAESISTICO DI CONTESTO**

progetto n°
499

data
novembre 2017

esecutore
LSSLCN

revisore
LSSVTT

modifica n°
001

data modifica
9/11/2017

archiviazione
499_Piano paesistico contesto

INDICE

OGGETTO DELL'ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' PAESISTICA	1
1— DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO	1
1.1 - CONFIGURAZIONI E CARATTERI GEOMORFOLOGICI	1
1.2 - APPARTENENZA A SISTEMI NATURALISTICI	2
1.3 - SISTEMI INSEDIATIVI	2
1.3.1 L'urbanizzazione dell'ambito di via Brozzoni e via Zara	4
1.3.2 Caratteri e componenti del tessuto edificato	5
1.4 - GIUDIZIO SULLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI	9
2— IL QUADRO DI RIFERIMENTO ISTITUZIONALE	12
2.1 - VINCOLI	12
2.2 - LE INDICAZIONI DEL PTCP	14
2.3 - LE INDICAZIONI DEL PGT	16
2.4 - SINTESI DELLE INDICAZIONI DI TUTELA DERIVANTI DAGLI ENTI ISTITUZIONALI	18
3— RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	19
4— IL PROGETTO	24
4.1 - IMPIANTO URBANISTICO, UBICAZIONE E TRACCIATO	24
4.2 - DISPOSIZIONE E CARATTERI DEGLI EDIFICI - MISURA ED ASSONANZA CON LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEI LUOGHI	26
4.3 - CARATTERI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	28
4.3 - CARATTERI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	29
4.4 - MODIFICAZIONI DEI LUOGHI DOVUTE AL PROGETTO DI INTERVENTO.....	32
4.4.1 Modificazioni della morfologia.....	32
4.4.2 Modificazioni della compagine vegetazionale	32
4.4.3 Modificazione dello skyline naturale ed antropico	32
4.4.4 Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	32
4.4.5 Modificazione dei caratteri edilizi del tessuto insediativo consolidato.....	32
4.5 - OPERE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA.....	33

OGGETTO DELL'ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' PAESISTICA

L'area oggetto della presente proposta è situata in via Zara al civico 16 con un ulteriore accesso in via C. Brozzoni.

L'area inserita nel PGT vigente è normata nella tavola V-PR02 Q-3 Azioni di piano del Piano delle Regole ed è classificata come area T 06c Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale. È già edificata ed attualmente sono presenti dei capannoni, di cui uno prospiciente a via Zara ad uso commerciale (autosalone) mentre gli altri posti sul retro sono utilizzati come officina per la riparazione di autoveicoli e come uffici.

Interessa una superficie territoriale di 5.481,19 mq occupata in parte dai capannoni e dalla palazzina uffici per una superficie coperta di 3.165,19 mq e la restante parte da un cortile completamente asfaltato.

1— DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

1.1 - CONFIGURAZIONI E CARATTERI GEOMORFOLOGICI

L'area di intervento appartiene all' "Area subpianeggiante o con blande ondulazioni del piano di campagna, coincidente con i ripiani dei depositi alluvionali e fluvioglaciali in cui è modellato il settore della pianura del territorio comunale" (Fig. 1)

E' un area stabile all'interno del tessuto urbano consolidato, completamente e omogeneamente pianeggiante.

Tenendo conto di un più ampio contesto non si rilevano variazioni dei caratteri morfologici per un raggio di 2 – 2,5 km fino ad arrivare all'esterno della zona pianeggiante, quasi interamente urbanizzata, al termine della quale troviamo i primi cambi di pendenza, ai piedi della Maddalena, che segnalano la "fascia di raccordo tra la pianura o i fondovalle secondari ed il rilievo.

Non esiste pertanto una relazione diretta fra l'area di intervento e la morfologia dei rilievi, in quanto questa è mediata dal tessuto urbano che la circonda impedendo la percezione degli spazi aperti ai piedi delle colline e della "fascia di raccordo". Non si riscontra nemmeno una relazione di reciprocità visiva dall'area verso i versanti in quanto l'area è circondata da edifici di 4-5 piani e viceversa la vista dai rilievi risulta essere interamente inglobata dal tessuto urbanizzato.

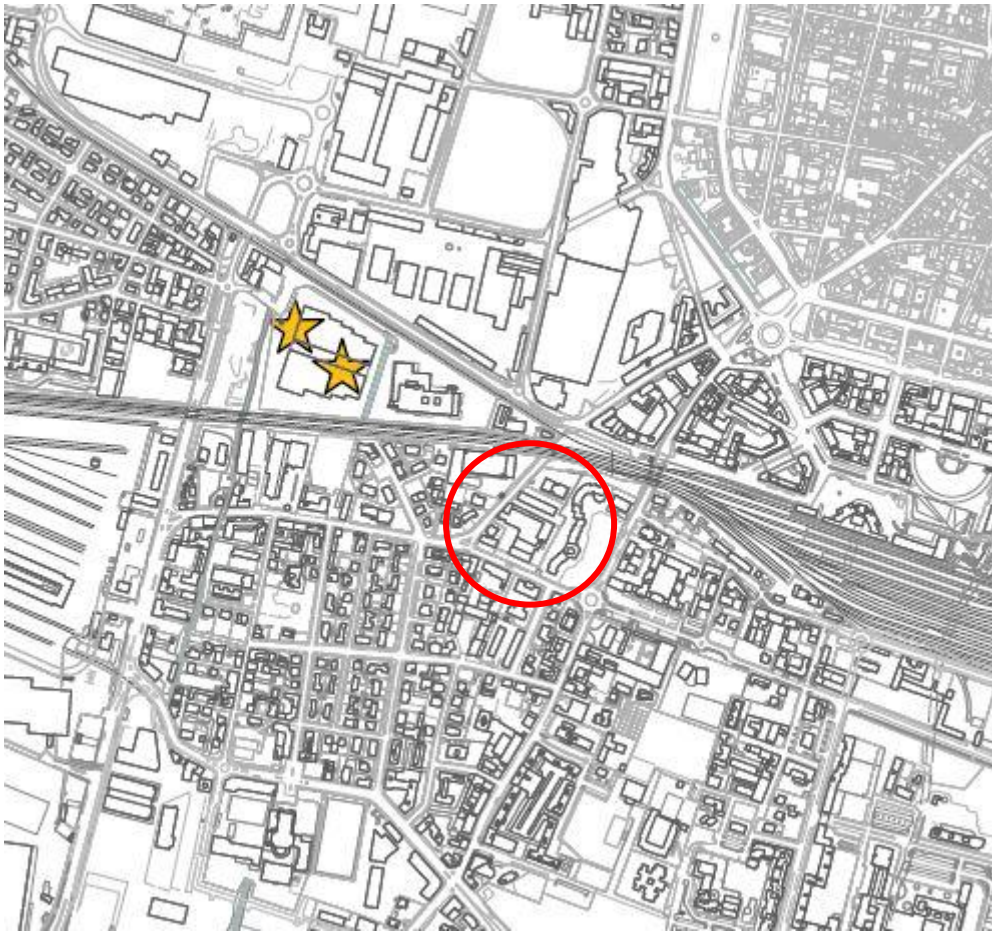


Fig.1 – all. 04b al PGT-Morfologia



Area subplaneggiante o con blande ondulazioni del piano campagna, coincidente con i ripiani dei depositi alluvionali e fluvioglaciali in cui è modellato il settore di pianura del territorio comunale e, parzialmente, con la fascia esterna dei depositi eluvio-colluviali: STABILE.

1.2 - APPARTENENZA A SISTEMI NATURALISTICI

Come si è detto l'area di intervento rappresenta un enclave del sistema urbano edificato. Non si registrano nell'intorno biotopi, riserve, parchi naturali o boschi.

1.3 - SISTEMI INSEDIATIVI

Come documentato dalla Tavola "Elementi e componenti del paesaggio" (Fig.2) allegata al PGT, l'area di intervento:

- non è in contiguità, né stabilisce relazioni visive con nuclei o edifici storici isolati (questi ultimi, in particolare gli edifici in via Brozzoni e Villa Martinoni e il parco in via Corsica, risultano essere schermati da edifici esistenti che non permettono una relazione visiva diretta), paesaggi agrari, assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali;
- non appartiene a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);






















- non appartiene a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- non appartiene ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).

L'unico elemento segnalato fra le componenti del paesaggio in contatto diretto con l'area di intervento è via Brozzoni che risulta essere classificata come tracciato stradale storico principale (Fig.2-3) e con filari alberati, seppur in realtà di modesta entità.

Ciò detto ne consegue che la trasformazione urbana che il PA propone, deve ricercare la propria compatibilità urbanistica confrontandosi con le "regole" del territorio costruito che lo circonda.



Fig.2 – PR04a Elementi e componenti del paesaggio

<p>ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO</p> <p>Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico</p> <ul style="list-style-type: none">  Edifici storici  Giardino, parco storico  Alberi monumentali  Filari alberati  Siepi <p>Tracce di cultura materiale</p> <ul style="list-style-type: none">  Fontana, monumento civile  Recinzione, muro storico  Muro di contenimento, terrazzamento <p>Infrastrutturazione del territorio</p> <ul style="list-style-type: none">  Tracciato stradale storico principale  Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari  Sentieri 	<p>ELEMENTI E COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO</p> <p>Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e da discariche</p> <ul style="list-style-type: none">  Aree cave attive  Aree cave dismesse  Aree cave coperte o ripristinate  Discariche <p>Aree degradate e soggette ad usi diversi</p> <ul style="list-style-type: none">  Aree dismesse  Edificato sparso  Frangia destrutturata  Nuclei storici: perdita di identità  Zone a rischio di conurbazione  Frange urbane
---	---

1.3.1 L'urbanizzazione dell'ambito di via Brozzoni e via Zara

Dalla levata IGM del 1885 (Fig.3) si evince che la città è ancora contenuta entro le mura, ma già sono presenti, all'inizio delle direttrici verso sud (via Corsica e porta Cremona), le prime espansioni, in particolare verso la stazione ferroviaria.

Dall'attuale Piazza della Repubblica partivano due strade in direzione sud, una l'attuale via Corsica e l'altra via Folonari che, passata la linea ferroviaria, attualmente prende il nome di via Brozzoni immettendosi in via Zara, ed è proprio lungo le due strade che si vedono i primi insediamenti sparsi.

L'area di intervento si trova all'interno di questi due rami ed è ancora ineditata, mentre la metà del lotto ad est ha già le tracce della villa storica con il giardino a ridosso della linea ferroviaria.

Certamente il fattore principale che dà il via all'espansione di questa parte di città è la presenza della stazione e delle direttrici commerciali e viarie che portano verso sud, nella campagna verso gli antichi nuclei di Fornaci e Capriano del Colle.

Agli inizi del '900 la città si espande, si riempiono gli spazi fra il ring e la linea ferroviaria ed anche il lato est di via Corsica. Fra le due guerre si sviluppa il quartiere fra via Lombardia e via Toscana con le cosiddette ville "dei ferrovieri".

Tra il 1946 e il 1955 il quartiere si satura e prende la conformazione attuale.

Il PGT, (Fig. 4), descrive l'evoluzione dei processi urbanizzativi fin qui descritti anche se con alcune imprecisioni, una delle quali riguarda proprio le aree che definiscono il contesto dell'area di intervento; infatti come risulta dalla cartografia IGM l'area, al 1885, non risulta ancora urbanizzata, mentre sulla tavola del PGT è indicata come città antica.



Fig.3 – Levata IGM 1885



Fig.4 – Evoluzione storica del costruito



1.3.2 Caratteri e componenti del tessuto edificato

Gli studi condotti per il PGT forniscono alcuni elementi di analisi del costruito. Il primo fra questi riguarda “la città costruita: morfologie urbane” (Fig. 5) che, anche in questo caso, classifica in modo errato l’area come “città antica alla soglia storica del 1885”, mentre le aree circostanti l’area di intervento sono definite ad isolato aperto cioè “isolato separato

dal resto del tessuto da elementi della rete viaria o da aree pubbliche, su minimo tre fronti, con edificazione interna ai lotti o discontinua in cortina”.



Fig.5 – Morfologie urbane

Gli altri studi riguardano le tipologie edilizie, le coperture urbane, la densità del costruito, e le altezze degli edifici (Fig.6-9).

Questa lettura delle componenti del paesaggio urbano descrive un contesto caratterizzato da un tessuto urbano differenziato caratterizzato da una diversità tipologica degli edifici, che risultano essere omogenee solo per blocchi isolati ma non nell'insieme del quartiere. Infatti si possono trovare isolati ad edilizia rada caratterizzati da edifici a blocco con 2/3 piani fuori terra e isolati ad edilizia densa con edifici a blocco alto con 4 e più piani fuori terra, inoltre si trovano isolati con tipologie miste in cui risulta difficile stabilire la tipologia prevalente.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso vi è la netta prevalenza dell'uso residenziale, tranne che ai piani terra lungo le vie principali (Zara e Corsica) dove prevale l'uso commerciale, mentre a nord, ed in particolare a nord della ferrovia, si ha una prevalenza dell'uso produttivo misto.



Fig.6 – Tipologie edilizie prevalenti



Fig.7 – Coperture urbane (destinazioni d'uso prevalenti)



Fig.8 – Densità del costruito



Fig.9 – Altezza media degli edifici

1.4 - GIUDIZIO SULLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

La sensibilità paesistica dei luoghi viene definita come la “capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva”¹. Un utile riferimento per la determinazione della “sensibilità” è desumibile anche dalle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” promulgate dalla Regione Lombardia², dove si propongono tre chiavi di lettura della sensibilità: sensibilità morfologico-strutturale, sensibilità vedutistica, sensibilità simbolica.

Il PGT (Fig.10) nella tavola Classe di Sensibilità Paesistica colloca l’area nella fascia 3 - Incidenza paesistica media.

L’area di intervento, come si è già detto, si colloca in un contesto edificato con un carattere morfologico-strutturale³ diversificato, costituito da diverse tipologie edilizie e diverse densità del costruito.

Dal punto di vista della sensibilità “simbolica” non c’è rilevanza dell’area di intervento rispetto al contesto.

La sensibilità vedutistica è anche valutabile in base alla panoramicità del sito verso il contesto paesistico e dalla percepibilità del sito da punti significativi del contesto (strade, piazze, parchi, punti panoramici e luoghi pubblici in generale).

L’area di intervento è visibile percorrendo via Zara, ma non spicca rispetto all’eterogeneità degli edifici e delle tipologie presenti lungo la via. Dai versanti collinari, seppur lontani, il quartiere è visibile, ma da questo punto di osservazione spiccano però nel suo intorno, per forma e dimensione, altri edifici. Primi fra tutti il complesso del centro commerciale Freccia Rossa, la torre Skyline 18, la stazione ferroviaria e la linea Milano-Venezia che taglia la città in due. Nell’insieme, la visione panoramica esercitabile dai versanti collinari individua il quartiere come un tessuto, non particolarmente distinguibile nel vasto sistema insediativo della città (Fig.12).

¹ D.P.C.M. 12.10.2005

² Del. G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045

³ La sensibilità morfologico-strutturale “... considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più ‘sistemi’ che strutturano l’organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.” (Del. G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045)



Fig.10 – Classi di sensibilità paesistica



Fig.11 – Componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito



Fig.12 – Vista da nord est

2 — IL QUADRO DI RIFERIMENTO ISTITUZIONALE

2.1 - VINCOLI

L'area d'intervento non è sottoposta né a vincoli paesaggistici, né a vincoli amministrativi. La fig. 13 ci indica che il giardino in via Corsica è sottoposto a vincolo di cui all'art. 136 lettera a) e b) del D.Lgs 42/04 con D.M. 29/10/1951 "Parco via Corsica,14".

Il progetto non provoca effetti sul giardino né fisici, né percettivi in quanto questo, come già detto, è separato fisicamente e visivamente dall'area di intervento, a causa dell'edificio posto a est che impedisce qualsiasi relazione visiva.

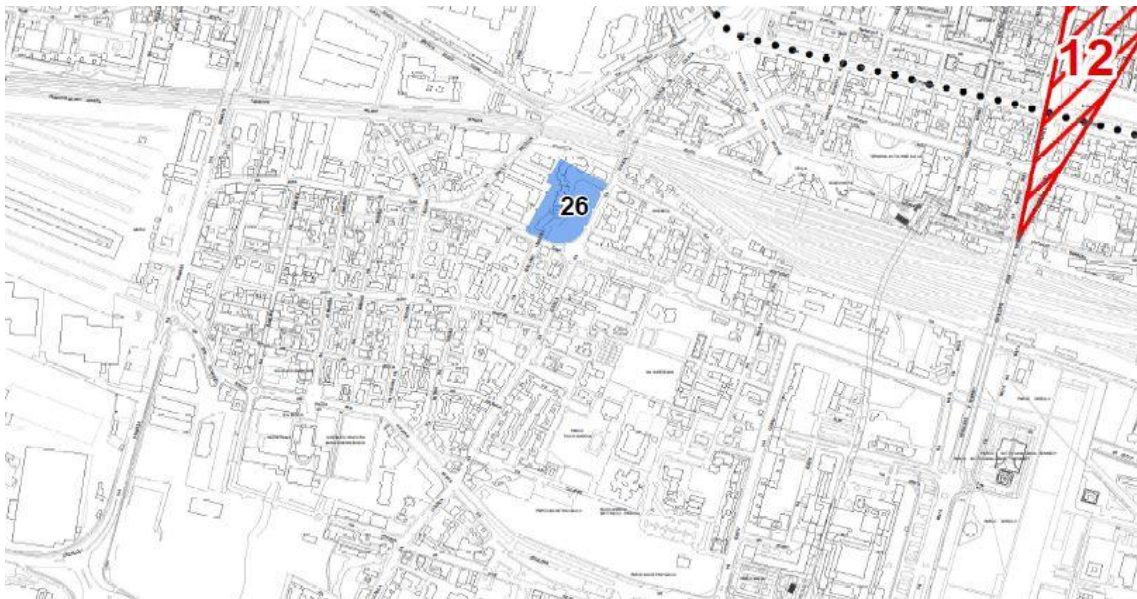


Fig.13 – Vincoli paesaggistici

Per quanto riguarda i vincoli amministrativi (Fig.14) l'area di intervento risulta molto lontana dalla fascia di rispetto ferroviaria.

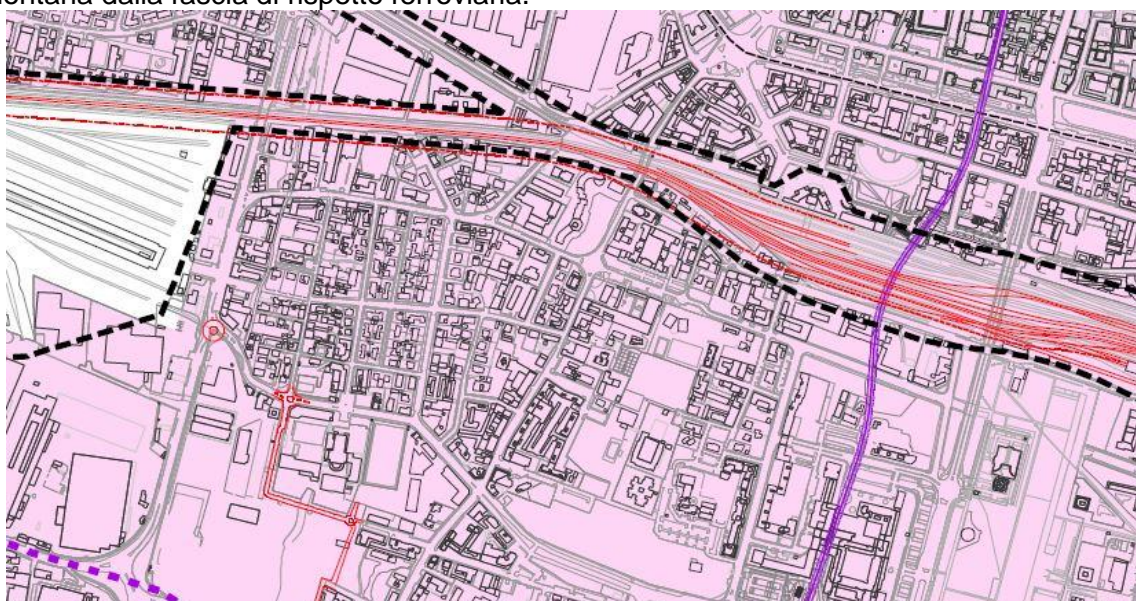


Fig.14 – Vincoli amministrativi

La tavola dei vincoli archeologici (Fig.15) ci indica che l'area di intervento rientra nelle aree di interesse archeologico di cui all'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs 42/2004.

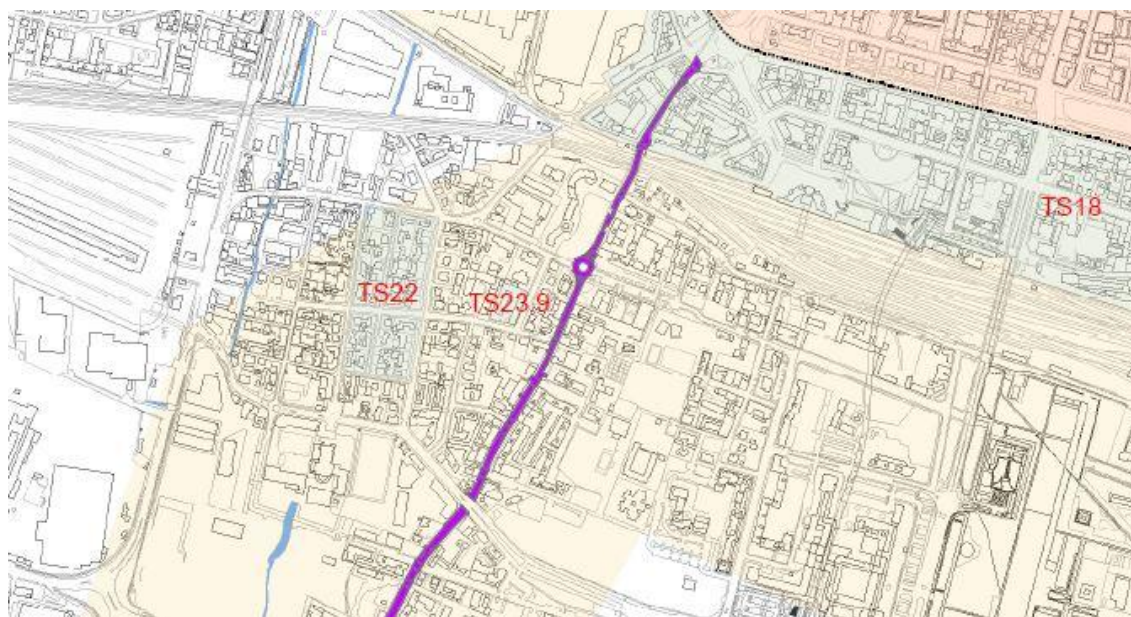


Fig.15 – Vincolo archeologico

I vincoli per la difesa del suolo (Fig.16) ci indicano che l'area del P.A. è all'interno del perimetro della falda sottostante il sito inquinato di interesse nazionale "Brescia-Caffaro" e che, sia sul lato est che ovest dell'area di intervento sono presenti corsi d'acqua coperti che generano una fascia di rispetto di 1 mt.



Fig.16 – Vincoli difesa del suolo

2.2 - LE INDICAZIONI DEL PTCP

Il secondo elemento che compone il quadro di riferimento istituzionale è rappresentato dal PTCP che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico.

Nonostante il titolo dell'elaborato grafico del PTCP, "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio" (Fig. 17), la componente paesistica del piano si limita ad individuare singoli elementi territoriali connotativi del paesaggio, organizzati in gruppi tematici ai quali si applicano gli indirizzi di tutela contenuti nell'Allegato I alla normativa⁴.

Relativamente all'ambito, bisogna subito ribadire che parte dell'area di intervento è erroneamente classificata come nucleo storico e che, come già visto nella cartografia IGM, non è né edificata né urbanizzata; inoltre gli edifici presenti nei lotti adiacenti non fanno parte del nucleo di antica formazione. Detto questo nella tavola il PTCP individua pochi elementi nell'intorno:

- i nuclei di antica formazione (la zona della stazione e il nucleo antico)
- parchi, giardini e un albero monumentale (parco Gallo e giardini di via Sardegna)
- numerosi siti di valore archeologico non vincolati
- aree produttive realizzate
- altre aree edificate








In particolare, dall'esame della cartografia del PTCP, si evince che l'area di intervento non è interessata da alcun elemento paesaggistico ritenuto connotativo.

Non esistendo elementi costitutivi nell'area, né nei lotti confinanti, è lapalissiano affermare che le trasformazioni previste dal PA non modificano, né interferiscono con alcun elemento individuato dal PTCP nell'area di intervento, né nel suo immediato intorno.

⁴ "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia"



Fig.17 – PTCP Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

-  Nuclei di antica formazione (levata IGM)
-  Aree produttive realizzate
-  Altre aree edificate
-  Parchi e giardini
-  Alberi monumentali
-  Strade del vino
-  Siti di valore archeologico non vincolato

2.3 - LE INDICAZIONI DEL PGT

Le analisi condotte per la redazione del PGT, rivolte al censimento e alla catalogazione degli elementi connotativi e degli aspetti del paesaggio, sono state riassunte in cinque elaborati:

- DG27 evoluzione storica del costruito (Fig. 4)
- DG31 tipi di paesaggio (Fig. 18)
- DG32 tipologie del paesaggio (Fig. 19)
- Tav. PR04a Elementi e componenti del paesaggio (aspetti costitutivi) (Fig. 2)
- Tav. PR04b Elementi e componenti del paesaggio (aspetti percettivi) (Fig. 20).

A queste si aggiungono altri elaborati (già richiamati al par. 1.3.2) che analizzano più specificatamente i caratteri del costruito:

- DG35 la città costruita - morfologie urbane (Fig. 5)
- DG36 la città costruita - tipologie edilizie prevalenti (Fig. 6)
- DG37 coperture urbane (Fig. 7)
- DG38 tessuto residenziale - densità del costruito (Fig. 8)
- DG40 tessuto residenziale - altezza media degli edifici (Fig. 9)

Anche nel caso del PGT non emergono particolari riferimenti paesaggistici che possano interagire o risentire delle trasformazioni dell'area oggetto di studio.

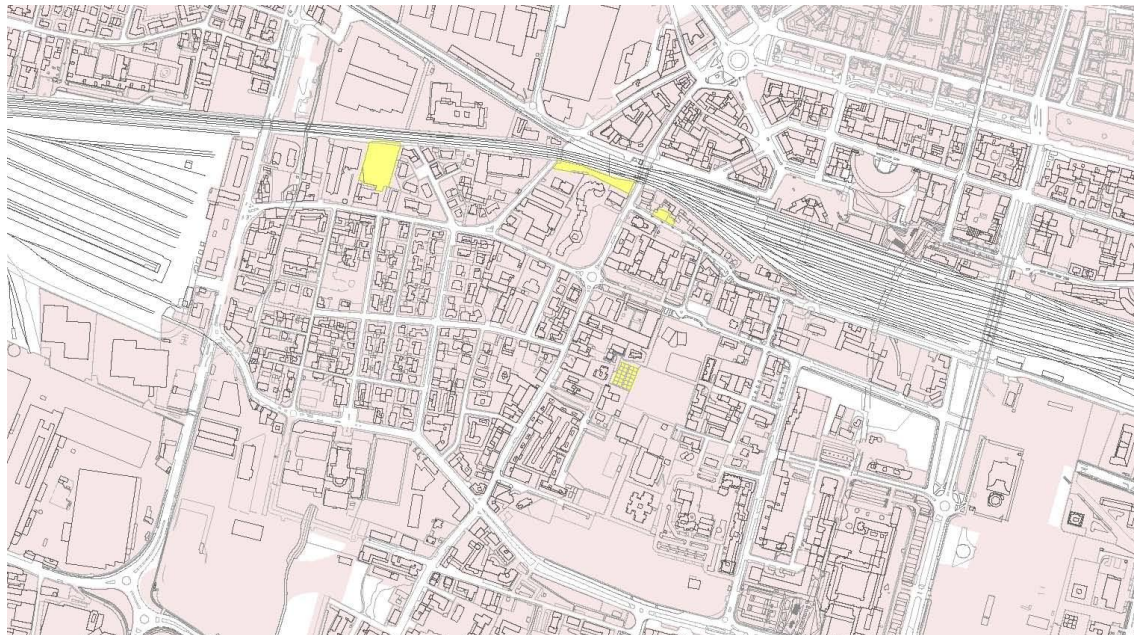


Fig.18 – Tipi di paesaggio



Fig.19 – Tipologie di paesaggio

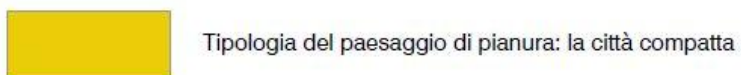


Fig.20 – PR04b Elementi e componenti del paesaggio

2.4 - SINTESI DELLE INDICAZIONI DI TUTELA DERIVANTI DAGLI ENTI ISTITUZIONALI

Dalla lettura dei documenti sopra richiamati emerge che seppur permane la presenza di alcuni edifici storici, tra i quali villa Martinoni che con il suo giardino “forma una singolare cornice di bellezza”, sono scomparse quelle relazioni fisiche, funzionali, visive, che costituivano quell’insieme di beni capaci di istituire fra loro relazioni paesaggisticamente significative e identitarie. Oggi (Fig. 21) gli elementi costitutivi di quel paesaggio sono stati sostituiti dall’espansione della città e obliterati nei loro caratteri distintivi da interventi edilizi, a volte impropri e poco rispettosi del contesto, che hanno determinato un nuovo paesaggio.

E’ evidente come il campo visivo, non è più organizzato dalla presenza degli edifici storici e dalla vegetazione dei loro broli o da quella poderale, ma è costretto fra gli edifici, le recinzioni e le siepi dei giardini privati. Il carattere paesistico dell’area è ormai stato completamente sostituito dal paesaggio urbano.

Questo cambiamento è confermato sia dal PTCP, che a prescindere dall’erronea classificazione dell’area nei nuclei di antica formazione, delinea le aree nell’intorno come aree produttive realizzate nonché come aree edificate e mostra la presenza di alcuni parchi e giardini solamente sul lato est di via Corsica, sia dagli studi del PGT che definiscono l’area e il suo contesto “Tipologia del paesaggio di pianura: città compatta”.

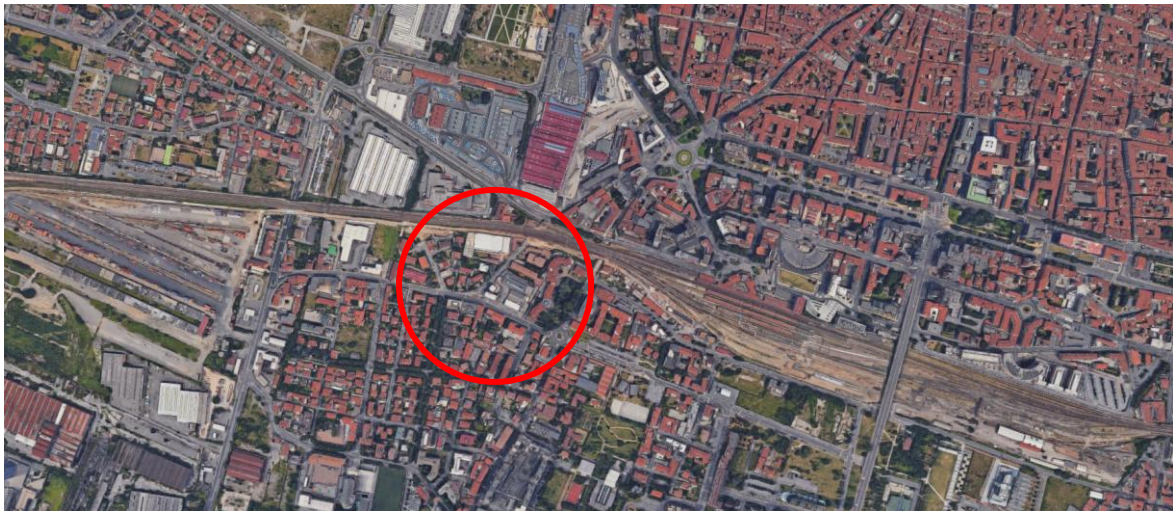


Fig.21 – Ortofoto

3 — RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Dalla breve distanza, l'area è visibile solamente da Via Zara, lateralmente da via Brozzoni e dalle aree private confinanti.

Come documentato dall'indagine fotografica che segue, nessuna delle immagini intercetta elementi significativi del paesaggio visto che l'area di intervento, come detto in precedenza, appartiene a un brano della città costruita di recente formazione di non particolare identità.

Via Zara è caratterizzata in prevalenza da edifici alti, posizionati direttamente sul fronte strada, intervallati da qualche edificio arretrato delimitato da recinzioni con siepi che, per la loro vicinanza alla strada e per la dimensione, si mostrano e determinano la veduta dalla strada stessa. Si generano quindi fronti edificati discontinui intervallati da alcuni edifici arretrati.

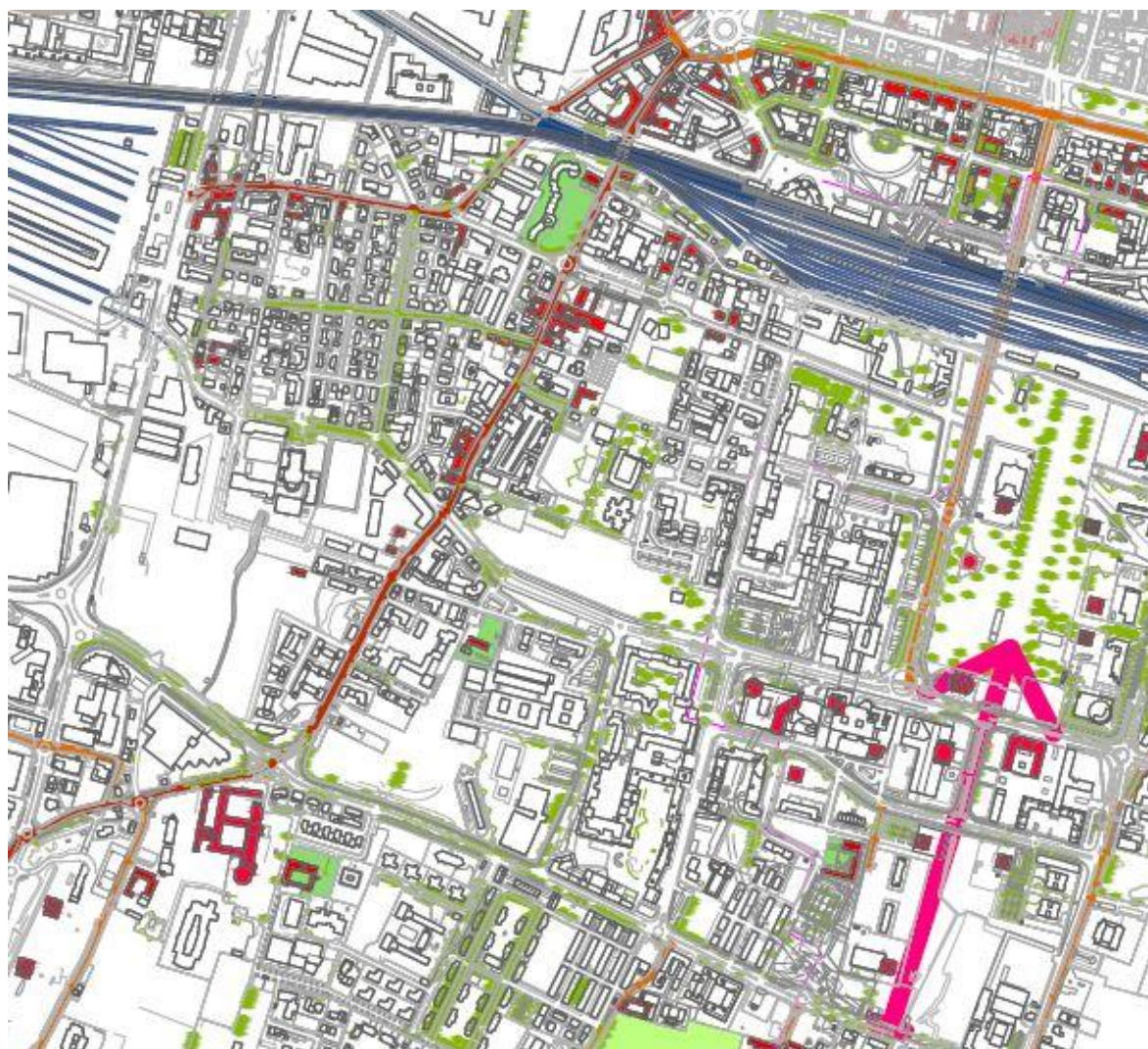
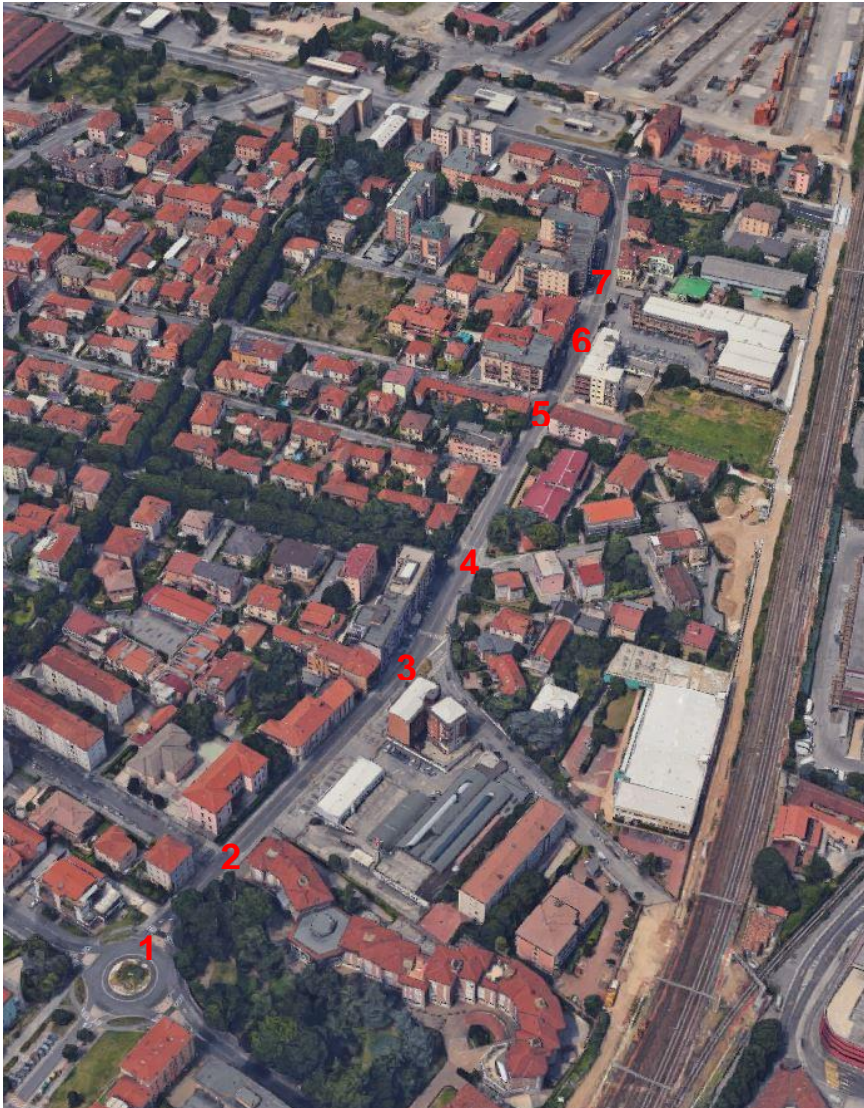


Fig.22 – Analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito



Fig.23 – Fronti su via Zara

- Fronti alti sulla strada
- Fronti arretrati





1



2



3



4



5



6



7

4 — IL PROGETTO

L'area si colloca in un contesto a prevalenza residenziale caratterizzato da un tessuto ad alta densità composto da palazzine di quattro, cinque piani con il piano terra, nella maggioranza dei casi, caratterizzato da esercizi di vicinato. Nel tessuto urbano sono presenti alcuni servizi pubblici tra cui: a sud dell'area di intervento, la Scuola Primaria "Crispi", poco più a ovest la Scuola dell'Infanzia "Bettinzoli", ad est, oltre la fascia occupata da una palazzina a quattro piani, il parco pubblico di via Corsica identificato nella tavola V-PR11 Q-sud Vincoli paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) al n. 26 come "Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art. 136 lettera a,b)". La zona è ben servita dai mezzi pubblici. E' classificata dal Piano dei Servizi con un livello medio di servizio di trasporto pubblico urbano e lungo via Zara, via Corsica e via Dalmazia sono presenti numerose fermate degli autobus urbani.

4.1 - IMPIANTO URBANISTICO, UBICAZIONE E TRACCIATO

L'impianto urbanistico del progetto ricalca in parte gli edifici esistenti alleggerendone il peso urbanistico (Fig.24). E' prevista infatti la demolizione (obbligatoria per poter rispettare la normativa sismica) di tutti gli edifici esistenti e la ricostruzione di una parte della Slp presente.

Per quanto riguarda la soluzione architettonica, ferme restando le previsioni relative alle aree di cessione, a quelle da asservire all'uso pubblico e alla superficie permeabile viene presentata la seguente soluzione.

Questa prevede la realizzazione della slp commerciale tutta al piano primo con i parcheggi pertinenziali in parte al piano terra dell'edificio stesso, posto ad una quota inferiore di 20 cm rispetto alla quota del pavimento esterno.

L'edificio è spostato verso il confine est mantenendo i 5 m dal confine, mentre lungo il confine nord viene ricostruito nella posizione attuale mantenendosi sul confine, il lato su via Brozzoni è liberato dalla palazzina uffici lasciando uno spazio libero interamente permeabile trattato a verde profondo, se non per la parte di superficie sottostante la scala di emergenza (permeabile ma non di verde profondo).

L'accesso carrabile agli edifici commerciali è regolato dalla corsia di accesso ai parcheggi, che a senso unico di marcia, prevede l'ingresso da via Zara e l'uscita delle auto su via Brozzoni (Fig.25).

L'insediamento si completa con la previsione di alcune aree a verde sia di arredo stradale che attrezzate, verde che oggi risulta totalmente assente nell'area.



Fig. 24 – Vista dall'alto impianto urbanistico esistente

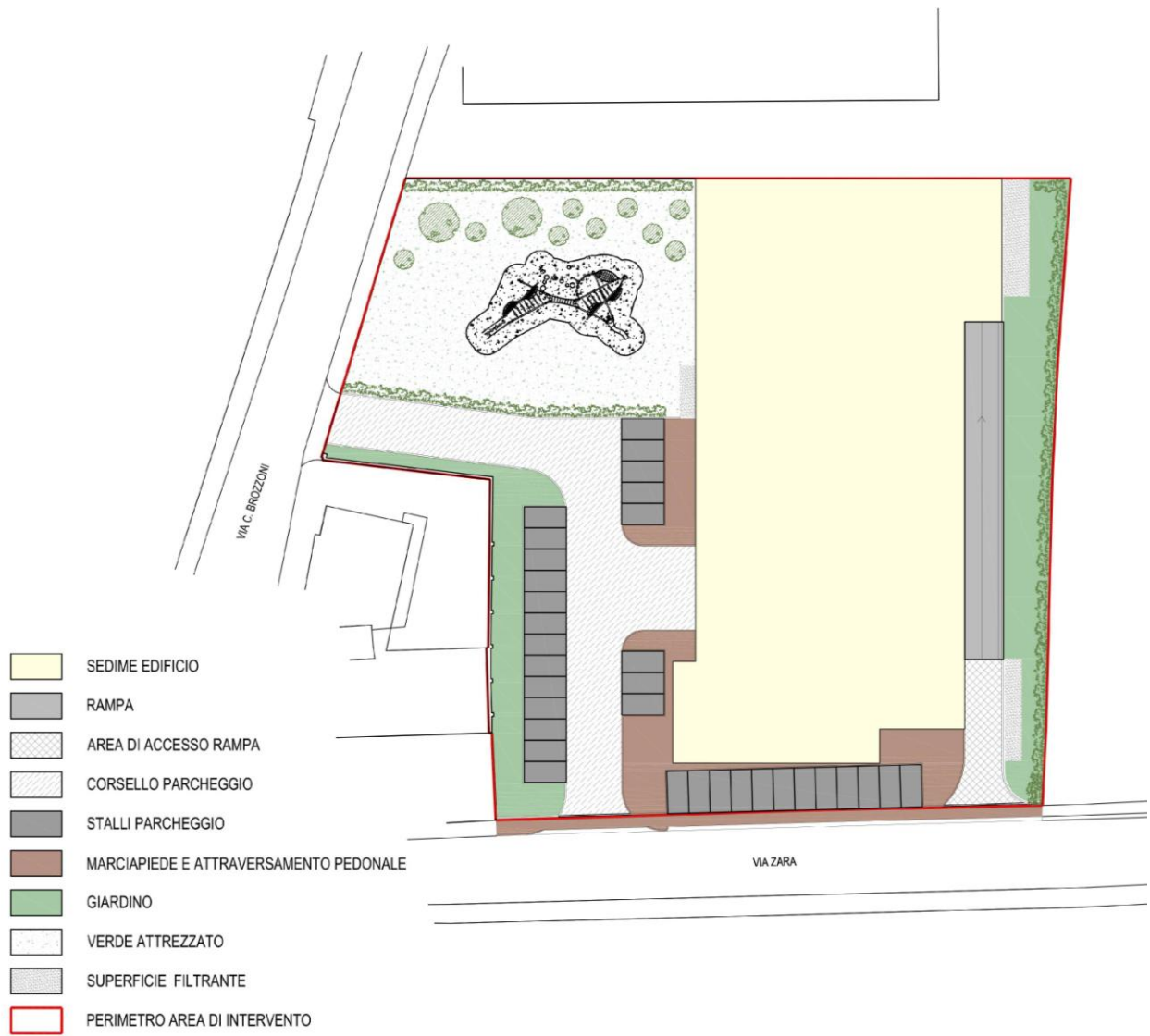


Fig.25 – Planimetria destinazioni funzionali

4.2 - DISPOSIZIONE E CARATTERI DEGLI EDIFICI - MISURA ED ASSONANZA CON LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEI LUOGHI

Trattandosi di un piano attuativo non è possibile, in questa fase, definire caratteri e particolari architettonici degli edifici. Si demanda pertanto al Permesso di Costruire qualsiasi altra valutazione.

Le simulazioni (Fig.26-27-28-29-30-31-32-33-34), seppur schematiche, possono risultare utili a valutare i caratteri morfologici dell'insediamento.

Il rapporto fra i corpi di fabbrica e lo spazio circostante è migliorativo rispetto alla situazione attuale, ad oggi i volumi presenti sono più ampi rispetto a quelli da convenzionare con il PA ed inoltre non sono presenti aree verdi nel lotto; nel progetto invece, nel rispetto dei rapporti di superficie permeabile di quest'ultimo, sono stati recuperati 1.681,60 mq di area permeabile di cui 1.603,75 mq trattate a verde. Il fronte su via Zara, seppur non perfettamente coincidente con quello attuale viene riproposto con il prospetto più corto.

Relativamente alla sistemazione dei giardini in questa fase, che è solo urbanistica, si può affermare che la dotazione di verde profondo disponibile sarà progettata in modo tale da integrare ed accompagnare il costruito mitigandone gli impatti ove fosse necessario.



Fig.26 – Vista sud stato di fatto



Fig.27 – Vista sud progetto



Fig.28 – Vista sud - est



Fig.29 – Vista sud - ovest



Fig.30 – Vista da via Zara esistente stato di fatto



Fig.31 – Vista da via Zara progetto

4.3 - CARATTERI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste sono descritte negli elaborati grafici di progetto allegati al PA e riassunte nelle Fig. 32-33. A questi elaborati si aggiunge il preventivo sommario in cui sono rinvenibili quantità e tipo dei materiali che si intendono impiegare.

La scelta di fondo deriva ancora una volta da ragioni di coerenza con il paesaggio urbano circostante.

A sud, lungo via Zara, saranno realizzati alcuni parcheggi di disegno semplice, con gli stalli disposti perpendicolarmente alla strada e dotati di marciapiede. Questi parcheggi forniranno l'occasione per riordinare uno spazio ora di proprietà privata ma soprattutto utile per moderare le dinamiche di parcheggio lungo la strada provocate dalla scuola primaria "Crispi" negli orari di ingresso e di uscita.

I materiali utilizzati per le opere di urbanizzazione sono quelli prevalenti nella zona, in particolare le strade e i marciapiedi saranno realizzati con asfalto, i cordoli e le romanine con elementi in cemento prefabbricato e le aiuole seminate a prato.

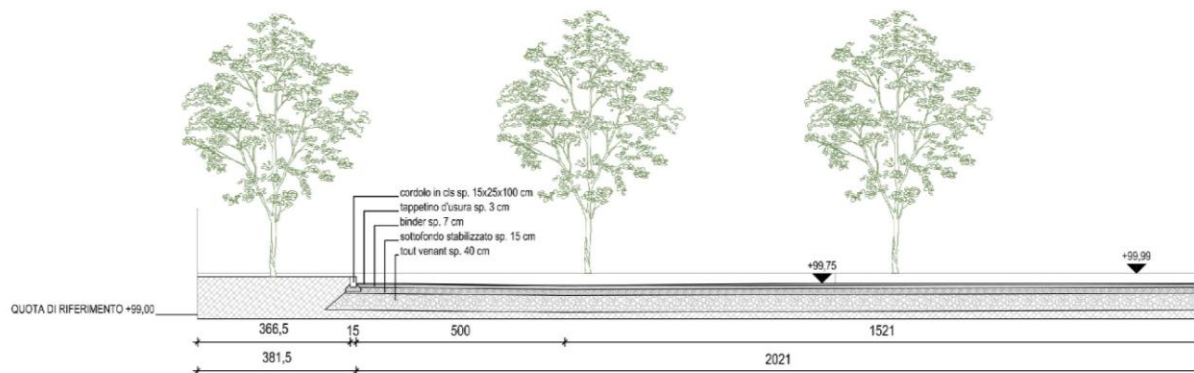
Il giardino privato che verrà asservito all'uso pubblico sarà occasione da un lato per dotare di uno spazio verde un lotto oggi carente e restituire una continuità minima alla rete verde ed ecologica che, partendo dal giardino di via Corsica si ricollega ai filari e ai giardini privati di via Brozzoni fino ad arrivare ai grandi viali alberati di via Toscana e via Lazio, dall'altro lato ad attrezzare uno spazio di aggregazione di quartiere, spazi questi carenti in particolare in questa strada.

Il giardino verrà adeguatamente piantumato con piante di medie e piccole dimensioni e sul lato sud verranno posizionate piante di arbusti e siepi in modo da impedire attraversamenti pericolosi del corsello dei parcheggi favorendo l'utilizzo dei percorsi pedonali. Il terreno verrà seminato a prato e forniti di appropriato impianto di

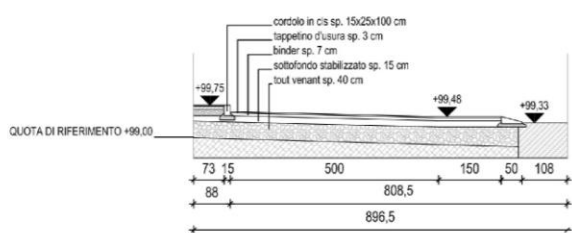
irrigazione.



Fig.32 - Planimetria progetto di suolo



SEZIONE CC



SEZIONE DD

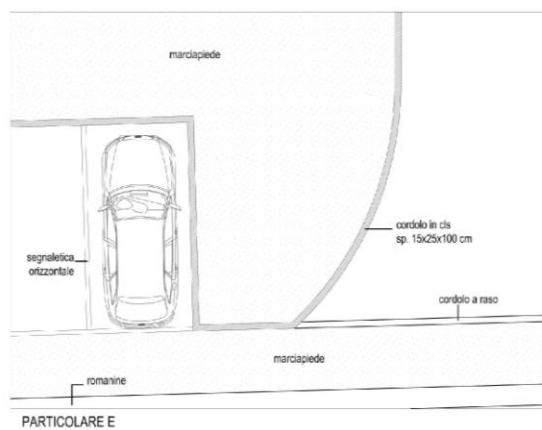


Fig.33 – Sezioni tipo

4.4 - MODIFICAZIONI DEI LUOGHI DOVUTE AL PROGETTO DI INTERVENTO

4.4.1 Modificazioni della morfologia

Il sito di intervento come si è detto è prevalentemente pianeggiante. Le quote di progetto non si discostano rispetto a quelle dello stato di fatto tranne piccoli aggiustamenti per raccordare i nuovi parcheggi su via Zara alla quota della strada, mentre le quote all'interno del cortile seguiranno la nuova disposizione dei parcheggi pertinenziali.

4.4.2 Modificazioni della compagine vegetazionale

L'area è priva di vegetazione naturale. Il progetto prevede la piantumazione di nuovi alberi ad alto fusto e di altri per i posti auto scoperti. Lungo il confine est, sarà creata una fascia verde ricoprendo il muro con rampicanti ed arbusti. Sul confine sud dell'area attrezzata a verde profondo saranno posizionati arbusti per impedire il passaggio sul corsello dei parcheggi.

Saranno impiegate specie autoctone nel rispetto delle indicazioni che verranno fornite dall'ufficio comunale preposto alla gestione del verde pubblico.

4.4.3 Modificazione dello *skyline* naturale ed antropico

Avendo l'edificio un'altezza analoga a quelle prevalenti nel quartiere e simile a quella dell'edificio esistente, non essendo collocato in corrispondenza di coni ottici significativi, l'intervento non comporta la modifica dello *skyline* consolidato della zona abitata.

4.4.4 Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico

In assenza di luoghi panoramici peculiari e data l'altezza del nuovo edificio, si possono escludere modificazioni significative dell'assetto percettivo, scenico o panoramico consolidato.

4.4.5 Modificazione dei caratteri edilizi del tessuto insediativo consolidato

L'intervento completa l'assetto insediativo del quartiere, basato su una maglia viaria e un orientamento prevalente degli edifici, dal disegno regolare. Non prevede la realizzazione di nuove vie di transito se non quella interna di distribuzione dei parcheggi.

4.5 - OPERE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA

Il progetto si fonda, come illustrato in questa relazione, sulla coerenza ed assonanza con caratteri espressi dal paesaggio urbano del contesto e punta al miglioramento e alla valorizzazione delle potenzialità paesistiche del sito.

Le caratteristiche dimensionali e morfologiche determinate dall'intervento non comportano un'incidenza sul contesto tale da richiedere specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale che potranno però essere introdotte qualora il progetto architettonico lo richiedesse. Può tuttavia essere considerata come mitigazione paesaggistica, intesa come armonizzazione dell'intervento con il contesto, l'inserimento di aree verdi piantumate. Anche agli spazi aperti, anche se privati, è infatti affidato, come si è detto, il ruolo di fondere il nuovo complesso commerciale con il quartiere, ruolo rafforzato dall'impianto di nuove alberature, che integreranno il quadro visivo esistente.