

Intervento



SANNAZZARO

Evoluzione del vivere.

Ubicazione

EX MAGAZZINI GENERALI DI BRESCIA
Via Dalmazia - Via Salgari - Via Corsica - Via Don Bosco, Brescia

Committente

NUOVI ASSETTI URBANI S.p.a.

sede amm.va: Piazza Vittoria, 19 - 25043 Breno (BS)

pec: nuoviassettiurbanispa@legalmail.it tel: 0364.320012

NUOVI ASSETTI URBANI S.p.A
Via Solferino n. 55 - 25121 BRESCIA/
Cod. Fiscale e Partita IVA: 02 638 560 98:

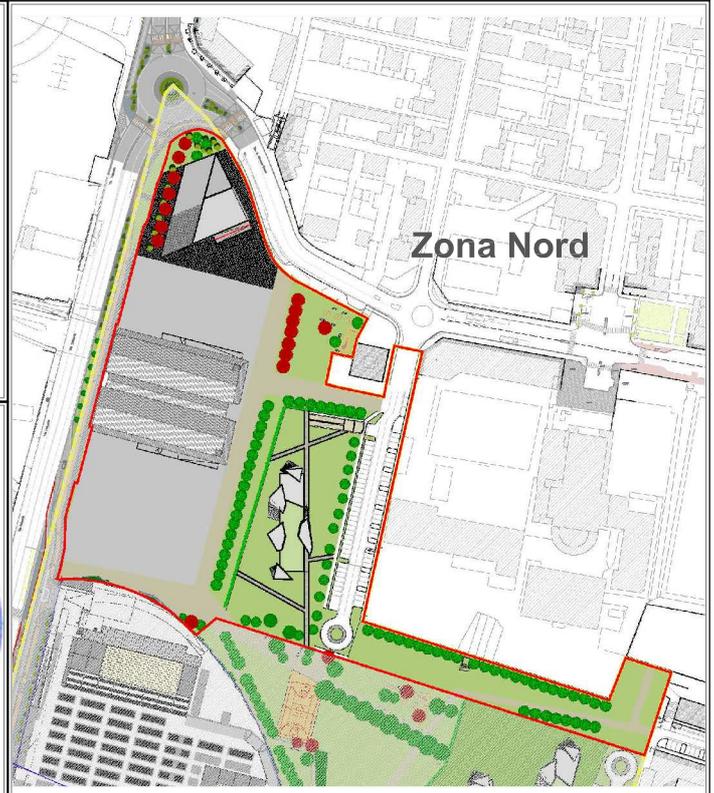
Progettista

ING AMBIENTE

Studio Associato "Ingegneria e Ambiente"
degli Ingg. C. Gorio, G. Fedrigo, F. Spedini

Via Solferino n°55 - 25121 Brescia
T +39 030 3757406 - F +39 030 2899490

@ ingambiente@speedyposta.it - www.ingambiente.it



Collaboratori

Ing. Marta Bellicini, Ing. Beatrice Biemmi, Geom. Fabio Barbieri

Intervento

Variante al PII

Tipologia

C

Codice

4

Oggetto

VARIANTE 2017 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA SANNAZZARO - ZONA NORD

Descrizione

Relazione paesistica

Scala

Filename

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI STUDIO ASSOCIATO INGEGNERIA E AMBIENTE

REVISIONE	DATA	UTILIZZO	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	EMESSO
00	Marzo 2017	Prima emissione	FS	CG	CG	-

INDICE

1. PREMESSA	2
1.1. Lotto B – Casere.....	3
1.2. Lotto C – Direzionale	3
1.3. Lotto D – Edilizia libera	4
1.4. B6 – via Don Bosco lato est;	4
1.5. D1 – Percorsi interni	4
1.6. B7 – Sistemazione a verde.....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
3. STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	6
3.1. Vincoli paesistici esistenti e documentazione sovracomunale.....	6
3.2. Indicazioni contenute nel PGT	16
4. VALUTAZIONE DELL’IMPATTO PAESISTICO	24
4.1. Stato attuale del bene paesaggistico ed analisi contesto	24
4.2. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte	24
4.3. Elementi di mitigazione e compensazione.....	29
5. RILIEVO FOTOGRAFICO	36
6. CONCLUSIONI.....	39

1. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica si prefigge lo scopo di verificare l'impatto sul paesaggio potenzialmente correlato allo sviluppo dell'area degli ex Magazzini Generali limitatamente alla variante 2017, con riferimento alla tematica dell'impatto paesistico.

In particolare la variante si riferisce alla porzione nord dell'area Ex Magazzini Generali, come meglio individuata nell'estratto planimetrico di seguito riportato.



Individuazione area oggetto della variante

Restano invariati:

- Il lotto A – centro commerciale (oggetto di richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 12.05.2016 Prot. n°75028);
- Il lotto E – edilizia libera (invariato rispetto alla Convenzione 2015);
- Le opere di urbanizzazione B4-via est da definirsi e B5-rotatoria via San Giovanni Bosco (invariate rispetto alla Convenzione 2015);
- Le opere di urbanizzazione con progetto esecutivo approvato con D.G.C. 633 del 25/10/2016):

- A3-Parco
- A2-Fiume Grande
- B1-rotatoria via San Giovanni Bosco
- B2-controstrada di via Dalmazia
- C5-rotatoria via Salgari-Lamarmora-Corsica
- C7-rotatoria via Corsica-via San Giovanni Bosco
- C8-via Corsica tratto tra via San Giovanni Bosco e via Zara;

I lotti e le opere di urbanizzazione inclusi nel perimetro della variante sono:

- lotto B – Casere;
- lotto C – Direzionale;
- lotto D – Residenza libera;
- B6 – via Don Bosco lato est;
- D1 – Percorsi interni;
- B7 – Sistemazione a verde.

1.1. Lotto B – Casere

In data 07/03/2016 il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha dichiarato il bene individuato come insieme di fabbricati denominati “Casere” situati all’interno dell’area EX Magazzini Generali, di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli Artt. 10 comma 3 lettere a) e d), e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L’edificio vincolato manterrà la sua identità e sarà integrato al contesto mediante la formazione di spazi esterni adeguati alla futura destinazione funzionale del medesimo ed in grado di dialogare dialetticamente con il carattere originario dell’edificio ed i nuovi insediamenti all’intorno.

1.2. Lotto C – Direzionale

All’angolo nord-ovest dell’area è prevista la realizzazione di un lotto direzionale con la costruzione di un edificio a 7 piani con finiture in buona parte trasparenti che svolgano la doppia funzione di dare luce agli ambienti interni e di alleggerire l’impatto volumetrico dell’edificio stesso. I parcheggi a servizio del lotto saranno perlopiù interrati.

1.3. Lotto D – Edilizia libera

L'area a nord-est del lotto sarà dedicata alla residenza libera con la formazione di un edificio di 9 piani che ben si inserisce nel contesto verde dell'area, grazie alle facciate rifinite in materiali dai colori naturali, alla formazione di parcheggi interrati ed al disegno studiato dei giardini privati.

1.4. B6 – via Don Bosco lato est;

La strada di accesso al lotto residenziale è stata ridisegnata in modo da consentire l'inversione di marcia al limite sud della stessa.

1.5. D1 – Percorsi interni

Nella variante è stato inserito un importante collegamento tra la porzione nord dell'intervento (oggetto della stessa variante) e la porzione sud dell'area, caratterizzata dalla presenza del centro commerciale, del lotto di edilizia residenziale libera e dal parco urbano centrale. Tale percorso interno è dedicato alla circolazione degli utenti deboli della strada e richiama le finiture e le essenze del parco urbano a sud, eleggendosi a nuova direttrice che attraversa in direzione nord-sud il comparto Sannazzaro.

1.6. B7 – Sistemazione a verde

Il collegamento stradale previsto in continuità al limitare est del PII è stato interrotto dall'inserimento di una sistemazione a verde che fungerà da ulteriore collegamento ciclopedonale con il quartiere Bosco Corsica. E' prevista comunque la facoltà, da parte del lottizzante, di tornare alla soluzione progettuale approvata con la convenzione 2015 (realizzazione di un collegamento stradale).

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito degli ex Magazzini Generali di Brescia confina, rispettivamente: a nord con via San Giovanni Bosco, a est con lotti residenziali accessibili da via Corsica, a sud con via Emilio Salgari e ad ovest con via Dalmazia. L'area si trova in posizione baricentrica tra il centro storico e l'uscita dell'autostrada A4, in una posizione di confine tra il nucleo originale della città ed una zona che, pur essendo stata storicamente riservata a destinazioni prevalentemente industriali, negli ultimi anni sta subendo rapidi cambiamenti grazie alla dismissione e futura riqualificazione di questi estesi siti ex-industriali.

A nord si trova il quartiere Don Bosco, caratterizzato da un'edilizia costituita da piccole villette dotate di un'elevata percentuale di verde privato a cui, nell'immediato dopoguerra, si sono aggiunti alcuni condomini. Sul lato est si sviluppa un denso abitato prevalentemente a funzione residenziale, costruito intorno agli anni '70.

Sul lato Ovest (via Dalmazia) si affacciano gli stabilimenti della ex Pietra, oggi non più funzionante, ma oggetto di futura riqualificazione. Sul lato sud, infine, si affaccia un'area prevalentemente commerciale artigianale dove il complesso commerciale Marco Polo e il Centro Flaminia sono gli elementi caratterizzanti.

Il perimetro dell'ambito degli ex Magazzini Generali di Brescia comprende aree private per un totale di 106.634 mq e aree demaniali intercluse di 1.152 mq (corrispondenti al vaso Garzetta delle Fornaci) per un totale di 107.786 mq.

Un luogo comunque fortemente interconnesso con le vie di alta comunicazione provinciale quale la Tangenziale Sud e la Tangenziale Ovest di Brescia, altre arterie di importanza provinciale (SP235, SS45bis, etc.) e anche due vie ad alto scorrimento quale l'autostrada A4 Milano –Venezia dal cui casello dista pochi minuti.

Nelle immediate vicinanze dell'area, in un raggio di poche centinaia di metri e quindi nella usuale disponibilità degli spostamenti a piedi, sorgono edifici di importante rilevanza e di grande serbatoio di utenza. Solo in un breve elenco, troviamo l'Associazione Artigiani, la sede della Regione Lombardia, l'Agenzia delle Entrate e l'ufficio IVA di Brescia², l'UPA, la sede della CNA, l'Associazione Commercianti, la Confartigianato, l'AIB, l'Associazione Agricoltori, l'INAIL.

Parimenti l'imminente progetto di riqualifica delle principali aree di scorrimento in corso di concretizzazione favorirà nel breve la raggiungibilità anche mediante percorsi ciclabili (utilizzando piste cittadine e provinciali in forte espansione) dal centro della città e dai quartieri adiacenti.

3. STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3.1. Vincoli paesistici esistenti e documentazione sovracomunale

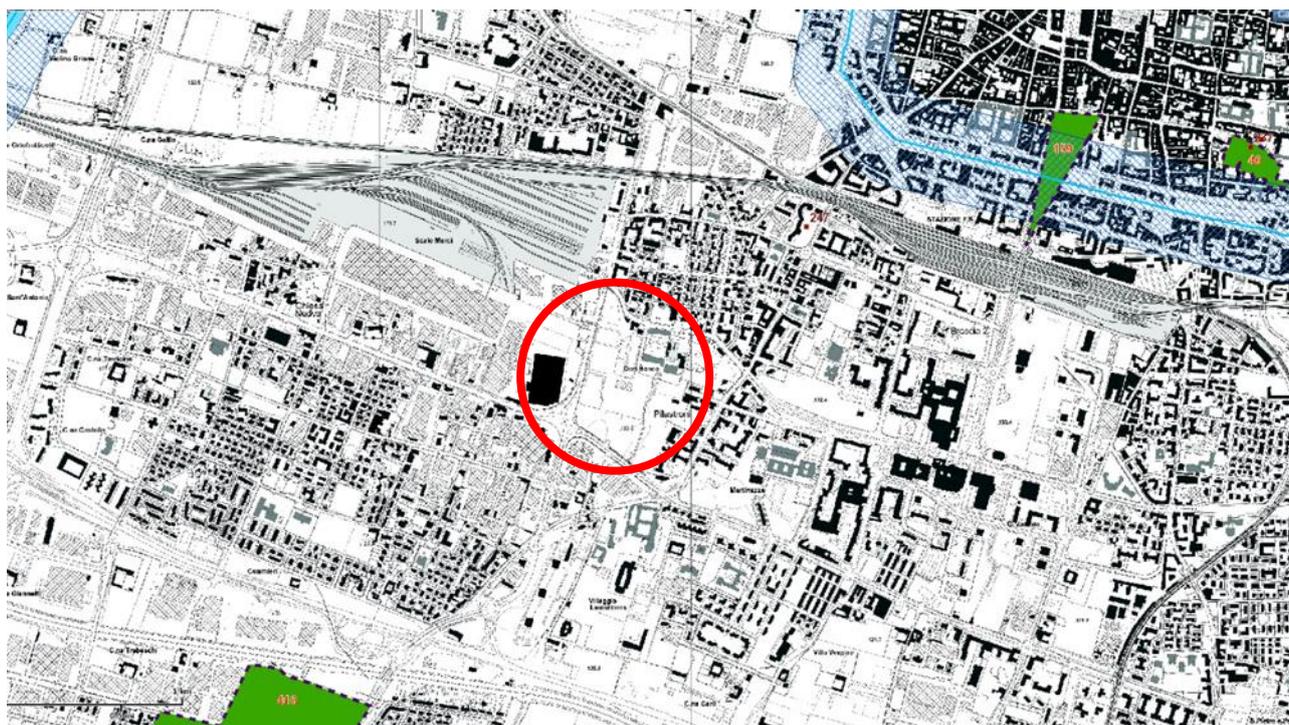
La zona di intervento non è assoggettata a vincoli paesaggistici di cui al **SIBA** di Regione Lombardia, **Sistema Informativo Beni Ambientali**.

L'estratto cartografico riportato di seguito evidenzia nell'intorno elementi sottoposti a vincolo specifico di tutela paesaggistica ex artt. 136 e 142 D. Lgs. 42/2004.

Tra questi si evidenziano i vincoli ambientali ex. art 136, lettere -c- e -d-, tra i quali si citano la Collina di San Giuseppe e Villa Labirinto (individuabili nell'estratto), gli Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (tutelati ex art. 136, lettere -a- e -b-) come il Parco di via Corsica e quello di via S. Zeno, ed i corsi del Fiume Mella e del Torrente Garza, con le relative fasce di rispetto, tutelati ex art. 142, lett.c.

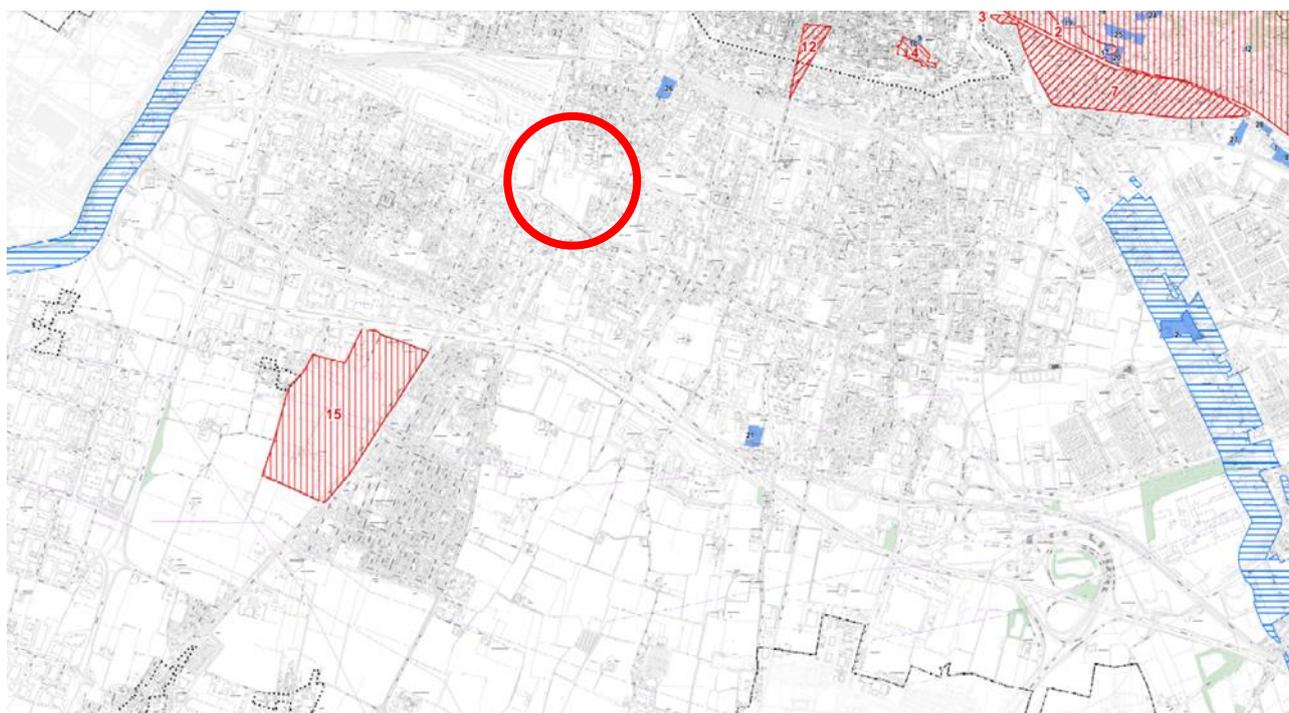


Estratto SIBA Regione Lombardia, con Base Ortofotocarta



Estratto SIBA Regione Lombardia, con Base C.T.R.

Si riporta di seguito un estratto della cartografia relativa al Sistema dei Vincoli di cui al Documento di Piano del PGT vigente, che recepisce e conferma la presenza dei Vincoli individuati dal SIBA.



Estratto Tavola dei Vincoli Paesaggistici PGT Vigente

Limiti e riferimenti territoriali

 Confine amministrativo

 Perimetro Nucleo Storico Principale e Nuclei Storici Minori

Beni paesaggistici (D.lgs 42/2004 e s.m.i.)

n Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art.136 lettera a,b)

n.	Denominazione	Tipologia e Ubicazione	n.	Denominazione	Tipologia e Ubicazione
1	14/06/1967	Parco di Lago Ottavio alla strada militare, Brescia	18	25/02/1952	Cignone via Andra d'Orto map. 750 Ig.9, Brescia
2	04/12/1958	Giardino Botanic San Pio, Brescia	19	25/02/1952	Giardino via Saffone 11, Brescia
3	06/04/1962	Giardino Rosari Subalpino via Follina, Brescia	20	25/02/1952	Giardino via Venezia 41, Brescia
4	03/04/1964	Giardino via Marconi 26, Brescia	21	25/02/1954	Parco via S. Siro, Brescia
5	17/07/1964	Parco pedicellato viale, Brescia	22	27/02/1944	Cignone monumento Sarnonico sul versante di S. Vito, Brescia
6	23/02/1964	Giardino confinante via via Garibaldi, Brescia	23	03/09/1964	Parco via V.le Garibaldi 6, Brescia
7	08/11/1963	Giardino map. 1082 Ig. 9 via Nargigli, Brescia	24	22/04/1944	Parco alla Chiesa del Cavarini, Brescia
8	08/11/1963	Giardino map. 1040 Ig. N/30 via Nargigli, Brescia	25	26/02/1951	Giardino via Andra d'Orto, Brescia
9	25/10/1963	Giardino via Gallo, Brescia	26	26/02/1951	Parco via Garza 14, Brescia
10	06/12/1944	Giardino map. 1033 area S. Alessandro, Brescia	27	13/12/1952	Parco map. 1088 Ig. 9 via Nargigli, Brescia
11	06/11/1944	Giardino Collina S. Emiliano, Brescia	28	13/12/1952	Giardino map. 1081 Ig. 9 via Nargigli, Brescia
12	04/09/1944	Parco dell'Oratorio S. Francesco, Brescia	29	04/07/1947	Parco via S. Bartolomeo, Brescia
13	28/10/1953	Giardino via Milano 106, Brescia	30	26/02/1951	Giardino via Garza 6, Brescia
14	24/10/1961	Giardino via Saffone 17, Brescia	31	10/07/1947	Parco alla Chiesa del Cavarini, Brescia
15	24/10/1961	Basco comunale via Pubblica di Piazza Cavotti, Brescia	32	22/04/1944	Giardino via D'Alagni 26, Brescia
16	25/10/1961	Giardino via Martinengo da Barco, Brescia	33	21/08/1944	Giardino via D'Alagni, Brescia
17	28/10/1961	Giardino via Venezia 51, Brescia			

 Vincolo ambientale (art.136 lettera -c-)
D.M. 15/05/46 pubblicato su G.U. n.110 del 22/05/46 (1 - LA BADIA ALTA)
D.M. 29/09/55 pubblicato su G.U. n.241 del 18/10/55 (4 - VIA MARTINENGO DA BARCO)

 Vincolo ambientale (art.136 lettera -d-)
D.M. 08/06/52 pubblicato su G.U. n.130 del 24/05/52 (3 - CIRCOSTANTE IL CASTELLO)
D.M. 08/10/55 pubblicato su G.U. n.242 del 19/10/55 (5 - ORIENTE LA PUSTERLA)
D.M. 20/03/58 pubblicato su G.U. n.85 del 09/04/58 (6 - RONCHI AZ. AGR. VIA PASOTTI)
D.M. 07/10/59 pubblicato su G.U. n.242 del 26/09/59 (7 - SUD VIALE VENEZIA)
D.M. 23/11/59 pubblicato su G.U. n.296 del 07/12/52 (8 - VILLA BORNATA)
D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (12 - CONO PANORAMICO)
D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (13 - SOTTO COLLINA S. GIUSEPPE)
D.M. 05/07/71 pubblicato su G.U. n.238 del 12/09/74 (14 - COLLINA DI S. GIUSEPPE)

 Vincolo ambientale (art.136 lettera -e- e -d-)
D.M. 07/05/52 pubblicato su G.U. n.116 del 19/05/52 (2 - VIALE VENEZIA)
D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n.42 del 19/02/60 (9 - COLLINA DI S. ANNA)
D.M. 10/11/61 pubblicato su G.U. n. 296 del 29/11/61 (10 - COLLINA DI S. EMILIANO)
D.M. 30/10/61 pubblicato su G.U. n.283 del 15/11/61 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA)
D.M. 25/03/72 pubblicato su G.U. n.140 del 31/05/72 (15 - VILLA LABIRINTO)

 Fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto (art.142 lettera -c-)

 Ambito di elevato valore paesistico (P.T.R. art. 17)

 Bosco ai sensi di legge

Estratto legenda Tavola dei Vincoli Paesaggistici PGT Vigente

Piano Territoriale Regionale (PTR)

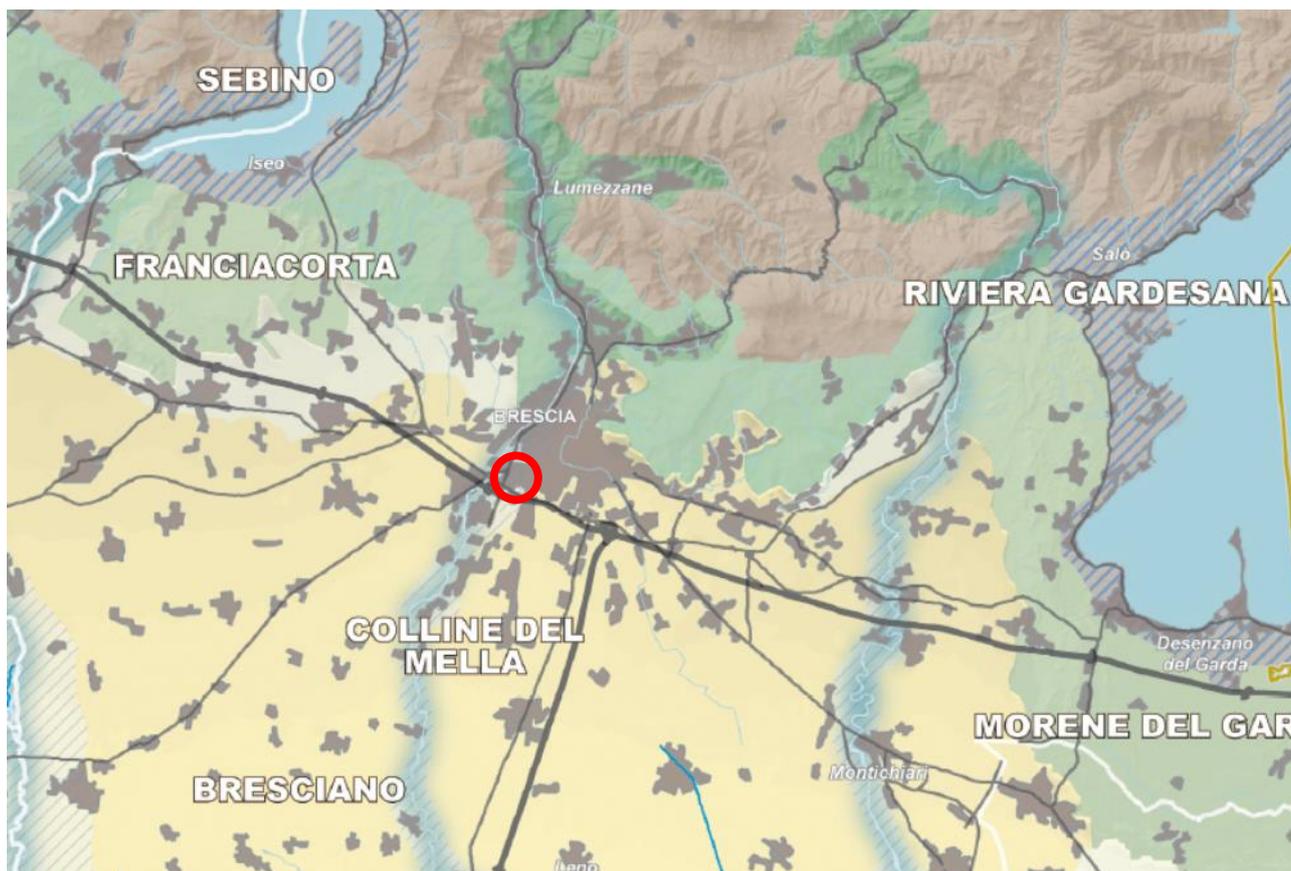
Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali. Il Piano Territoriale Regionale (PTR), già approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 951 del 19/01/2010 e pubblicato sul BURL n. 7 del 17 febbraio 2010, 1° Supplemento Straordinario, è stato aggiornato, come previsto dall'art. 22 della legge regionale 12/05, sulla base dei contributi derivanti dalla programmazione regionale per l'anno 2011.

Tale aggiornamento costituisce allegato fondamentale del Documento Annuale Strategico, che è stato approvato con D.C.R. 276 pubblicata sul BURL n. 48 in data 01/12/2011. Gli elaborati di Piano, integrati a seguito della D.C.R. del 19/01/2010, n. 951, sono stati pubblicati sul BURL n.13 del 30 marzo 2010, 1° Supplemento Straordinario.

Il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004). In tal senso, esso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

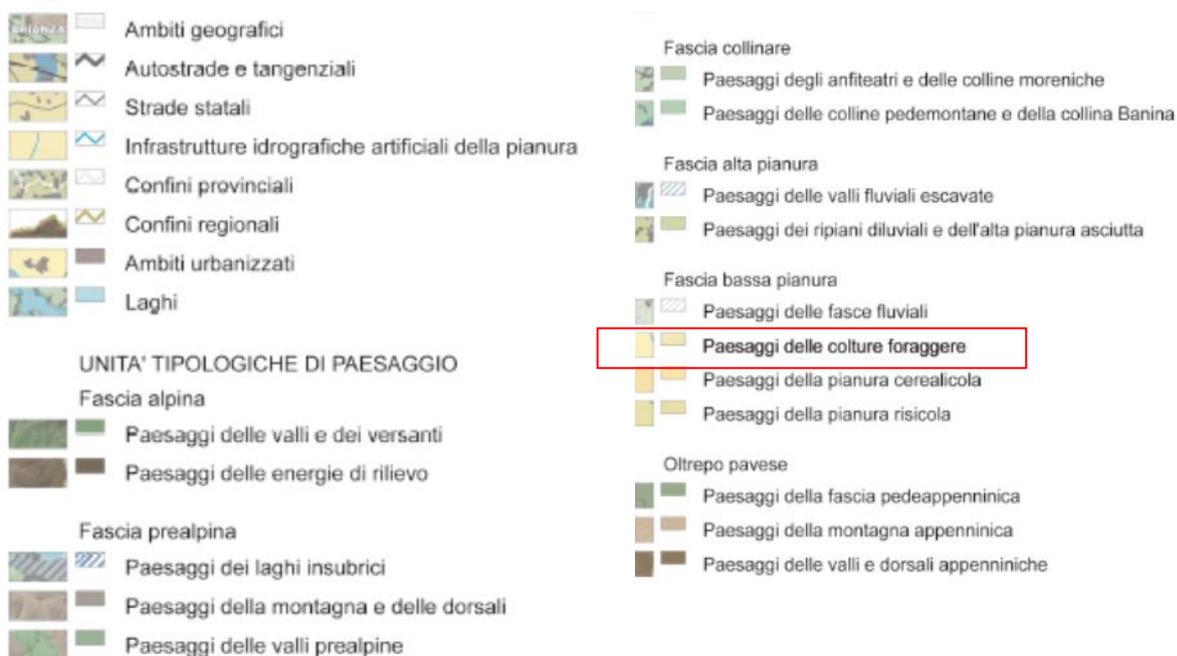
Le tavole A-B-C-D-E sono state riviste ed aggiornate ai sensi del nuovo P.T.R. e P.P.R.

Dall'Analisi della Tavola "A – Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio, facente parte della cartografia del Piano Paesistico Regionale, emerge che l'area oggetto di intervento, sita all'interno del territorio del Comune di Brescia, è contraddistinta dall'unità tipologica denominata "Fascia della Bassa Pianura – paesaggi della pianura cerealicola".



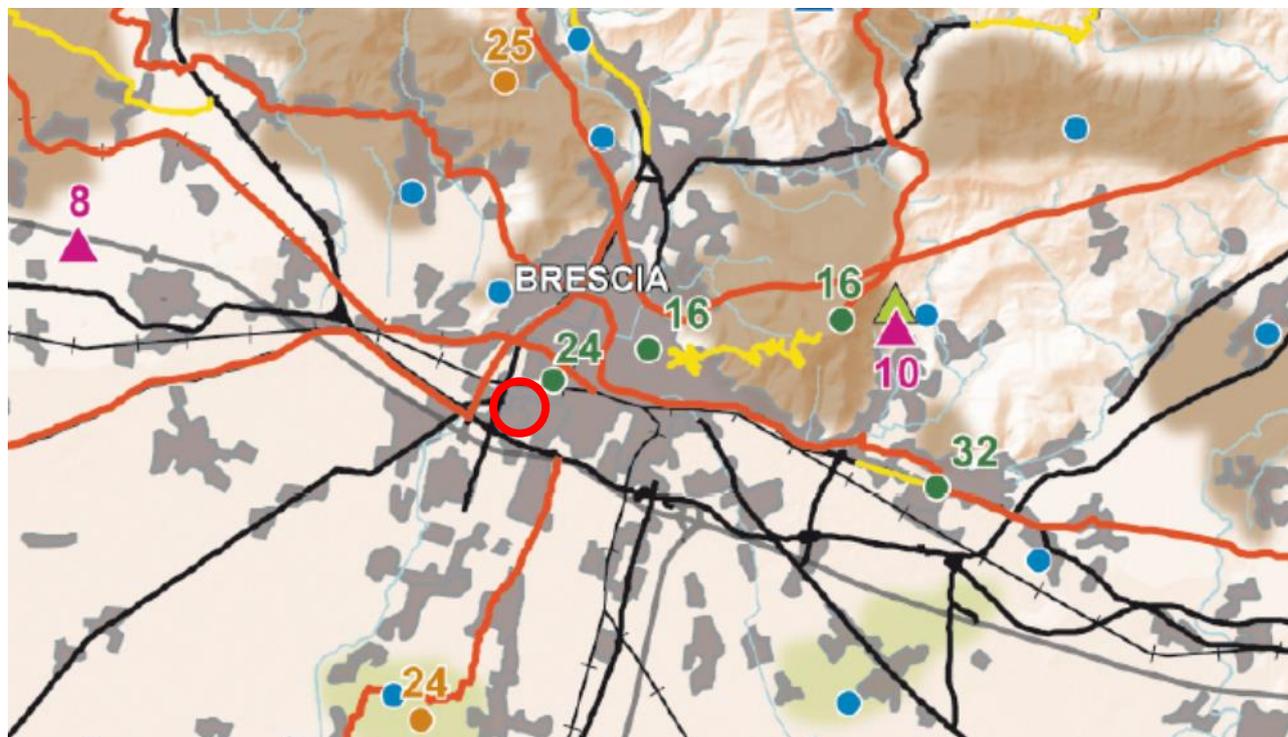
PTR – PPR - Estratto Tavola A “Ambiti geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio”

Legenda



Estratto legenda Tavola A “Ambiti geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio”

La Tavola B del Piano Paesistico “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” non rileva particolari elementi identificativi nell’ambito del territorio in esame; si segnala tuttavia l’individuazione sia a nord che a sud rispetto all’area d’intervento di un “tracciato guida paesaggistico”.



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati**
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

PTR – PPR - Tavola B “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”

I successivi allegati al P.T.P.R. (C “Istituzioni per la tutela della natura”, D “Quadro di riferimento degli indirizzi della Disciplina Paesaggistica Regionale”, E “Viabilità di rilevanza paesistica”) non forniscono ulteriori elementi per la lettura del paesaggio rilevato nel sedime dell'intervento in oggetto.

Per quanto riguarda invece le informazioni dalla Tavola F “Riqualificazione paesaggistica: ambiti e aree di attenzione regionale” e dalla Tavola G “Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti e aree di interesse regionale”, si può cominciare ad introdurre il problema della riqualificazione paesaggistica e del contenimento dei potenziali fenomeni di degrado, individuando l'area oggetto d'intervento come area e ambito paesistico provocato da: processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e uso urbani e da ambiti del “sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate.

Il “sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate” ci presenta un territorio altamente alterato morfologicamente e sostituito con un nuovo assetto a basso impatto paesistico con situazioni di degrado e “elettrodotti”, che individua la presenza intrinseca di manufatti infrastrutturali.

La Tavola H “Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti”, come dice il titolo stesso, riassume in se tutte le tipologie più invasive e importanti dei fenomeni di degrado, non rilevando nell'area oggetto d'intervento particolari elementi identificativi se non la presenza di distretti industriali individuando il Comune di Brescia nella fascia di criticità ambientale. Fenomeni spiegati dalla costante intensificazione dell'urbanizzazione del Comune di Brescia.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n. 22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

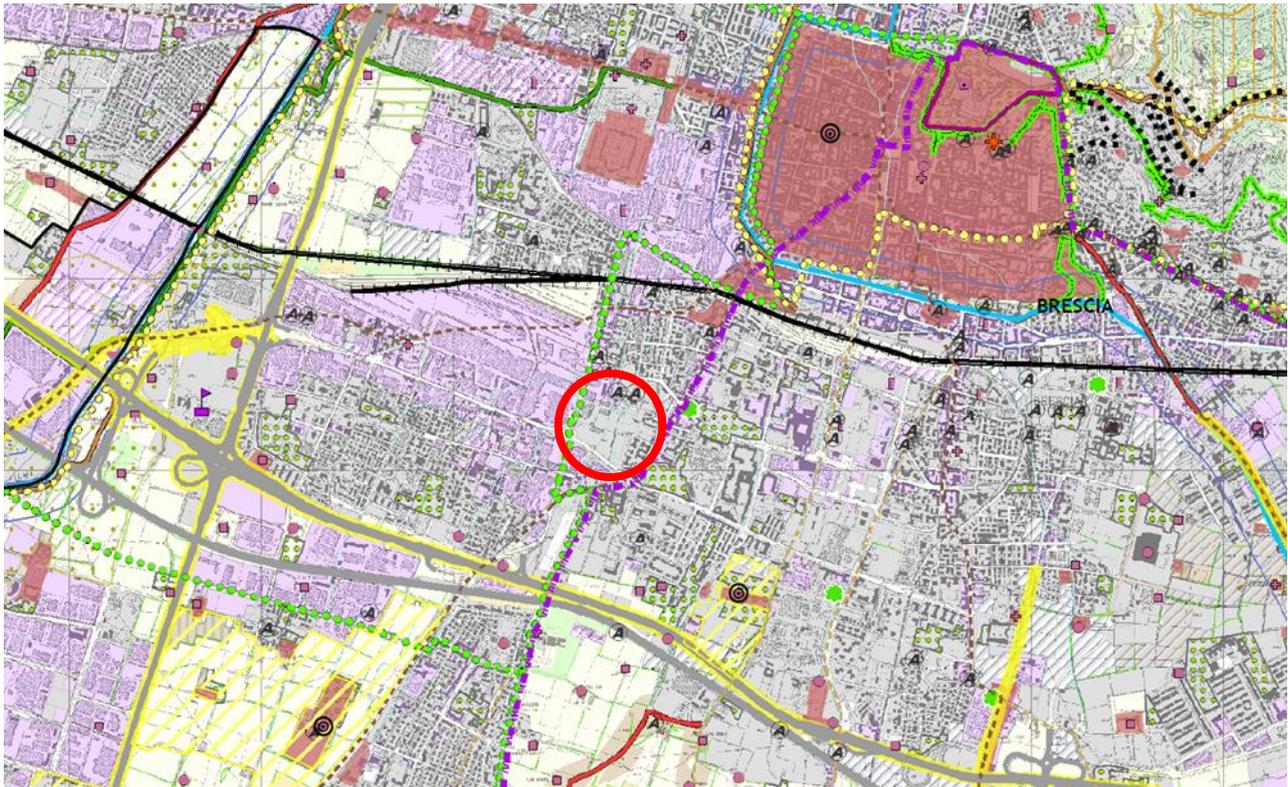
Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante, quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata. Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistico ambientale.

Le norme tecniche di attuazione stabiliscono, tra l'altro, che i caratteri identificativi, gli elementi di criticità e gli indirizzi normativi, contenuti nell'allegato I alle NTA, sono atti a specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex D.Lgs 42/2004 art 136.

Nel quadro strutturale dei sistemi paesistico e ambientale del PTCP vigente, il territorio di Brescia assume un ruolo di rilievo; vengono indicati infatti "*ambiti di elevato valore percettivo*" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme", unitamente alla presenza del Fiume Mella, che attraversa il territorio da nord a sud, ai percorsi di fruizione paesistica, alle aree agricole a sud ed alle fasce boscate del Monte Maddalena.

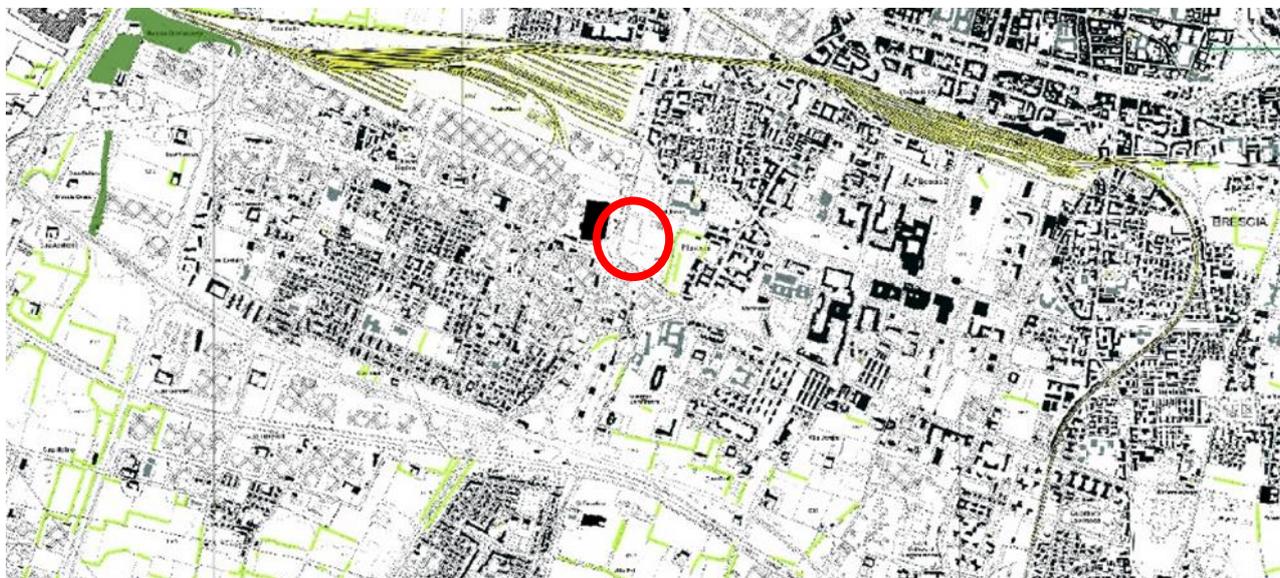
Nello specifico, per l'area oggetto di intervento, la classificazione attribuita dalla Tavola Paesistica del PTCP risulta "area edificata", lambita sul confine occidentale da un tracciato guida paesaggistico.



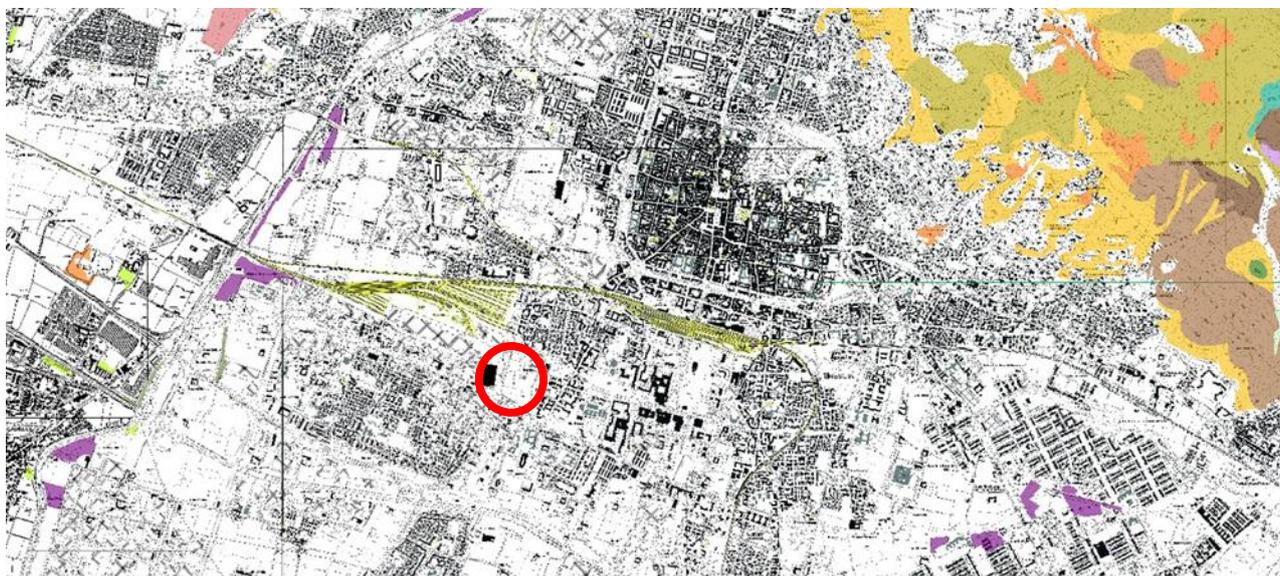
PTCP - Estratto Tavola Estratto legenda Tavola B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"

Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (d.G.P. n. 462 del 21/09/2009 e d.G.P. n. 185 del 23/04/2010).



PIF - Estratto Individuazione estensione fasce boscate e individuazione filari



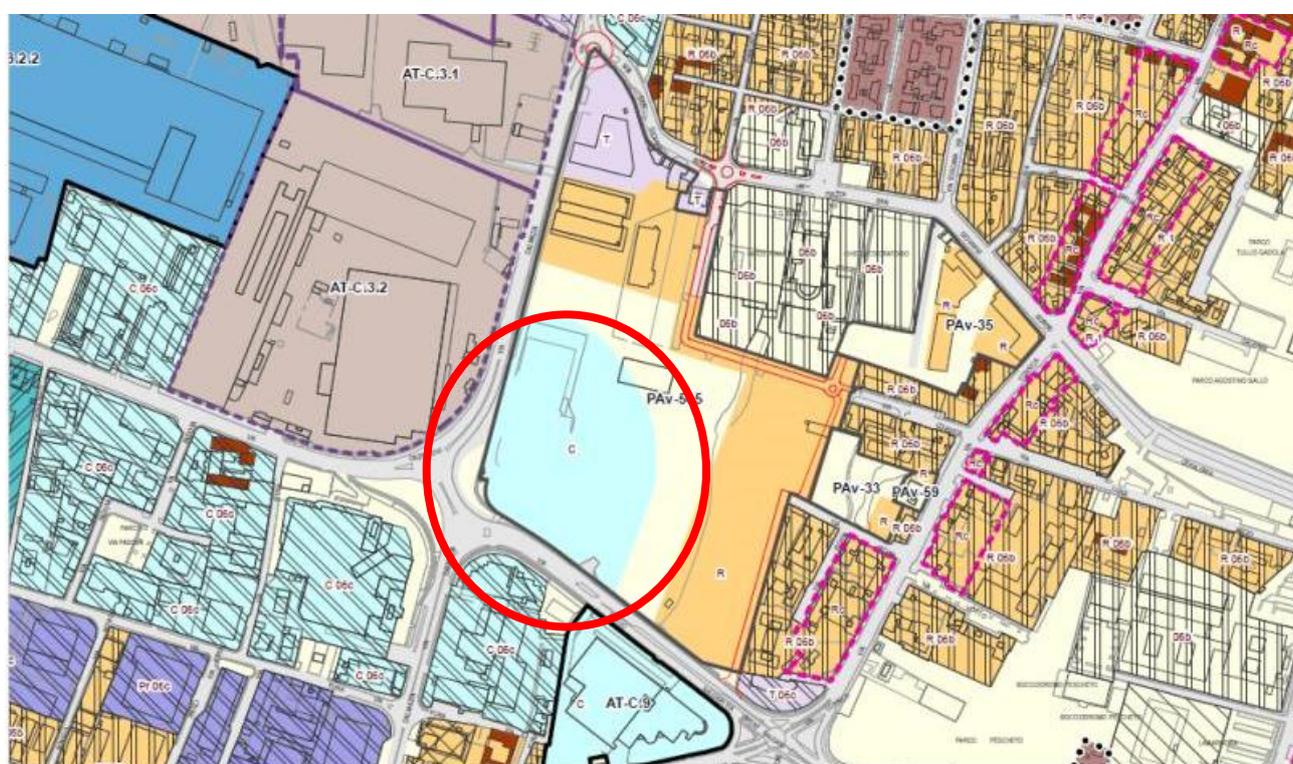
PIF - Estratto Individuazione categorie forestali

Dalla lettura degli elaborati cartografici del PIF è possibile verificare che l'area relativa alla richiesta di PdC non è interessata dalla presenza di aree boscate. Si individuano esclusivamente le fasce arborate esistenti ed esterne al comparto in oggetto.

3.2. Indicazioni contenute nel PGT

Il Piano di governo del territorio vigente (seconda variante) è stato approvato con con Deliberazione del Consiglio Comunale n°17 P.G. 44571 del 09/02/2016 e pubblicato sul BURL n°24 Serie Avvisi e Concorsi del 15/06/2016; risulta ad oggi avviata una terza Variante al PGT che però è alle fasi iniziali.

Nella seconda variante al PGT, a seguito della convenzione urbanistica stipulata in data 21/07/2015, l'area risulta inserita nella tav. PR02 – Azioni di piano nell'ambito Piani attuativi vigenti PAv-505 e, nello specifico, nel tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva; di seguito si riporta un estratto.



Ambiti della città in trasformazione

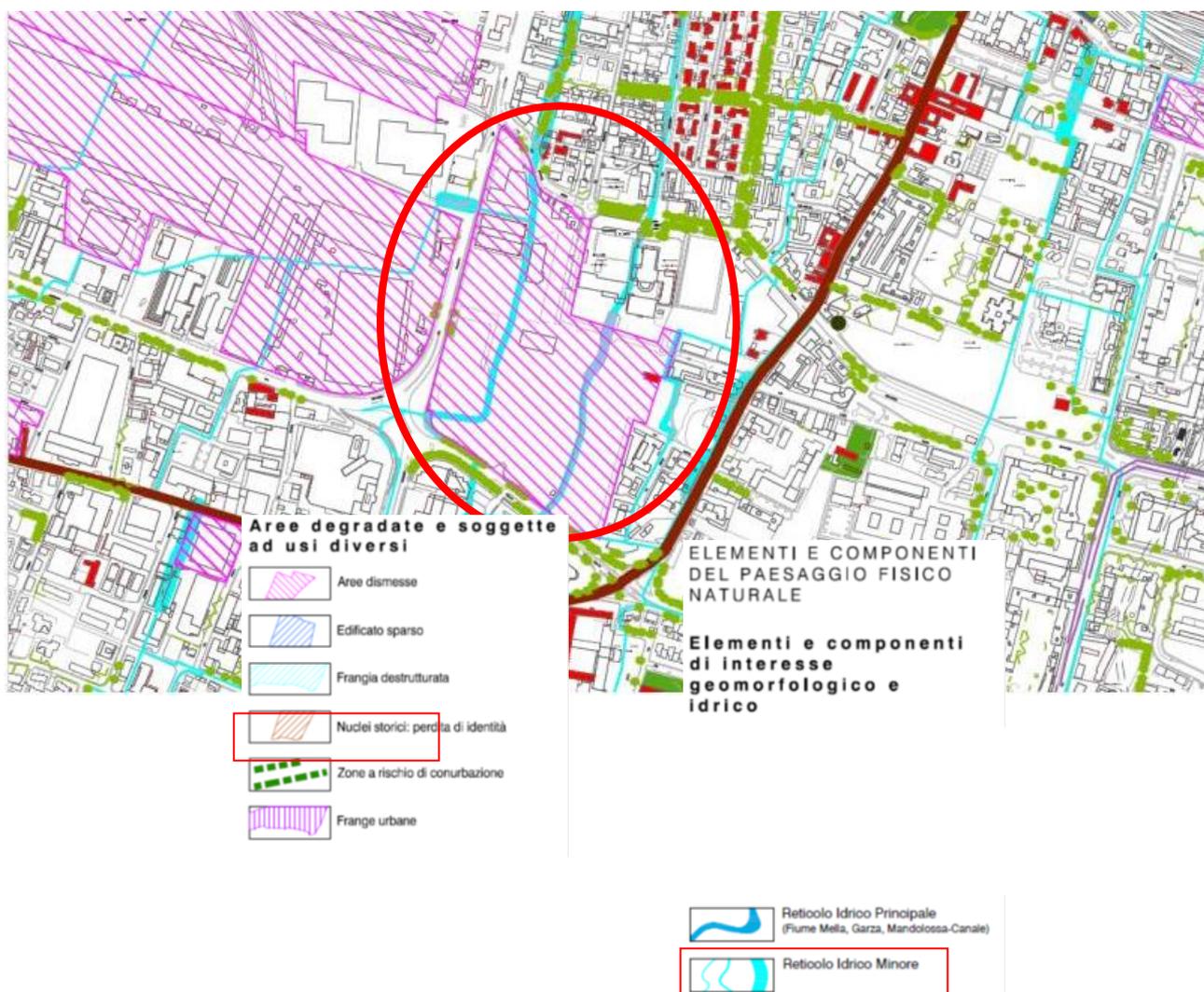
- | | |
|-----|---|
| PR | Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82) |
| PS | Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63) |
| AR | Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88) |
| PAV | Piani attuativi vigenti (NTA art.83a) |
| C | Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81) |

Il Comune di Brescia è dotato di Piano Paesistico Comunale redatto contestualmente al Piano di Governo del Territorio.

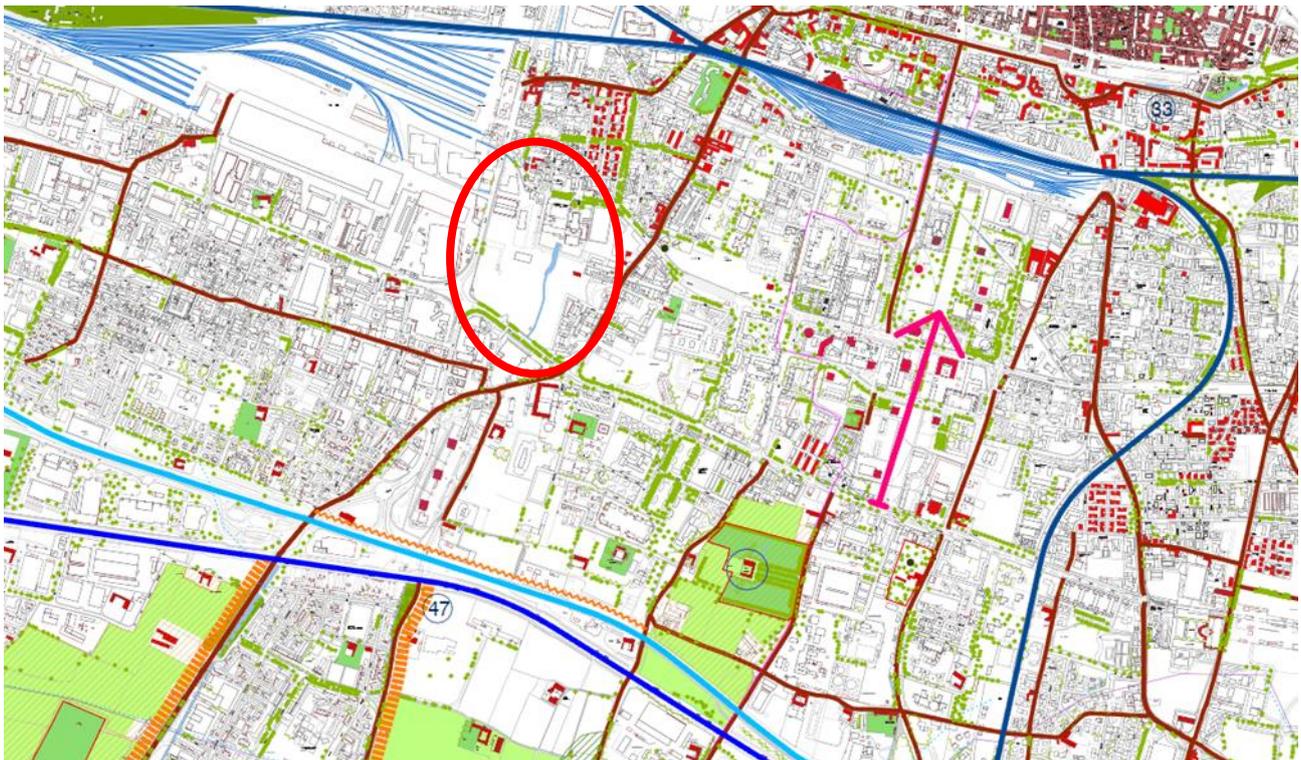
La presente analisi paesistica si fonda sulle valutazioni del Piano del Paesaggio Comunale per quanto riguarda l'analisi delle componenti del paesaggio e la valutazione del grado di sensibilità paesistica dei luoghi, in ottemperanza alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Dagli indirizzi generali vigenti per il territorio di Brescia discenderanno le indicazioni di dettaglio valide per l'intervento proposto con il progetto oggetto del presente studio.

Fatte salve specifiche e più dettagliate disposizioni relative alla disciplina dei singoli ambiti, si prescrive l'obbligo di tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio, così come individuate nella tavola PR04 "Elementi e componenti del paesaggio", secondo le modalità indicate nella legenda della suddetta tavola, di cui si riporta di seguito uno stralcio.



Estratto PGT Vigente – Tavola 4A “Elementi e componenti del paesaggio”



ELEMENTI E COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO

Grandi aree omogenee

- Aree di valenza ecologica ed ambientale del territorio fisico-naturale, agricolo
- Grandi ambiti boschivi
- Elementi areali di pregio

Elementi visivi della morfologia

- Zone pedecollinari
- Crinali principali e secondari
- Ripiani sommitali
- Punti di sella
- Filari, siepi e alberi monumentali

Percorsi di fruizione paesaggistica ed interesse turistico

- Visibilità totale
- Visibilità parziale
- Visuali ottiche urbane
- Varchi

Emergenze architettoniche

- Edifici storici del colle Cidneo
- Edifici storici del nucleo principale
- Edifici storici dei nuclei minori, dei tessuti e isolati
- Ville e palazzi storici
- Giardini storici
- Elementi di rilevanza visiva del paesaggio urbano

- Piste Ciclabili
- Percorsi panoramici
- Visuali sensibili e punti panoramici
- Tracciati guida paesaggistici

Tracciati guida paesaggistici (P.T.R. - Piano Paesaggistico, N.T.A., art. 26, comma 10 - Tracciati - comma 9 - Strade)

- n. 28 Sentiero delle Tre Valli, Cinelli
- n. 31 Ferrovia Brescia Iseo-Edoio
- n. 32 Balcone lombardo
- n. 44 Cidi
- n. 47 La via del Cardo Romano
- n. 35 strada del Monte Maddalena

- Autostrada
- Ferrovia
- Tangenziale
- Viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica

Degrado visivo

- Nodi ferroviari e rami ferroviari secondari
- Linee elettriche
- Serre

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano le qualità d'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e della permanenza insediativa, nonché per la salvaguardia di questi paesistici di elevata significatività.
- Luoghi dell'identità: Monte Maddalena, il Castello, piazza della Loggia e piazza della Vittoria.
- Aree agricole di valenza paesistica
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale (aree della riconoscibilità di luoghi storici)
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Estratto PGT Vigente – Tavola 4B “Elementi e componenti del paesaggio”

Dalla lettura delle Tavole degli elementi e delle componenti del paesaggio si evince che l'area oggetto di studio è stata ricompresa tra le aree dismesse.

Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio fisico e naturale

Tali elementi e componenti paesaggistiche sono soggetti a tutela dell'assetto idrico di superficie nonché della morfologia complessiva delle componenti. Si devono quindi evitare le attività e le trasformazioni o le opere che alterino i caratteri geomorfologici, idrogeologici, idrici, ecologici (quindi ecosistemici), vegetazionali, e di percezione visiva.

L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti, sul controllo e l'ottimizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati, sul mantenimento delle caratteristiche peculiari dei conoidi di deiezione, impedendo l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo la leggibilità visuale.

Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o altre infrastrutture che incidano direttamente su tali caratteri.

Sono vietati gli interventi che possano alterare la flora, la fauna autoctona, gli endemismi e/o il microclima; è vietata l'alterazione della vegetazione ripariale autoctona; è necessario favorire la colonizzazione naturale delle sponde di vegetazione ripariale. Il mantenimento di un utilizzo agricolo e ad attività di tipo silvo-colturali, e le limitatissime opere di supporto, sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesaggistico.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) dovranno mantenere gli ambiti boscati esistenti (escluse le specie infestanti o infestanti esotiche) e le formazioni vegetazionali autoctone. Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento devono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

Sono vietate tutte le trasformazioni, gli impianti e le attività estrattive non espressamente finalizzate ad interventi di recupero ambientale. Sono vietati tutti gli interventi che alterino il regime idrografico dei laghetti o laghi di cava.

È prevista la tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali, anche attraverso adeguati interventi di conservazione delle infrastrutture storiche.

È favorito l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesaggistica, architettonica e fruitiva delle sponde compromesse. Sono consentiti e favoriti interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti. Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua.

Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente. In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un'analisi paesaggistica di dettaglio estesa al contesto, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico. È prevista la tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua.

Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio antropico

Rientrano in questa serie di componenti gli edifici storici e tutti i manufatti che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo del territorio.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in sé, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesaggistiche.

È necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale anche in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato. Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).

Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'adeguato inserimento nel tessuto edilizio esistente, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti; in ogni caso, per qualsiasi intervento edilizio è doverosa la ricerca di scelte progettuali compatibili con le caratteristiche morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo costruito, prevedendo anche la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti (ambientali, paesaggistico, acustico...).

È vietata la realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.

È prescritta la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesaggistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni (e le altre tracce di cultura materiale); la tutela è estesa anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, spazi scoperti adiacenti.

Ogni azione che interessi gli edifici di valore storico architettonico ed ambientale deve essere ispirata ai principi e alle prescrizioni sovraespresse, affinché accanto al mantenimento dell'impianto planivolumetrico, sia garantito anche l'impiego di tecniche costruttive e materiali compatibili con il manufatto.

Per gli edifici o complessi che per posizione e singolarità costituiscono "luoghi della rilevanza paesaggistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere perseguita il più possibile la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo.

Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si elencano quali emergenze: il Monte della Maddalena, il colle S. Giuseppe e la collina di S. Anna, i fiumi Mella e Garza, il Naviglio grande e il Bova, il colle Cicneo, il Duomo vecchio e quello nuovo, la Loggia, il Broletto, il monastero di S. Eufemia, Villa al Labirinto, le moderne torri ad uso residenziale e terziario.

Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio antropico: infrastrutturazione del territorio

Con riferimento ai tracciati viari storici, soggetti a fenomeni di conurbazione e saldatura fra nuclei urbani, determinati dall'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento lineare di connessione del sistema residenziale, produttivo e terziario, si prescrive che le fasce di rispetto dovranno essere libere da edificazione intrusiva o dal disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive dei nuovi manufatti.

E' vietata la sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabili dell'andamento, mentre le opere stradali devono mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture (a rete o puntuali) esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione di livello superiore, già approvati, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesaggistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura fra fasce urbanizzate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderali, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione. Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi. Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si individuano quali percorsi panoramici:

- alla scala sovralocale: le linee ferroviarie, le autostrade, il sistema delle tangenziali

- alla scala urbana, le principali arterie d'accesso alla città: via Triumplina, viale Venezia e viale Bornata, via Mantova, via Cremona e via S.Zeno, via Corsica con le vie Labirinto e Orzinuovi, via Milano e via valle Canonica.

Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti di criticità e degrado del paesaggio:

Fanno parte di queste componenti le aree estrattive, anche dismesse, e le discariche che modificano la continuità e l'integrità del paesaggio.

Costituiscono elementi di criticità: l'abbandono dei manufatti, la dislocazione non controllata di aree urbane o produttive nel territorio agricolo e naturale, il degrado suburbano legato alla scarsa qualità edilizia, vuoti urbani privi di identità, che rischiano di compromettere il territorio circostante e la sua identità.

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesaggistico originario si dovrà perseguire il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive. All'interno delle aree interessate dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e recupero per ripristinare quanto più possibile la continuità e identità tra elementi naturali, agrari ed urbani.

Gli ambiti degradati e soggetti ad usi diversi si distinguono in aree di degrado paesaggistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Si tratta principalmente di aree che costituiscono isole di suburbanizzazione diffusa nel territorio (produttive o residenziali ecc.); vaste aree di degrado suburbano legate alla scarsa qualità dell'edificato ed anche del modello insediativo dispersivo; "vuoti" metropolitani (riferibili anche a tutti i sistemi di conurbazione) privi di specifica identità per i quali bisogna riconoscere la reale potenzialità paesaggistica riconducibile alla loro natura di spazi aperti suscettibili di progetti di ricomposizione.

Il degrado paesaggistico di tali aree è spesso estendibile anche a componenti paesaggistiche contigue ancora dotate di caratteri identificativi originari leggibili.

Si dovrà pertanto intervenire con azioni mirate alla ricomposizione urbana, individuando i criteri progettuali per gli interventi di recupero interessanti le aree periurbane, al fine di una miglior leggibilità della linea di demarcazione tra gli spazi.

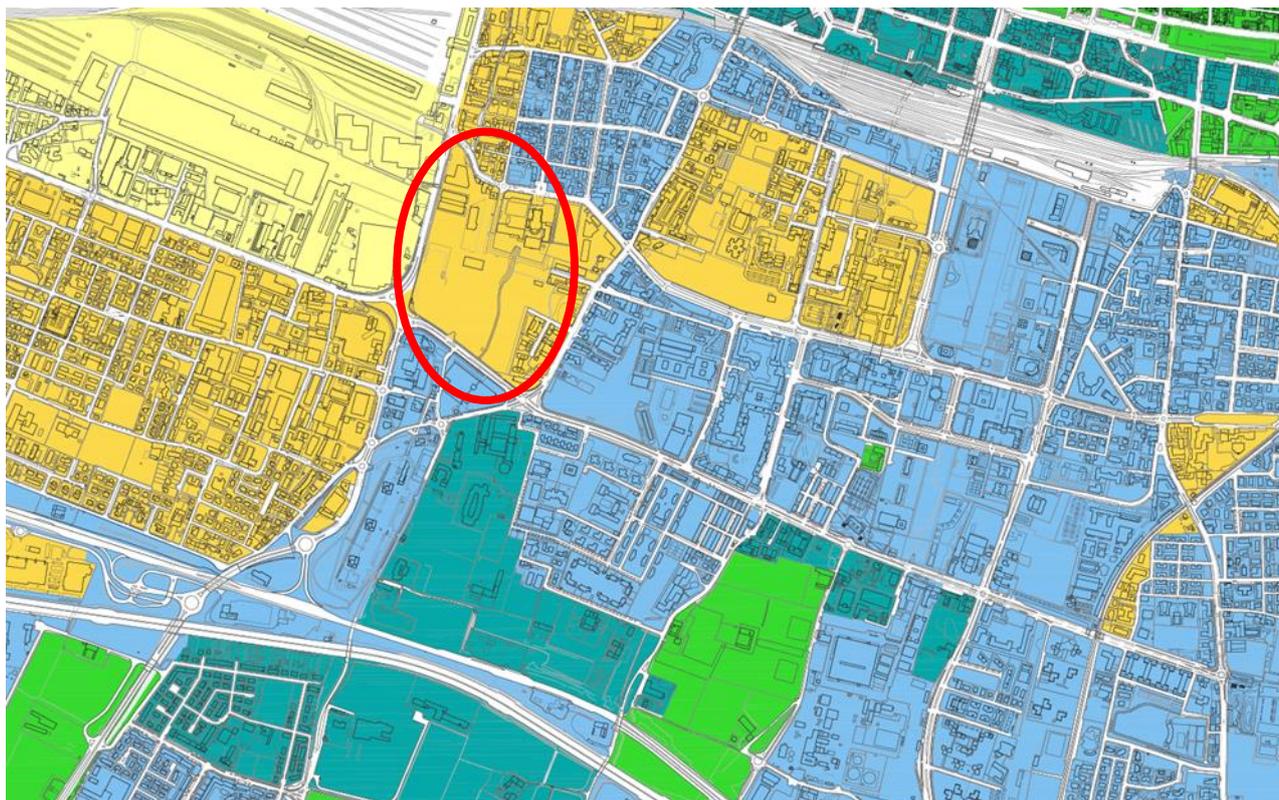
E' necessario il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate come processo di compensazione delle aree degradate.

Nelle aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite all'uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione che rivestono rispetto alla città, si dovranno vietare trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali e reticolo irriguo.

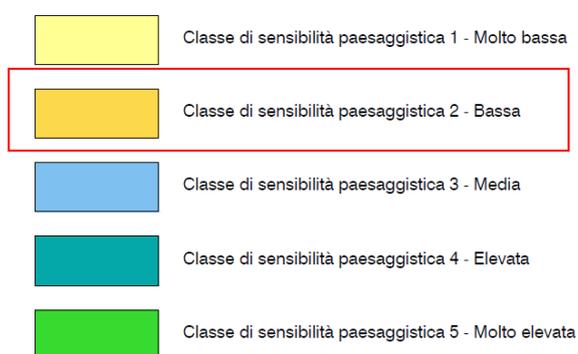
Secondo i criteri sopracitati, il piano paesistico comunale ha suddiviso il territorio in cinque classi di sensibilità così elencate:

- classe di sensibilità paesaggistica 1- Molto bassa;
- classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa;
- classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media;
- classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata;
- classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata.

Sulla base di detta suddivisione, il lotto in questione ricade in zona con "*classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa*", così come si evince dall'estratto sottostante.

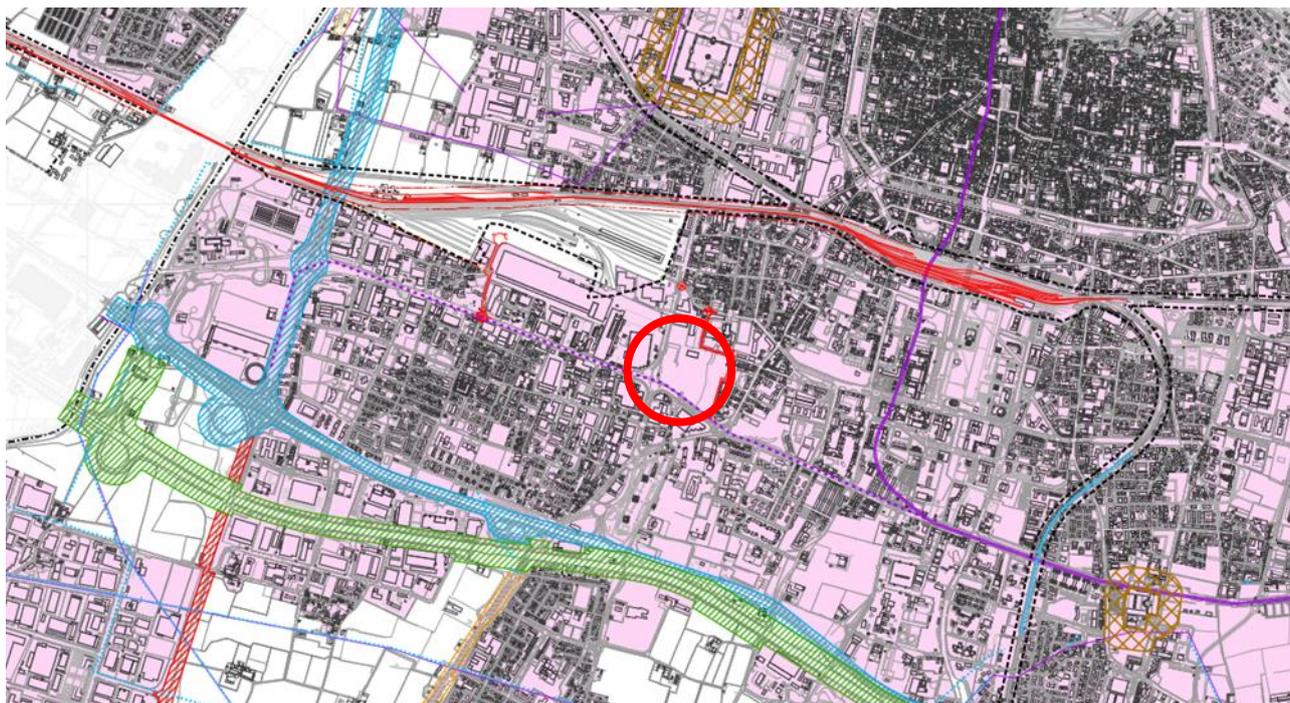


Il paesaggio del territorio di Brescia



Estratto seconda variante PGT – Tavola PR03 “Classi di sensibilità paesistica”

La Tavola dei Vincoli Amministrativi del PGT, di cui si riporta di seguito un estratto, non evidenzia altri vincoli per l’area in esame, oltre alle indicazioni dello Strumento Urbanistico Vigente e a quelle di natura sovraordinata.



Limiti e riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Perimetro centro antico
-  Centro Abitato
-  Aree "ex cave"
-  Viabilità di previsione

Vincoli Amministrativi

-  Cimiteri
-  Fascia di Rispetto Cimiteriale
-  Depuratore
-  Fascia di Rispetto depuratore (mt. 100)
-  Elettrodotti
-  Vincolo militare

Rete Ferroviaria e Metropolitana

-  Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
-  Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
-  TAV - progetto
-  TAV - fascia di rispetto mt.30
-  Metrobus (fascia di rispetto mt.6)

Classificazione delle strade nel territorio comunale (Codice della strada)

	Spazio di rispetto fuori dai centri abitati	Spazio di rispetto nei centri abitati
 Autostrada TIPO A	60 m	30 m
 Strade extraurbane principali TIPO B	40 m	20 m
 Strade extraurbane secondarie TIPO C	30 m	---
 Strade urbane di scorrimento TIPO D	---	20 m
 Strade extraurbane locali TIPO F1	20 m	---

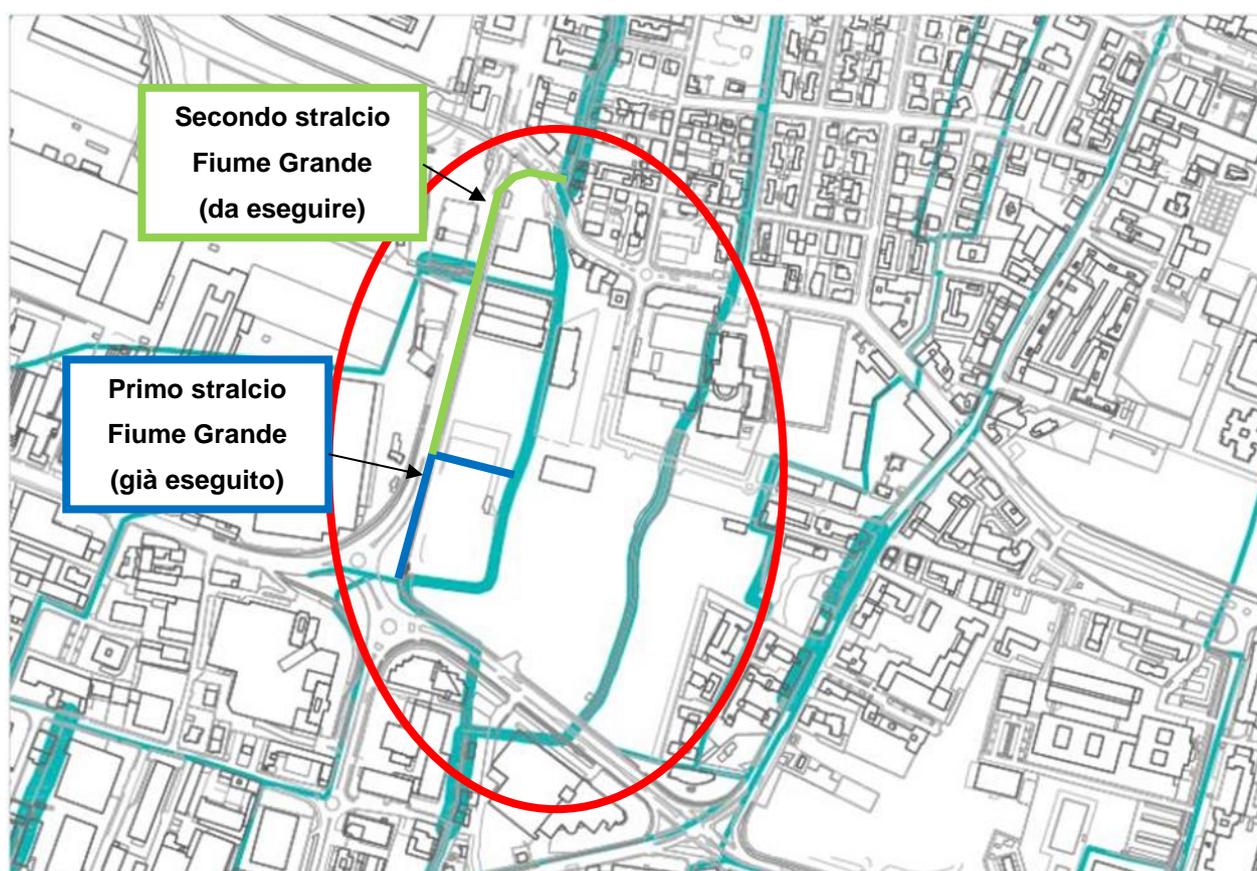
Fasce di salvaguardia per la realizzazione della viabilità di previsione

	Spazio di rispetto fuori dai centri abitati	Spazio di rispetto nei centri abitati
 Strade extraurbane principali TIPO B	40 m	20 m
 Strade extraurbane locali TIPO F1	20 m	---
 Prolungamento Metropolitana e relativa fascia di salvaguardia	25 m	6 m
 Tracciato Metrobus con valore di indirizzo	---	---

Estratto PGT Vigente – Tavola V - PR12 “Tavola dei Vincoli Amministrativi”

Si segnala, infine, la presenza del vincolo della Fascia di rispetto pari a 4 m del Reticolo Idrico Minore (RIM) per la presenza del vaso Fiume Grande interrato di cui è già stato realizzato il primo stralcio. Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede di fatti lo spostamento del fiume nella zona tra via Dalmazia e l'attuale confine degli ex Magazzini Generali.

La tavola del reticolo idrico non è aggiornata e riporta attualmente la situazione precedente ai lavori già parzialmente eseguiti; nell'estratto sottostante si riportano delle note per meglio comprendere quanto sopra descritto.



	Reticolo Idrico Principale - Fascia di rispetto 10 mt (Fiume Mella, Garza, Mandolossa-Canale)
	Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 1 mt
	Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 4 mt
	Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 10 mt

4. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

La valutazione è stata redatta ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Come desumibile dalla scheda allegata di "esame dell'impatto paesistico dei progetti", il sito ha sensibilità bassa dal punto di vista paesistico e l'incidenza del progetto sul sito è media; attraverso l'incrocio di questi due dati, risulta che la soglia di rilevanza dell'impatto paesistico del progetto oggetto della presente relazione è sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (valore 6).

4.1. Stato attuale del bene paesaggistico ed analisi contesto

L'area oggetto d'intervento si presenta attualmente libera da fabbricati (demoliti nel 2006), ad eccezione dell'edificio Casere, prevalentemente pianeggiante e attualmente coperta da vegetazione spontanea e irregolare.

Il confine del sedime è attualmente delimitato, a sud, dal muro che delimitava la proprietà degli ex Magazzini Generali (per il quale è prevista la demolizione), a ovest dal nuovo manufatto del Fiume Grande intubato, mentre a nord e ad est non vi sono confini "fisici".

Il Piano Paesistico comunale, redatto sulle indicazioni del P.T.C.P. avente valore di piano paesistico provinciale, non individua nella zona interessata particolari valori paesaggistici e/o paesistici.

In riferimento alla classe di sensibilità paesistica si ritiene di evidenziare che l'intervento si inserisce in un contesto consolidato e contestualizzato, migliorando il sistema dei servizi pubblici (piste ciclabili, marciapiedi, rotatorie) e del verde di interesse generale (parco pubblico).

4.2. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Lotto A - Centro commerciale – non oggetto della presente variante

Il nuovo centro commerciale è ubicato nella parte Sud-Ovest del comparto Sannazzaro, con accesso principale da via Salgari e delimitato perimetralmente dall'asse viario Via Salgari – Via Dalmazia.

Il complesso commerciale di complessivi 15.348 mq SLP (di cui 14.920 mq di SLP a destinazione commerciale e 478 mq SLP a destinazione direzionale) è articolato su più piani, e precisamente:

- un piano interrato, dove sono collocati i parcheggi privati ad uso pubblico e privati;
- un piano terra dove sono distribuite le principali attività commerciali.

Tutte le attività commerciali affacciano sulla galleria (Mall) la quale è concepita come percorso “urbano” coperto, che si estende da Sud-Sud-Ovest ad Est.

L’accesso al Mall è caratterizzato sul fronte posto a Sud – Sud-Ovest da un grande “portico” con un’ampia vetrata a tutta altezza che permette di creare un legame visivo tra spazio esterno e spazio interno; l’ingresso posto verso il parco è invece caratterizzato da un invito prospettico al piano terra e dalla grande terrazza collocata al piano primo.

Lotto B- Casere

L’immobile “Casere”, realizzato negli anni ‘30 del secolo scorso, fu costruito per ospitare prodotti caseari da conservare in maniera salubre e preservandoli dall’influenza delle condizioni ambientali (nascevano già quindi come deposito).

La struttura dell’edificio, realizzata con tecnica mista in cemento armato e laterizio, è dimensionata per sopportare grandi carichi e permettere facilmente movimenti interni di mezzi.

Le “Casere” nel loro complesso sono organizzate su tre “navate” longitudinali; quella centrale è disposta su un unico piano a tutta altezza a partire dal piano terra, mentre quelle laterali sono articolate su tre piani compreso il seminterrato.

In data 07/03/2016 il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha dichiarato il bene individuato come insieme di fabbricati denominati “Casere” situati all’interno dell’area EX Magazzini Generali, di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli Artt. 10 comma 3 lettere a) e d), e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Per il recupero delle “Casere” si è voluto ricercare una soluzione progettuale che ne consenta il mantenimento ed una valorizzazione delle stesse.

Il piano interrato e il piano terra sono costituiti da due ampi spazi a pianta rettangolare, di circa 20 mt x 70 mt ciascuno, messi in comunicazione da un ampio corridoio.

Perimetralmente ai due spazi rettangolari (tutto intorno all’edificio Casere) corre un cavedio di circa 1 mt di larghezza che garantisce la separazione dei locali dal terreno per mezzo di un muro di contenimento in cemento armato. Sul cavedio si affacciano le

finestrature dei locali seminterrati realizzate per garantire l'aerazione e l'illuminazione indiretta degli spazi.

Gli ambienti del piano interrato, originariamente destinati per lo stoccaggio di prodotti caseari, sono stati destinati a Brescia Musei, come deposito delle opere d'arte, e all'Associazione Centro Teatrale come deposito e per la realizzazione delle scenografie. Attraversato il piazzale in asfalto, sul lato nord e sud si prevede la realizzazione di rampe d'accesso di adeguata larghezza che garantiscano il passaggio carraio affinché sia assicurata la movimentazione necessaria per le attività degli enti destinatari. Sarà assicurata la completa accessibilità interna ed esterna ed il rispetto dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

La assegnazione del piano terra e nel primo piano non è ancora definitiva ma si ipotizza una destinazione a servizi.

Lotto C- Polo direzionale

Il centro direzionale, porta del comparto per chi proviene da Nord, è caratterizzato dalla presenza di un edificio con pianta trapezoidale, con altezza pari a sette piani.

L'edificio ha molteplici ingressi e può essere attraversato mediante gallerie luminose e protette.

Le lobbies d'ingresso sono in doppia altezza e direttamente accessibili sia dalla strada che dal parcheggio interrato.

L'edificio ha ampie porzioni di piano senza strutture, piani liberi di un'altezza generosa per consentire un utilizzo flessibile e modificabile nel tempo, oltre un'efficienza energetica e impiantistica.

Le facciate hanno la massima trasparenza e percentuale di vetro per consentire un minor impatto volumetrico su strada e parco.

Strutturalmente nessun pilastro occupa gli spazi interni. La struttura esterna è concepita come un massiccio, imponente e slanciato esoscheletro, a protezione dell'ambiente che racchiude. La massa piena portante lascia poco spazio ai vuoti in cui trovano alloggio le vetrate. Nonostante ciò, la luce, a tutt'altezza e di sezione generosa, è sempre e comunque garantita.

Lotti D ed E - Residenze

All'interno del disegno del parco sono localizzati i lotti residenziali: a est, lungo il prolungamento di Via Ischia, i blocchi costituiti dagli edifici E1-E2-E3-E4-E5-E6 (edilizia libera); a nord est con attestamento su Via San Giovanni Bosco costituito dall'edificio D1 (edilizia libera).

Nel rispetto delle direttrici progettuali del comparto Sannazzaro, il progetto dei blocchi residenziali si pone in continuità con le residenze esistenti e con le nuove funzioni urbane che saranno ospitate nell'area.

Per tali edifici è inoltre previsto un livello interrato con parcheggi, cantine e locali tecnici, dove sono ubicati la totalità dei parcheggi pertinenziali, le cantine ad uso degli appartamenti e gli impianti comuni.

Gli edifici hanno un ingresso di rappresentanza con un drop-off che si stacca dal controviale di Via Ischia, dove è collocata la portineria generale del complesso. A questo sono affiancati due ingressi pedonali in corrispondenza delle rampe veicolari, il cui disegno è il più possibile integrato con il resto delle sistemazioni a terra a verde.

Tutti i giardini privati sono accessibili solo ai pedoni, oltre alla percorribilità di emergenza per i mezzi di soccorso.

L'accurata progettazione degli spazi aperti privati ha come obiettivo che queste aree si proponano come l'estensione visiva del verde del parco pubblico. La disposizione degli edifici è concepita per garantire un impianto permeabile con corridoi verdi e con ottici che mettono in relazione il parco con i quartieri esistenti.

L'assetto planimetrico crea spazi raccolti verso il cuore verde del progetto e non presenta fronti "urbani" classici verso l'esterno dell'area.

Le aree residenziali ad edilizia libera, sono circondate da una recinzione che garantisce una privacy visiva ai piani bassi dell'edificio. In funzione della configurazione del parco la suddetta recinzione sarà integrata con una siepe.

Grazie alla dotazione di giardini pertinenziali posti in prossimità degli appartamenti collocabili ai piani terra degli edifici, viene ulteriormente ampliata la sensazione di continuità tra verde pubblico e privato.

Il concetto architettonico deriva dallo studio di edifici composti da semplici tipologie in linea, e a torre, la cui disposizione sul terreno, oltre a sfruttare i migliori orientamenti solari, permette di ottenere visuali aperte con il contesto esistente e con il nuovo parco.

Tutti gli edifici hanno disposizioni interne semplici e flessibili e sono dotati di ampie porzioni di spazi esterni e di balconi che mettono, in relazioni sempre mutevoli, le diverse unità abitative a contatto visivo con le suggestive prospettive del contesto.

Si prevede una rete di percorsi pedonali interni ai lotti privati, in alternanza ad aree verdi a prato e l'inserimento delle rampe di accesso ai parcheggi interrati pertinenziali integrati all'architettura e alla sistemazione esterna dei complessi residenziali.

Parametri di lettura di qualità criticità paesaggistica

- diversità (riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi-naturali ed antropici, storici, culturali, simbolici);
- integrità (permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici – relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche- tra gli elementi costitutivi);
- qualità visiva (presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche ecc.)
- rarità (presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto/ e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari);
- degrado (perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali).

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale

- sensibilità (capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva);
- vulnerabilità/fragilità (condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi);
- capacità di assorbimento visuale (attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità);
- stabilità (capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate);
- instabilità (situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici).

Valutazioni conclusive sull'impatto

Rispetto ai parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistica e del rischio paesaggistico, antropico e ambientale si rileva che la zona interessata ed edificata di intorno non ha, come sopra detto, elementi di qualità caratteristici particolari, peculiari e distintivi ma è caratterizzata da una situazione di dismissione che costituisce un vuoto urbano privo d'identità. Si rileva inoltre che il contesto edificato è inserito in un ambito prevalentemente commerciale al lato sud, residenziale ai lati est e nord (con presenza di commerciale di vicinato e servizi quali scuole) e di aree dismesse a ovest.

Il P.I.I. ben dialoga con le situazioni all'intorno riqualificando un'area dismessa ed integrando le diverse peculiarità presenti ai lati, rendendole comunicanti attraverso un'importante intervento di realizzazione di un percorso dedicato alla mobilità lenta che attraversa l'intero comparto.

4.3. Elementi di mitigazione e compensazione

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia diminuzione della sua qualità, pur nelle trasformazioni.

Le modificazioni maggiormente suscettibili di incidere sullo stato del contesto paesaggistico risultano quelle appresso elencate.

Modificazioni del contesto paesaggistico

- modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno: la morfologia del lotto viene rispettata;
- modificazioni della compagine vegetale: migliorativa poiché attualmente il sito risulta incolto con vegetazione spontanea e disordinata mentre il progetto prevede la riqualificazione di tutto il contorno nonché la realizzazione di un nuovo parco pubblico;
- modificazione dello skyline naturale o antropico: il progetto si inserisce armoniosamente nello skyline esistente, composto prevalentemente da fabbricati a destinazione commerciale su due piani fuori terra come quello oggetto della presente relazione;

- modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: l'intervento risulta migliorativo rispetto alla situazione preesistente per le opere di messa in sicurezza del vaso Fiume Grande;
- modificazioni dell'assetto percettivo, scenico, panoramico: il progetto prevede la demolizione di una muraglia e la riqualifica di un'area dismessa, migliorando la percezione dei luoghi;
- modificazioni dell'assetto insediativi-storico: l'inserimento si adegua al tessuto esistente, rispettoso degli elementi storici nell'intorno;
- modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale: non ricorre il caso poiché trattasi di un'area industriale dismessa.

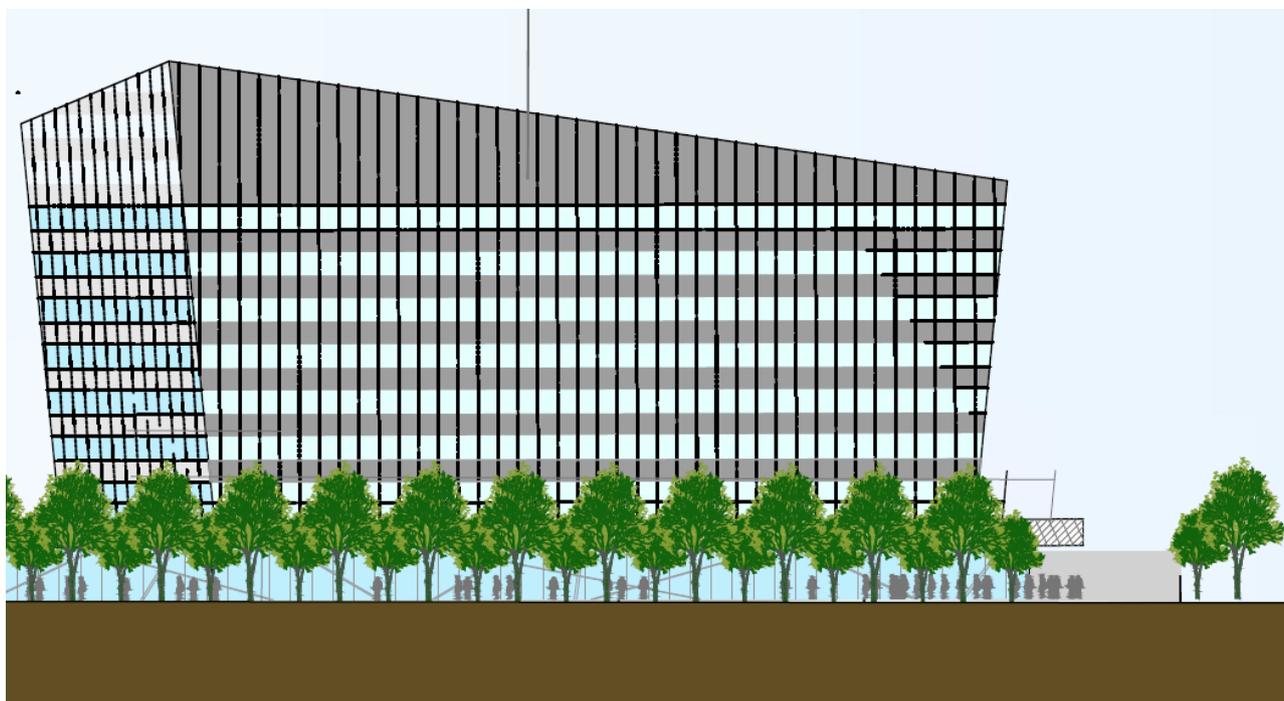
Alterazioni del contesto paesaggistico

- intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei e incongrui ai sui caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici): il progetto persegue un inserimento armonioso e migliorativo dello stato attuale dei luoghi;
- suddivisione e frammentazione: il progetto non interessa un sistema agricolo o un'area naturale;
- riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione) di parti o elementi strutturanti un sistema: non ricorre il caso;
- eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico – culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema (perdita, deturpazione di risorse naturali e di carattere culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali): viene migliorata la relazione con il contesto paesaggistico esistente;
- interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o scala locale: non ricorre il caso;
- destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazioni di relazioni strutturali, percettive simboliche): non ricorre il caso;
- deconnotazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi): non ricorre il caso in quanto il progetto si adegua agli elementi del sistema paesaggistico esistente.

Misure di mitigazione

In riferimento alle caratteristiche del paesaggio circostante ampiamente descritte dagli strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale richiamati precedentemente, si rileva che l'ambito oggetto dell'odierna proposta non è caratterizzato da particolari preesistenze o peculiarità da preservare o valorizzare.

Per quanto riguarda l'edificio direzionale, si è scelto di utilizzare materiali leggeri che garantiscano la massima trasparenza e percentuale di vetro per consentire un minor impatto volumetrico su strada e parco. La struttura esterna è concepita come un massiccio, imponente e slanciato esoscheletro, a protezione dell'ambiente che racchiude. La massa piena portante lascia poco spazio ai vuoti in cui trovano alloggio le vetrate.



Vista da via Dalmazia dell'edificio direzionale

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, l'accurata progettazione degli spazi aperti privati ha come obiettivo che queste aree si propongano come l'estensione visiva del verde del parco pubblico. La disposizione degli edifici è concepita per garantire un impianto permeabile con corridoi verdi e coni ottici che mettono in relazione il parco con i quartieri esistenti.

L'assetto planimetrico crea spazi raccolti verso il cuore verde del progetto e non presenta fronti "urbani" classici verso l'esterno dell'area.

Le aree residenziali ad edilizia libera, sono circondate da una recinzione che garantisce una privacy visiva ai piani bassi dell'edificio.

Grazie alla dotazione di giardini pertinenziali posti in prossimità degli appartamenti collocabili ai piani terra degli edifici, viene ulteriormente ampliata la sensazione di continuità tra verde pubblico e privato.

Il concetto architettonico deriva dallo studio di edifici composti da semplici tipologie in linea, e a torre, la cui disposizione sul terreno, oltre a sfruttare i migliori orientamenti solari, permette di ottenere visuali aperte con il contesto esistente e con il nuovo parco.

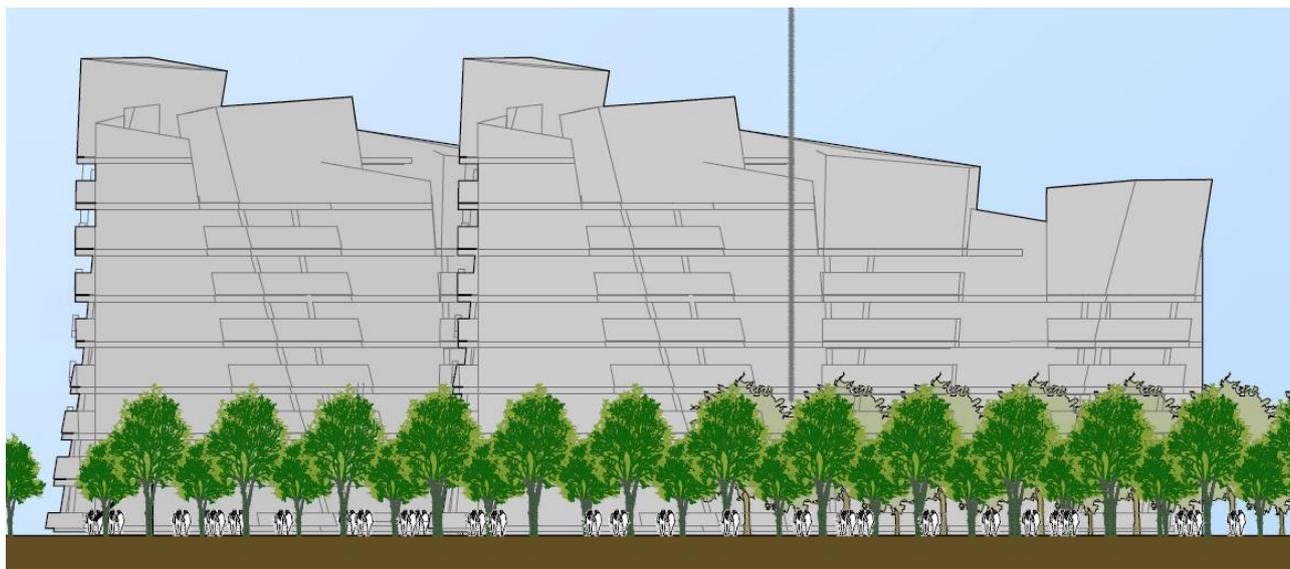
Il volume dell'edificio può essere schematicamente suddiviso in due tipi di superfici, la facciata performante del volume interno e quella esterna dei balconi e delle logge solari.

Le aperture di facciata sono composte da elementi in vetro di modulo regolare, che si alternano con elementi apribili a tutta altezza, finestre e elementi ciechi a seconda delle esigenze interne, nel rispetto dell'equilibrio formale complessivo.

I parapetti dei balconi sono in lamelle di legno e tale materiale caratterizza anche il volume delle penthouse. Le logge solari hanno pannelli trasparenti in vetro di sicurezza, nella parte compresa tra parapetto e solaio, e pannelli opachi in vetro in corrispondenza dei parapetti.

I balconi sono organizzati con un disegno irregolare dettato dall'equilibrio compositivo dei volumi.

L'alternanza tra i diversi materiale ed i colori naturali delle lamelle di legno si integrano perfettamente con l'intorno richiamando gli elementi naturali del prospiciente parco urbano.



Vista da via Salgari dell'edificio residenziale

Per quanto riguarda il centro commerciale, si riporta di seguito un breve richiamo alle strategie prescelte per integrare il progetto all'intorno.

Il progetto del centro commerciale prevede una particolare attenzione all'involucro edilizio rivolta, non solo sull'utilizzo di materiali, ma anche in riferimento agli spazi dedicati all'impiantistica da posare in copertura che verranno completamente schermati per evitare ogni introspezione su di essi.

Perimetralmente, i fronti del centro commerciale sono previsti con ampie vetrate e due tipi di in lamiera metallica brunita forata e punzonata per la quasi totalità dei fronti, ad esclusione di quelle porzioni di facciata poste a nord prospicienti il lato dello scarico merci che saranno in pannelli industriali tinteggiati.



Fronte sud – Prospetto principale – Via Salgari

Il progetto di sviluppo dell'intero masterplan dell'”Intervento Sannazzaro” prevede la realizzazione di edilizia a destinazione prevalentemente residenziale e pertanto è stata data molta importanza alla diminuzione dell'impatto visivo della copertura del centro commerciale.

Al fine di mitigare l'impatto visivo delle aree adibite a scarico merci nei confronti degli edifici circostanti, è prevista una schermatura ombreggiante in profili di metallo con diverse colorazioni nelle tonalità del verde, sorretta da un sistema di travature reticolari che consentono di coprire l'intera luce che separa l'edificio commerciale con il muro di recinzione posto sul confine del sedime.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, piste ciclabili, rotatorie, etc.), è prevista la realizzazione di un parco pubblico di oltre 17.000 mq.

Il dialogo tra lo spazio commerciale e il parco è stato particolarmente studiato. La proposta progettuale affianca al muro curvo una serie di contropareti, creando uno spazio che sarà

riempito con materiale drenante e terreno vegetale al fine di ospitare vegetazione arbustiva.

La geometria in pianta e il trattamento della superficie perimetrale simula l'estrusione di un'enorme zolla di terra che genera nella parte superiore delle zone verdi non accessibili al pubblico.



Vista dal parco del muro di confine del centro commerciale

5. RILIEVO FOTOGRAFICO

Si allegano a seguire le immagini dell'area da vista aerea che riportano:

- Lo stato di fatto ante demolizioni (ultimate nel 2006)
- Lo stato di fatto attuale (area libera da fabbricati)

Data la chiarezza ai fini della valutazione di inserimento ambientale delle viste panoramiche dall'alto, si è ritenuto opportuno inserire le uniche immagini disponibili ancorché riprese prima della demolizione (oramai avvenuta) dei manufatti esistenti (cfr. tavola di rilievo). Riteniamo che tali immagini, nonostante non riportino le ultime variazioni all'interno dell'area, peraltro soggette esse stesse a mutare nei prossimi anni a seguito della costruzione del progetto, permettano tuttavia di valutare con chiarezza l'area nel suo rapporto con il contesto urbano circostante.



Vista aerea ante demolizioni (2006)



Vista aerea post demolizioni (stato attuale)

6. CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le valutazioni e considerazioni sopra descritte, si ritiene che le trasformazioni proposte siano compatibili ed adeguate nei riguardi del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.

L'attenzione posta nella progettazione delle forme, dei volumi e delle finiture dei diversi edifici, la cura prodigata nella definizione di percorsi di attraversamento del comparto e di integrazione tra spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili in dialogo costante con i lotti privati hanno consentito di ottenere una buona integrazione del nuovo progetto nel contesto urbano esistente.

In particolare la presente variante, introducendo un nuovo percorso di collegamento pedonale e ciclabile in direzione nord-sud dell'area ed in direzione est, si configura come importante collegamento che garantisce la permeabilità urbana e visiva del comparto, offrendo nuove prospettive di fruizione delle diverse angolature dei comparti privati ed in prospettiva dell'intorno urbanizzato.

Il progetto, nel suo insieme, si caratterizza come un intervento di riqualificazione e di recupero di un vuoto urbano privo d'identità, contribuisce a ripristinare la continuità con il territorio circostante e l'interconnessione tra elementi naturali e urbani, ridefinendo e riqualificando il contorno con importanti opere di urbanizzazione.