

Comune di Brescia
Provincia di Brescia

PROGETTO DI

**NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA FORO
BOARIO ALL'INTERNO DEL PRe 1 A BRESCIA**

- PIANO ATTUATIVO -

RELAZIONE PAESISTICA

Soggetto richiedente

Società SIA S.p.a.
via Cassala, 3/A, Brescia

Efferre S.r.l.
Sede legale in P.zza XXIV Maggio n°15
24044, Dalmine, Brescia

EFFERRE S.r.l.

Progettisti incaricati

Arch. Fausto Baresi
Ing. Riccardo Manfredi
B+M Associati S.r.l.

Viale Duca degli Abruzzi, 103
25124 Brescia
T/F +39.030.398499
info@bmasrl.it

Brescia, 27 Febbraio 2018

Sommario

1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE	2
1 – A INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE	2
1 - B: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI	3
1 - B: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI	9
1 - D: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	9
ALLEGATO 1 - Scheda PRe1 – FORO BOARIO	10
ALLEGATO 2 - Stralcio Tav.V-PR2: Azioni di Piano quadrante 4	12
ALLEGATO 3 - Estratto aerofotogrammetrico - Estratto mappa	13
ALLEGATO 4 - ESTRATTO DA DOCUMENTO DI PIANO TAV PR03 - "CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA "	15
ALLEGATO 5 - ESTRATTO DA DOCUMENTO DI PIANO TAV. V-PR4.02	16
"ESTRATTI DEL PGT: AMBITI AGRICOLI STRATEGICI E AREE AGRICOLE COMUNALI – CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE – USO DEL SUOLO "	16
ALLEGATO 6 - TAVOLA DI PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO.....	17
2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO.....	18
2 - A: SINTESI DEGLI INTERVENTI	18
2 - B: INCIDENZA MORFOLOGICA	22
2 - C: INCIDENZA TIPOLOGICA	22
2 - E: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI	23
2 - F: INCIDENZA VISIVA.....	23
2 - G: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	23
OPERE DI MITIGAZIONE	24

1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE

1 - a INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

L'area oggetto della presente proposta è di proprietà della Società SIA S.p.a. con sede in Brescia in Via Cassala n° 3/A ed è situata in via Foro Boario a Brescia.

Sull'area di intervento, con superficie territoriale di mq 8.346, insiste oggi un deposito di autobus del trasporto pubblico, dismesso e non più utilizzato da anni. Al suo interno è anche presente un impianto per la telefonia nel margine meridionale del lotto, mentre ad est la proprietà è divisa da una stretta strada pubblica a senso unico denominata "via Romiglia" che sbocca su via Foro Boario proveniente da sud. La parte ad est è un'area a verde non coltivato confinante con il retro di altri edifici artigianali esistenti a confine con la proprietà.

A nord l'area confina con via Foro Boario dove si trova l'accesso principale, a est e a sud con un'area a verde e a ovest con un'area per attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico.

La zona oggetto di intervento è contraddistinta al catasto NCT dai mappali 38-62 del foglio 177, particella 62.

Le previsioni di piano dello strumento urbanistico comunale inseriscono tale area in un "*Piano Attuativo*" con scheda "*PR 1 Foro Boario*" (ALLEGATO 1) che indica per le destinazioni d'uso ammesse quelle previste per i "*Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)*". Tra le attività prevalenti e complementari vi sono le attività di produzione di beni immateriali, le attività direzionali, le attività ricettive e le attività commerciali. Pertanto la destinazione prevalente è quella commerciale e viene richiamato l'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione che fissa i limiti massimi delle attività complementari previste nella zona.

L'area è estranea a qualsiasi vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/2004.

1 - b: ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI

L'area di intervento appartiene ad un territorio a morfologia prevalentemente pianeggiante caratterizzato da una moderata acclività. Il lotto contraddistinto dal mapp. 62 ha un andamento costante ed in quota rispetto all'asse stradale limitrofo di via Foro Boario, decrescendo lentamente verso est. Verso sud il salto di quota di più di un metro rispetto all'intorno è contenuto dal muro perimetrale del lotto. L'area verde di proprietà contraddistinta dal mapp. 38 anch'essa oggetto di intervento, decresce verso sud ed è in quota con via Romiglia, strada comunale che attraversa l'area di intervento.

La principale relazione che il futuro lotto commerciale intrattiene con le componenti del paesaggio storico-agrario e morfologico-naturalistico è costituita dalla presenza di una grande area verde retrostante, oggetto tuttavia di trasformazione essendo in corso l'autorizzazione del Pav-508 "Tonini Boninsegna" che prevede la realizzazione di una RSA. Trattasi di un'area in cui si riconosce ancora un disegno rurale, solcata da un reticolo irriguo e caratterizzata dalla presenza di casine presenti sul territorio da tempo.

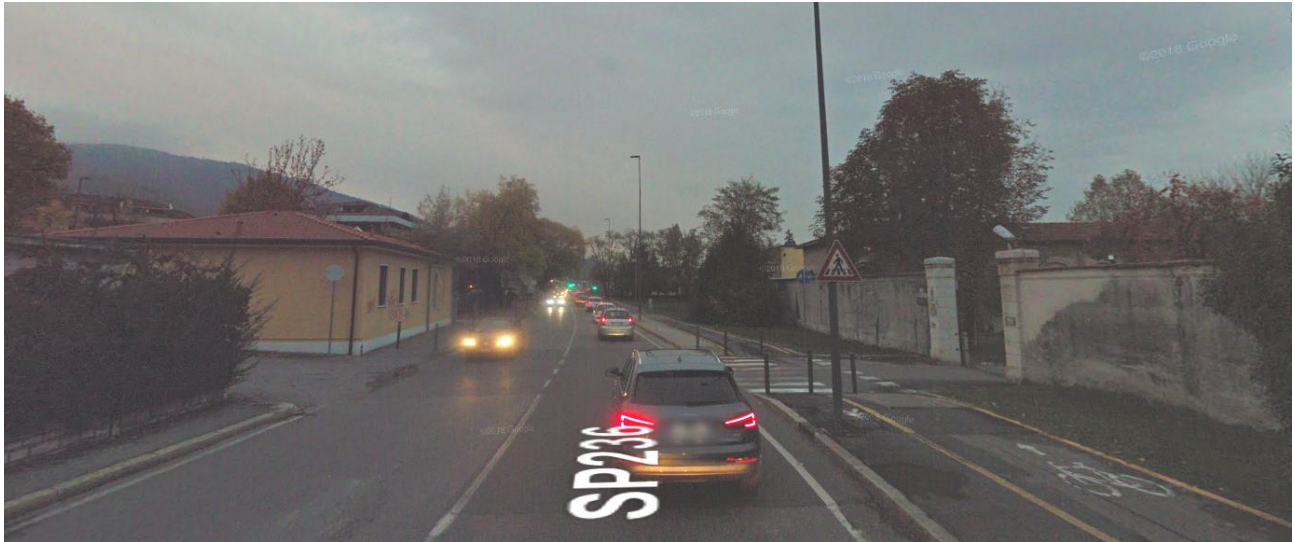
Per quanto riguarda le relazioni con il territorio urbanizzato, importante è il rapporto con via Foro Boario. Il tessuto edilizio che si sviluppa lungo questo tracciato è contraddistinto da uno scarso livello di coerenza dal punto di vista tipologico, linguistico e dei valori di immagine, come emerge dalla sequenza fotografica di seguito riportata.



Ortofoto con indicazione dei punti di presa fotografica



Vista con drone dell'area di intervento con orientamento verso sud



Vista V1



Vista V2



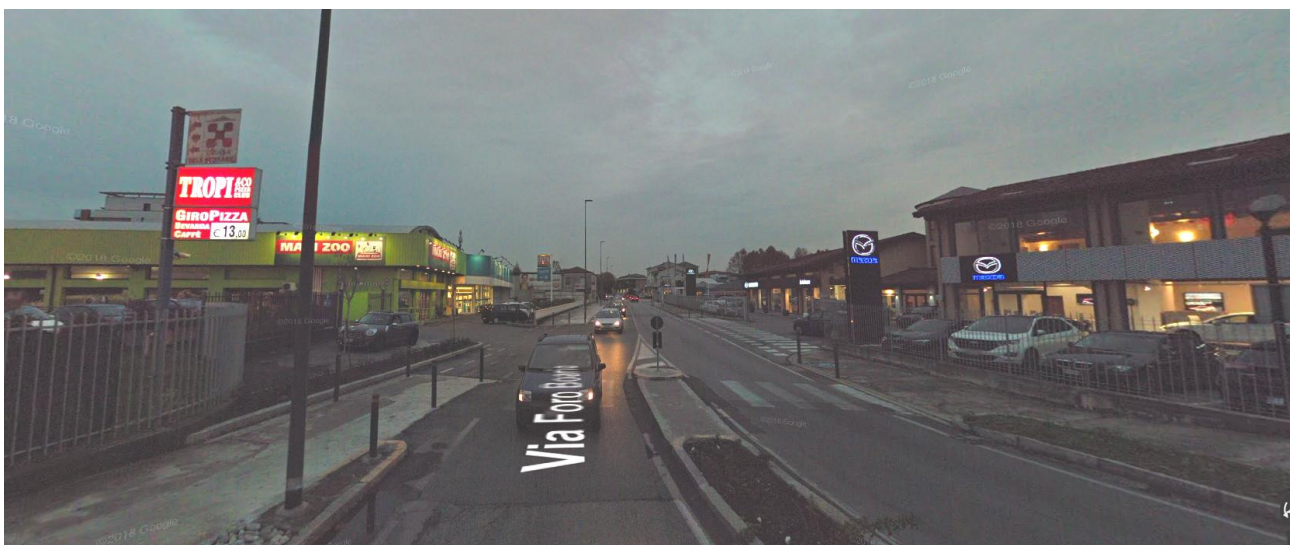
Vista V3



Vista V4



Vista V5



Vista V6

Via Foro Boario è compresa tra due rotatorie, una ubicata all'incrocio con viale Duca degli Abruzzi, l'altra con via S. Polo ed il cavalcavia Padre Massimiliano Kolbe. Il paesaggio urbano di questo tratto è connotato da un susseguirsi di fabbricati di diversa destinazione senza un disegno organico sia a livello planimetrico sia a livello volumetrico e linguistico. Si susseguono edifici di edilizia storica ospedaliera, edifici di edilizia civile corrente, edifici commerciali a carattere prettamente funzionale e la singolarità di un'ex cascina riconvertita ad edificio commerciale. Il disegno dello spazio pubblico lungo via Foro Boario è reso continuo dalla presenza di una pista ciclabile, ma visivamente poco riconoscibile a causa della discontinuità nella presenza di alberature e dal susseguirsi di margini più o meno visivamente permeabili (il polo sanitario all'altezza della rotatoria con viale Duca degli Abruzzi risulta scarsamente visibile).

A questa situazione si sommano aree ad oggi dismesse in stato di abbandono e aree verdi scarsamente curate, tra le quali le aree oggetto della presente richiesta. Le aree contraddistinte dai mappali 62 e 38 creano da una parte un vuoto urbano tale da rendere auspicabile un intervento di recupero e riconversione funzionale, dall'altra un'area verde la cui valorizzazione apporterebbe qualità al sistema delle relazioni con il contesto paesaggistico.

L'edificio ad oggi presente nell'area di proprietà è costituito da un capannone scatolare di tipo prefabbricato e copertura a quattro falde di modesta pendenza mascherate dai pannelli perimetrali. Nella parte retrostante l'edificio è presente una pompa di benzina segno della preesistente stazione degli autobus che insisteva sul lotto.



RELAZIONE PAESISTICA

1 - b: ELEMENTI VEDUTISTICI-SIMBOLICI

Il rapporto con la spina verde che dal Parco delle Cave di Buffalora e di San Polo si insinua nel cuore urbano arrivando a confinare su due lati con l'area di intervento, potrebbe rappresentare un nodo critico dal punto di vista paesistico. Come si è visto il tessuto urbanizzato che si sviluppa lungo via Foro Boario è caratterizzato da uno scarso livello di coerenza architettonica.

Il nuovo intervento dovrà dunque riconoscere e affrontare questa criticità contribuendo a superarla mediante un edificato a basso impatto volumetrico, che non superi le altezze delle preesistenze, consenta di mantenere la profondità prospettica a sud del lotto, preveda una riqualificazione agronomica delle aree verdi che insistono su via Foro Boario, ma soprattutto garantisca la continuità con il sistema del verde mediante l'inserimento di verde verticale sul prospetto principale dell'edificato.

1 - d: GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Dalla carta delle sensibilità paesaggistiche redatta nel Documento di Piano del P.G.T. l'ambito a cui appartiene il lotto in oggetto è stato inserito nella classe 3 "sensibilità paesistica media" (ALLEGATO 4)



Vista a volo d'uccello in direzione nord

ALLEGATO 1 - Scheda PR1 – FORO BOARIO

PR1 FORO BOARIO

1. DATI LOCALIZZATIVI



PR1 FORO BOARIO	
Via Foro Boario	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insiste un deposito di autobus del trasporto pubblico, non più utilizzato.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e connotare un varco d'accesso al Parco di San Polo

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificio storico
Aree rurali del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La concentrazione volumetrica dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout e rispettando il fronte d'allineamento individuato.
- Le restanti aree saranno cedute all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un'area verde, porta d'accesso al Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)	

6. PARAMETRI URBANISTICI







Superficie dell'area perimetrata (mq)	8.346
Slp (mq)	3.000
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

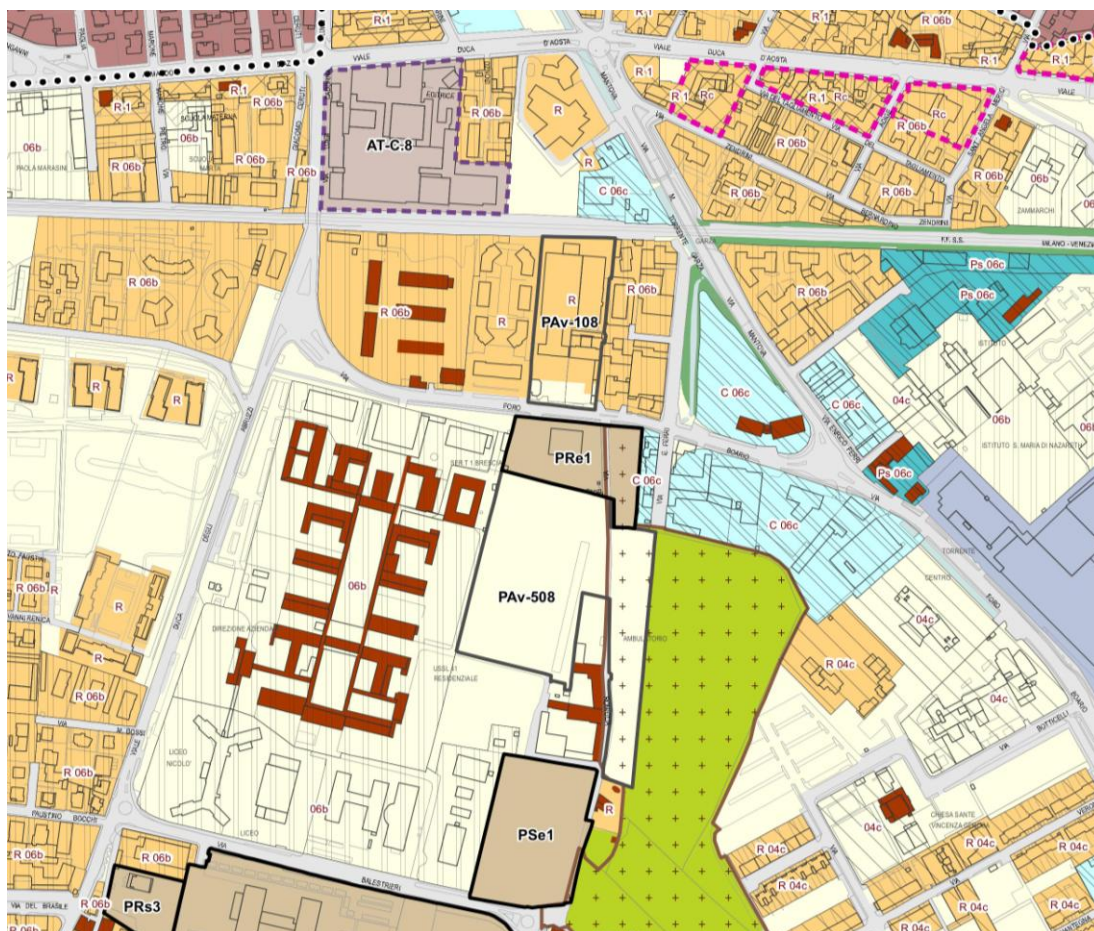
- Cessione di aree

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
---	Viabilità di progetto		Fascia arborata
	Connessioni tra gli spazi pubblici		Fascia boscata
	Itinerari di fruizione paesistica		Aree verdi a vocazione agricola
			Invasi artificiali
			Varchi della REC
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO			
	Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout		
	Edifici di valore storico e testimoniale		
	Edifici da riconvertire funzionalmente		
	Aree verdi di fruibilità pubblica		

ALLEGATO 2 - Stralcio Tav.V-PR2: Azioni di Piano quadrante 4



Ambiti della città in trasformazione

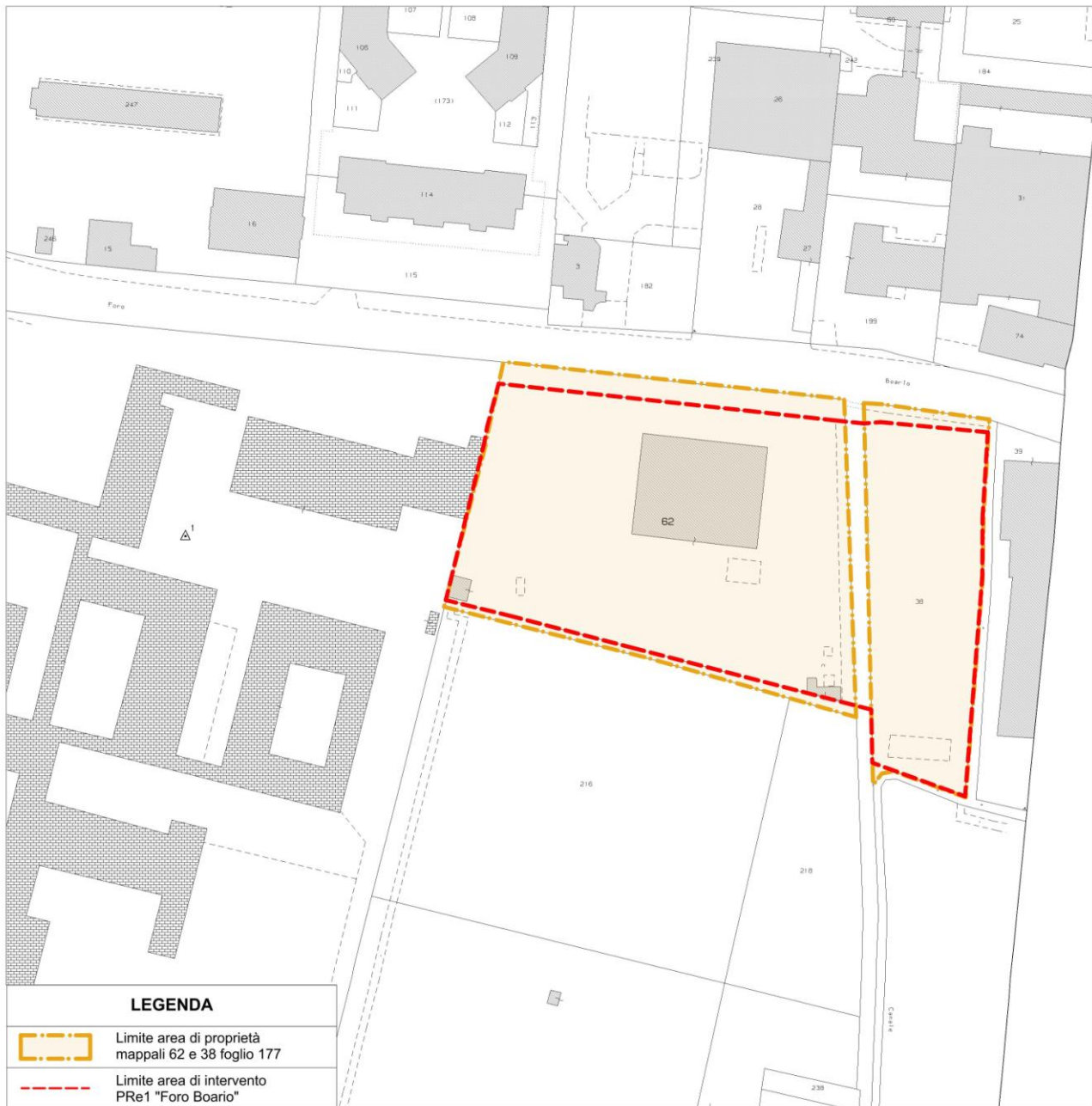
PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

Ambito non urbanizzato

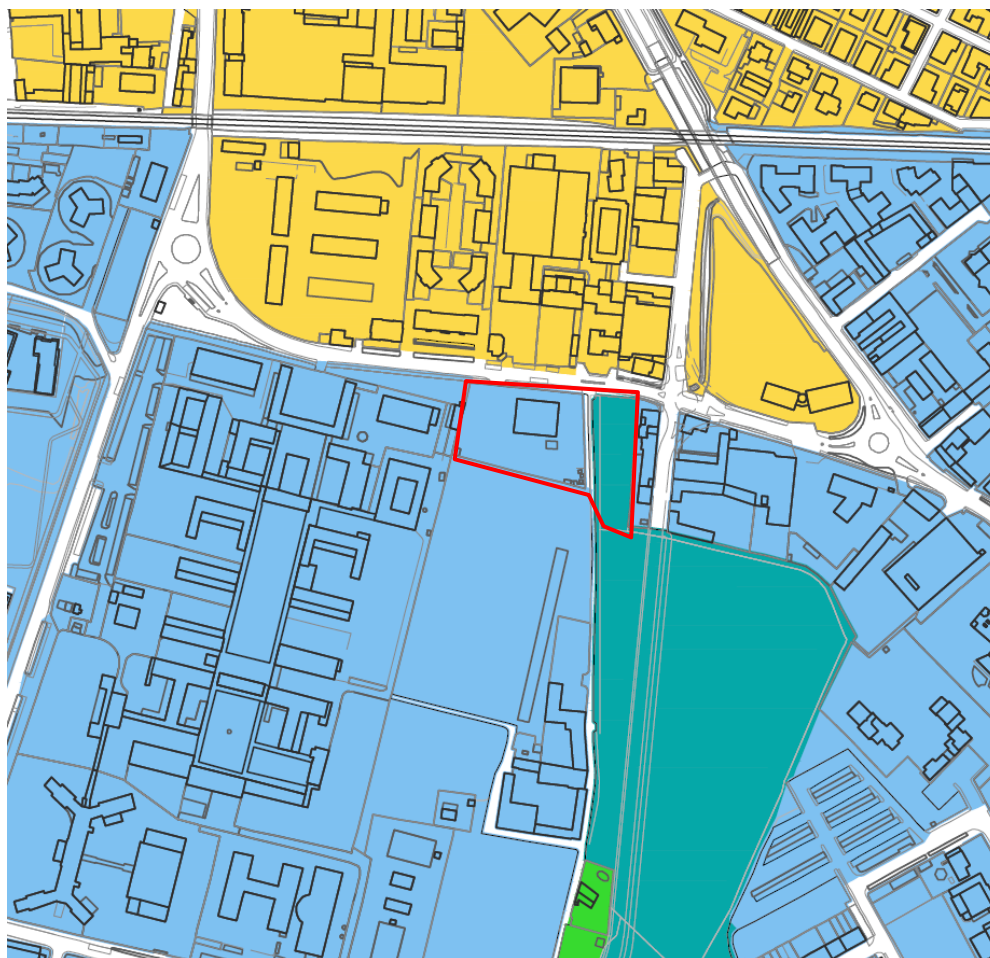
+ PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

ALLEGATO 3 - Estratto aerofotogrammetrico - Estratto mappa





ALLEGATO 4 - Estratto da Documento di Piano TAV PR03 - "Classi di sensibilità paesistica "



Il paesaggio del territorio di Brescia










ALLEGATO 5 - Estratto da Documento di Piano TAV. V-PR4.02

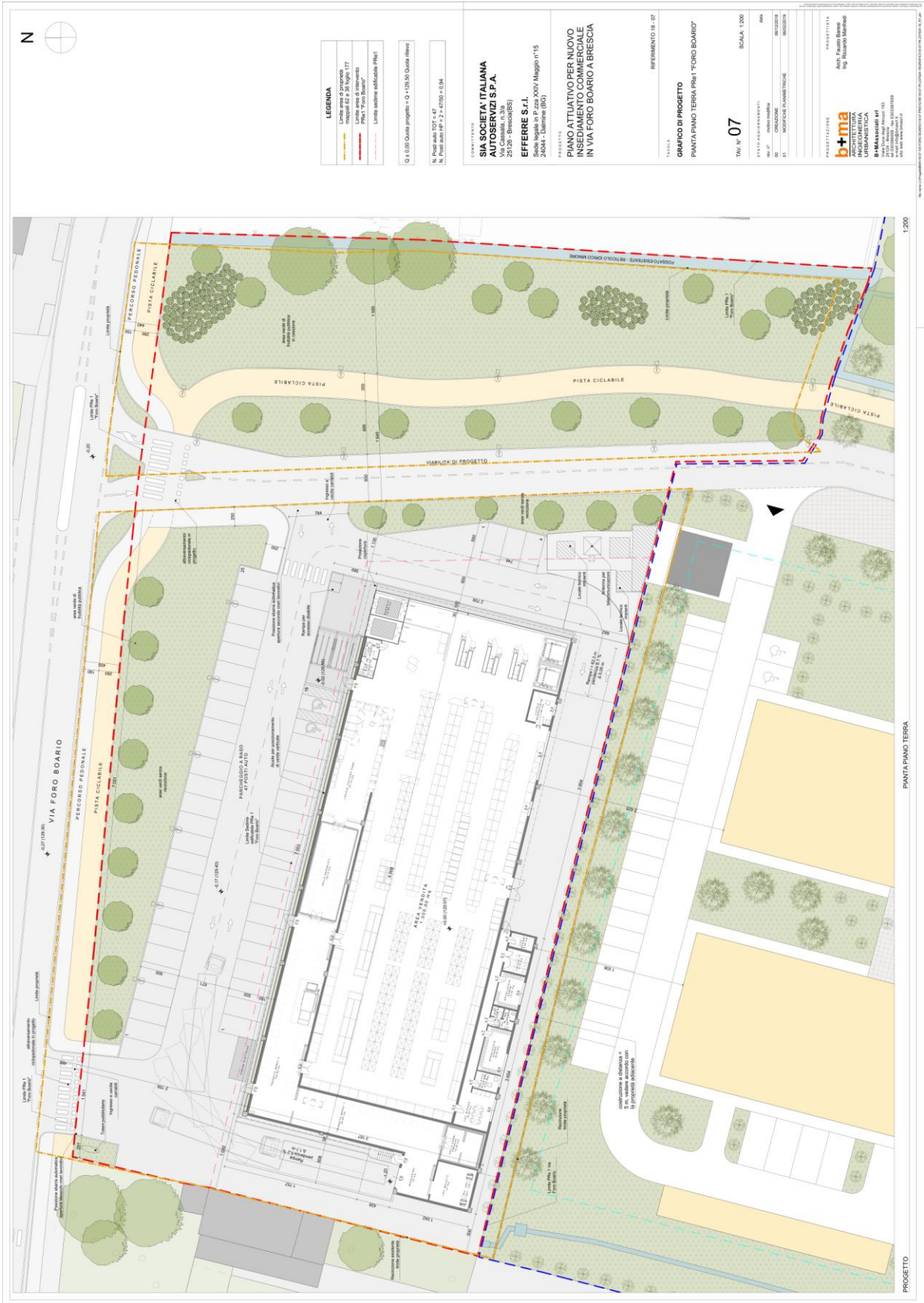
"Estratti del PGT: Ambiti agricoli strategici e aree agricole comunali – caratterizzazione delle aree agricole – uso del suolo "



Uso del suolo

-  Boschi e macchie boscate
-  Radure
-  Prati
-  Colture legnose
-  Colture ortoflorovivaistiche e orticole
-  Orti
-  Seminativi

ALLEGATO 6 - Tavola di progetto del Piano Attuativo



RELAZIONE PAESISTICA

2- L'INTERVENTO E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

2 - a: SINTESI DEGLI INTERVENTI

In occasione della preparazione del presente Piano Attuativo si è reso necessario studiare una soluzione condivisa con l'area di trasformazione a sud della proprietà SIA sulla quale è in corso un progetto di trasformazione già presentato per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale.

La soluzione condivisa con gli Uffici dell'Urbanistica e con i proprietari vicini prevede la realizzazione di un accesso carrai da via Foro Boario che serve la nuova RSA posta a sud affiancato da un percorso ciclo-pedonale nel verde. Tale accesso servirà anche l'ingresso alla struttura commerciale oggetto della presente proposta e sarà studiato mantenendo l'attuale assetto viario con spartitraffico centrale che prevede uscita e ingresso in mano destra onde evitare pericolose manovre grazie alla presenza delle vicine rotatorie.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio arretrato verso i confini sud-est del lotto di intervento nel rispetto del sedime edificabile previsto dal Piano con conseguente realizzazione di una fascia a verde non recintato verso via Foro Boario con adiacenti parcheggi.

La costruzione è posta in adiacenza al limite meridionale del lotto di intervento, a distanza minore di 5 metri, sulla base di un accordo da stipulare con la proprietà adiacente Tonini-Boninsegna Pav-508 già concordato e a breve formalizzato.

Da un'analisi delle planimetrie catastali si evince che i confini di proprietà (mappale 62 e 38 del foglio 177) non coincidono con il limite dell'intervento del PRe1. In particolare i mappali 62 e 38 risultano avere una superficie complessiva di 8630 mq, mentre il limite del PRe1 di 8346 mq come indicato nella scheda e come verificato analiticamente (vedi tavola 14). Dalla sovrapposizione dei confini emerge che la pista ciclabile e il marciapiede su via Foro Boario appartengono oggi alla società SIA s.p.a. e che il confine di proprietà effettivo sul fronte meridionale non coincide con la recinzione esistente ma sia circa 1,5 metri più a sud.

L'edificio sarà destinato ad una media struttura di vendita adibita a supermercato alimentare di mq 2.093,75 di SLP, posto su un solo piano fuori terra e senza interrati, nel rispetto dei limiti di SLP. prevista dal P.G.T. vigente.

Poiché il PGT prevede mq 3000 di SLP rimangono a disposizione della proprietà mq 906,25 da utilizzare in altri ambiti come diritti edificatori.

A livello distributivo, la superficie di vendita di mq 1.300 circa, è conforme a quanto previsto dalla scheda PRe1 che fa riferimento ai "Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva" la cui norma ammette la media struttura di vendita fino a 2500 mq. Quindi la proposta progettuale prevede una forte riduzione sia del peso insediativo (da 3000 mq di SLP ammissibile a 2093,75 mq) sia della superficie di vendita insediabile che risulta praticamente pari alla metà di quella prevista dalle norme del PGT.

L'ingresso clienti è posizionato sul fronte nord est mentre il personale avrà un accesso riservato ubicato nella zona retrostante l'edificio, dove sono presenti i locali ufficio e spogliatoio. Tali locali sono raggiungibili dalla zona vendita mediante una porta di comunicazione interna. Il blocco bagni dedicato al pubblico, accessibile anche a persone portatrici di handicap, è ubicato a lato della bussola di ingresso principale. In adiacenza alla zona di vendita, sono collocate le celle freschi e surgelati e le zone destinate al transito delle merci.

Le merci verranno recapitate presso la media struttura mediante le baie di carico ubicata sul fronte ovest dell'edificio. Quest'area avrà una viabilità interna indipendente, ovvero i camion destinati al trasporto delle merci non transiteranno all'interno del parcheggio, garantendo la separazione tra i percorsi dei mezzi pesanti e quello delle macchine.

Particolare attenzione è stata posta nello studio delle manovre di accesso dei mezzi di trasporto merci al fine di non creare problemi alla viabilità principale.

Infatti tali manovre saranno effettuate esclusivamente nelle aree interne alla proprietà con accesso ed uscita direttamente in mano destra.

Il piano copertura, adibito a parcheggio, con pensiline ombreggianti studiate per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici previsti dalla normativa vigente, verrà utilizzato per ospitare gli impianti e le unità trattamento aria.

L'edificio può contare su aree di pertinenza proporzionate alla dimensione ed all'utenza, in particolare verrà realizzata un'area di 1.661,95 mq destinata a parcheggio privato ad uso pubblico sul fronte nord del lotto e un'area destinata a parcheggi pertinenziali nella porzione est del lotto e in copertura per un totale di 2.175,88 mq, nel rispetto della normativa vigente che per la media struttura di vendita indica il reperimento del 100% della SLP.

In conformità allo strumento urbanistico un'area a nord lungo via Foro Boario e la zona a est verranno lasciate a verde di arredo urbano. Sul confine orientale, come opere di urbanizzazione, sono previsti interventi volti a consentire l'accessibilità alla nuova RSA oltre alla creazione di zone a verde e di una pista ciclo-pedonale come previsto dalla scheda del PGT.

In particolare verranno realizzate una strada a servizio dell'edificio commerciale e della RSA, un percorso ciclo pedonale per itinerari di fruizione paesistica e verranno messe a dimora nuove essenze arboree autoctone. Il verde di fruibilità pubblica privo di recinzioni, e le aree a servizio della viabilità pubblica, pari a 2.795,61 mq, verranno cedute al comune come previsto dal Piano.

Da un punto di vista formale l'edificio, completamente in struttura prefabbricata, verrà caratterizzato da un taglio inclinato dei pannelli perimetrali. Nella zona retrostante sotto la rampa di accesso in copertura sono ubicati i locali di servizio, dando valore al prospetto principale affacciato verso via Foro Boario, caratterizzato da ampie porzioni vetrate in corrispondenza dell'ingresso, posizionato in zona nord ovest e dal trattamento a verde naturale verticale del fronte su via Foro Boario.

I quattro prospetti dell'edificio si caratterizzano per una fascia di coronamento di colore grigio che marca il taglio dei prospetti. Il rivestimento in lamiera funge da sostegno per il posizionamento delle insegne, sul fronte nord e sul fronte ovest, in corrispondenza dell'ingresso principale.

Il sistema di accesso da via Foro Boario viene modificato mediante la realizzazione di un secondo varco di entrata ed uscita che unitamente a quello già esistente facilita la manovra da e per l'edificio commerciale anche ai mezzi di servizio, oltre ad evitare code ed affollamenti in entrata ed uscita.

Il lotto può contare anche su un accesso ciclo-pedonale dalla pista adiacente il lotto oggetto di intervento commerciale.

Come si evince dalle sezioni territoriali allegate, anche le altezze sono contenute (trattasi di edificio di un solo piano fuori terra) ed in linea con gli edifici circostanti: infatti il nuovo fabbricato sarà più basso degli edifici ad oggi presenti nei lotti confinanti, annullando l'eventuale impatto dello stesso nel contesto edificato.

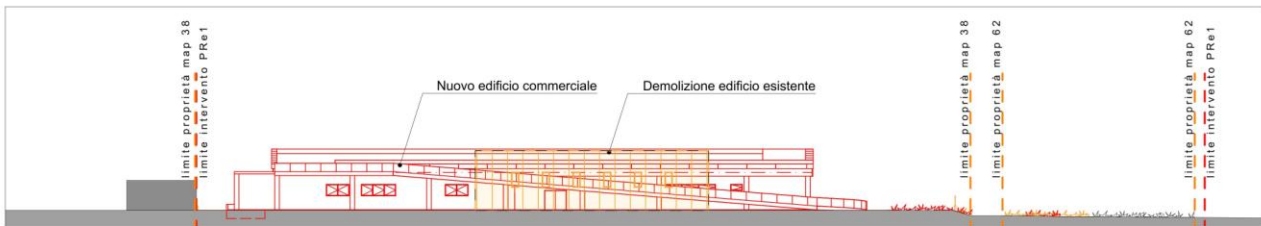
La morfologia del terreno, ad oggi in leggero declivio rispetto alla quota stradale di Via Foro Boario, verrà di poco incrementata dello stretto necessario per annullare le eventuali pendenze che ostacolerebbero la fruibilità del nuovo parcheggio e quindi per uniformare i dislivelli sull'intero lotto.

Verranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

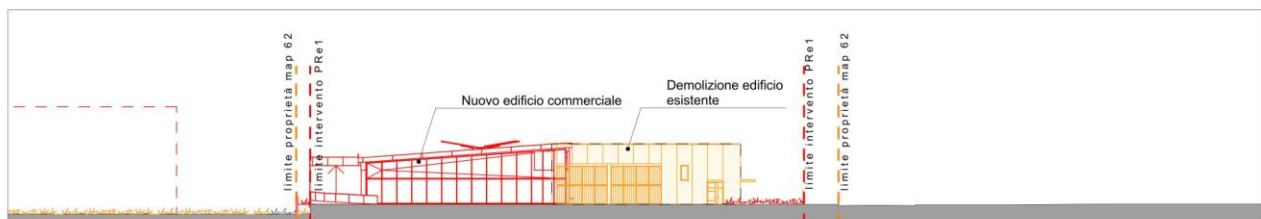
- realizzazione strada carrabile di larghezza pari a 6 metri che si sviluppa da via Foro Boario all'ingresso della RSA per una superficie di circa 640 mq
- realizzazione pista ciclo-pedonale di larghezza pari a 3,50 metri parallela alla strada per una superficie di circa 320 mq
- sistemazioni a verde per una superficie di circa 2600 mq e messa a dimora di piantumazioni (n°30 alberature e n°3 cluster arbustivi)
- realizzazione rete fognatura acque bianche per la strada, con relativi pozzetti e caditoie
- illuminazione pubblica per la strada e per la pista ciclabile con 5+5 pali



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST

Sezioni di confronto

2 - b: INCIDENZA MORFOLOGICA

La morfologia del terreno, ad oggi in quota rispetto a Via Foro Boario, viene mantenuta. Verrà realizzato un raccordo che consenta di superare il salto di quota che si verrebbe a creare tra la porzione sud del lotto a destinazione commerciale (mapp. 62) e via Romiglia al fine di uniformare i dislivelli ed evitare la realizzazione di recinzioni di protezione. La quota stabilita come piano terra per l'edificio è di +0,27 mt considerando come quota zero il livello stradale all'ingresso da Via Foro Boario. Tali scelte comporteranno limitati movimentazioni di terra e riporti di terreno.

Il nuovo edificio rispetterà gli allineamenti e le altezze degli edifici limitrofi, sarà ad un piano fuori terra e nel punto più alto del prospetto sarà della stessa altezza dell'edificio esistente ed oggetto di demolizione. Avrà uno sviluppo preponderante in larghezza e rispetto allo stato attuale sarà traslato sul fondo sud del lotto, comportando nel complesso un limitato impatto sui profili di sezione urbana.

Per quanto riguarda l'inserimento nel contesto naturalistico, come da indicazioni degli uffici comunali, recepite e restituite degli elaborati grafici, cura particolare verrà data all'area verde di proprietà comunale parte dell'area di intervento (mapp. 38) e dalla fascia verde a nord del futuro lotto commerciale. Obiettivo del progetto è quello di valorizzare un'area prativa scarsamente caratterizzata attraverso l'inserimento di alberature e cluster arbustivi che creino continuità con l'ambiente rurale retrostante dando valore ornamentale ad un'area caratterizzata dal marcato valore ecologico.

2 - C: INCIDENZA TIPOLOGICA

L'edificio destinato a media struttura di vendita alimentare avrà struttura prefabbricata e copertura piana destinata a parcheggio nascosta dal taglio obliquo dei pannelli perimetrali, alti nel punto più alto 7,90 m sul prospetto principale mentre la parte più bassa sarà nella parte retrostante. L'edificio sarà coronato da una veletta in rivestimento metallico.

L'ingresso avverrà sull'angolo nord ovest del fabbricato, mediante una bussola vetrata, gli altri prospetti saranno ciechi. La zona di servizio (spogliatoi, servizi per il personale) occuperà l'area al di sotto della rampa di accesso in copertura sull'angolo sud est, in continuità con la zona carico-scarico merci.

L'edificio riprende è tipologicamente in linea con gli altri edifici prefabbricati a destinazione commerciale presenti su via Foro Boario ma se ne discosta per il trattamento a verde verticale del prospetto principale, che ne attenua la percezione volumetrica.

2 - e: INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale dal linguaggio semplice e funzionale. L'edificio avrà colori in linea con lo standard previsto dal marketing del futuro gestore: prospetti di colore bianco e veletta metallica di coronamento colore grigio chiaro. Il prospetto principale sarà trattato a verde verticale, in modo da limitarne l'incidenza visiva e contribuire alla continuità percettiva rispetto alle aree verdi limitrofe. Data l'eterogeneità del linguaggio stilistico presente nel contesto edilizio, l'obiettivo perseguito è stato quello di puntare su volumi semplici inseriti in un disegno dello spazio pubblico lineare ed ordinato.

2 - f: INCIDENZA VISIVA

Come si evince dalle sezioni territoriali di comparazione il nuovo fabbricato sarà in linea con gli edifici circostanti e più basso delle strutture ad oggi esistenti. La maggiore larghezza del nuovo edificio rispetto al fabbricato esistente e oggetto di demolizione è compensata dall'arretramento dell'edificio sul fondo del lotto nel rispetto del sedime edificabile previsto dal Piano. Ciò permette di ridurre l'incidenza visiva dell'intervento da strada pubblica e consentire il mantenimento della profondità prospettica delle visuali di rilevanza paesistica alle spalle del lotto.

Il rapporto che il nuovo fabbricato intrattiene con il contesto, così come percepito dal tracciato di Via Foro Boario, è filtrato dalla fascia verde caratterizzata da un filare di alberature a nord del lotto commerciale e dalla riqualificazione agronomica e paesaggistica dell'area a prato a est di via Romiglia (mapp. 38), in cui verranno inserite alberature e cluster arbustivi come da relazione agronomica allegata al Piano Attuativo.

2 - g: DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Date le premesse, il ricorso a un edificio basso e arretrato rispetto a Via Foro Boario caratterizzato da un linguaggio architettonico semplice e funzionale, valorizzato dal ricorso al verde verticale per caratterizzare e armonizzare con il contesto il prospetto principale e la cura del disegno delle aree verdi e pedonali limitrofe, si ritiene che l'intervento proposto abbia un grado di incidenza paesistico basso.

OPERE DI MITIGAZIONE

Come detto sopra le mitigazioni concordate in sede di esame preventivo del progetto riguarderanno l'inserimento di alberature di tipo autoctono organizzate su un filare su via Foro Boario secondo la planimetria proposta e la riqualificazione dell'area verde di fruibilità pubblica in cessione tramite la piantumazione di essenze arboree a valenza naturalistica, come da indicazioni della stessa Amministrazione. Verrà inoltre realizzata una pista ciclabile in quota rispetto al terreno circostante all'interno dell'area verde contraddistinta dal mappale 38 che si raccorderà con la pista esistente su Via Foro Boario, costeggerà le aree di intervento e costituirà verso sud porta di accesso al Parco delle Cave di Buffalora e San Polo (Scheda PRe1).