

COMUNE DI BRESCIA

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA 1001 DEL 31.08.2008 N. 49515 PG

| revisione | n° revisione | data |
|-----------|--------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|--|-------------------------------|
| Titolo: RELAZIONE PAESAGGISTICA | Elaborato: R.02 |
| | Data: Agosto 2017 |

| COMMITTENTI: | | |
|--|--|---|
| TINTI MARIA LUISA Via XXV Aprile, 143 25038 Rovato - Brescia | TINTI ROSA Via Don Sturzo, 36 25020 Azzano Mella - Brescia | TINTI ROBERTO Via Fornaci, 43 25131 Brescia |

| PROGETTISTA | DIRETTORE DEI LAVORI | IMPRESA ESECUTRICE |
|---|----------------------|--------------------|
| Ing. Luca Vezzoli Ordine Ing. Brescia 5550 | | |

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

SOMMARIO

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | PREMESSA..... | 3 |
| 2 | INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E DESCRIZIONE STATO ATTUALE..... | 5 |
| 2.1 | INTRODUZIONE | 5 |
| 2.2 | LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | 6 |
| 2.3 | INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO | 7 |
| 3 | INQUADRAMENTO URBANISTICO..... | 11 |
| 3.1 | P.R.G. ADOTTATO DAL 6.04.2004,..... | 11 |
| 3.2 | P.G.T. ATTUALE E VARIANTE | 12 |
| 4 | DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO | 14 |
| 4.1 | STATO DI FATTO | 14 |
| 4.2 | PROGETTO APPROVATO DEL PIANO ATTUATIVO (STATO DI PROGETTO CONCESSIONATO)..... | 15 |
| 4.3 | PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO (STATO DI PROGETTO IN VARIANTE)..... | 17 |
| 4.4 | CONFRONTO PROGETTO APPROVATO E PROGETTO IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO | 18 |
| 5 | COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO..... | 20 |
| 5.1 | VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ CON IL P.G.T. ATTUALE | 20 |
| 5.2 | VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO..... | 21 |
| 5.3 | SIMULAZIONE TRIDIMENSIONALE DELL'INTERVENTO CONTESTUALIZZATO | 23 |
| 6 | CONCLUSIONI | 25 |

1 PREMESSA

Premesso che:

- il P.R.G., approvato con delibera della Giunta Regionale n. VII/17074 del 6.04.2004, includeva l'area oggetto di intervento di proprietà dei frat.lli Tinti sita nella fraz. di Fornaci tra via Fornaci e via Giardino, nell'ambito di una Area di Trasformazione non numerata (B4R3) dov'era prevista la realizzazione di quattro sedimi attorno a spazi pubblici destinati a piazza e parcheggio;
- i proprietari hanno presentato in data 28.09.2006 una domanda, annotata al protocollo generale al n. 40567, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Attuativo dell'area sopra indicata;
- su tale progetto la Commissione Edilizia aveva espresso, nella seduta del 20.12.2007, parere favorevole;
- in data 31.08.2008 il Piano Attuativo è stato approvato con Delibera di Giunta 1001 del 31.08.2008 N. 49515 PG
- in data 17/04/2009 era stata stipulata la convenzione urbanistica tra i proprietari e in Comune di Brescia con atto n°3768 S 1T presso lo studio notarile A. Metelli;
- sia il P.G.T. attuale in *vigore* dal 24 Ottobre 2012 sia la prima variante al P.G.T., in vigore dal 25 Marzo 2014, includono l'area nell'ambito di una Area di Trasformazione ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.63 - a)
- in data 27/08/2014 registrata al protocollo generale al n. 98064 è stata fatta una richiesta di variante del P.A. convenzionato di proprietà dei frat.lli Tinti sita nella fraz. di Fornaci tra via Fornaci e via Giardino.
- in data 14/11/2014 registrata al protocollo generale al n. 134359 l'Ufficio tecnico del Comune di Brescia, Settore Urbanistica, nella persona dell' Arch. Ornella Fogliata ha espresso una condivisione della impostazione planivolumetrica della richiesta di variante presentata, esprimendo il consenso a predisporre tutti gli elaborati grafici necessari a variare il Piano Attuativo concessionato.

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

- In data 13/12/2016 registrata al protocollo generale al n. 0198374/2016 è stata fatta una richiesta di variante del P.A. convenzionato di proprietà dei frat.Ili Tinti sita nella fraz. di Fornaci tra via Fornaci e via Giardino.
- In data 23/03/2017 registrata al protocollo generale al n. 051107, la commissione per il paesaggio del Comune di Brescia ha espresso un parere di non compatibilità plani-volumetrica dell'intervento

2 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E DESCRIZIONE STATO ATTUALE

2.1 Introduzione

L'area edificabile è sita nella frazione di Fornaci tra via Fornaci e via Giardino; a Nord e a Ovest confina con singoli lotti privati già da tempo edificati, a Sud con la zona artigianale del Comune di Flero e a Est con via del Giardino.

Il terreno oggi si presenta come terreno incolto.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada vicinale sterrata che delimita il confine tra il Comune di Brescia e Flero e da una strada di penetrazione ad Ovest, traversa di Via Fornaci. Il lotto è localizzato a Sud rispetto al centro storico di Brescia.

L'area in esame è individuata nel Foglio del Comune di Brescia n. 247 con i mappali n. 454 – n.455 – n.456 – n.457 – n.458 – n.459 – n.460 – n.461 – n.462.

La superficie territoriale complessiva dell'intero lotto è pari a mq. 12.101,00.

2.2 Localizzazione dell'intervento

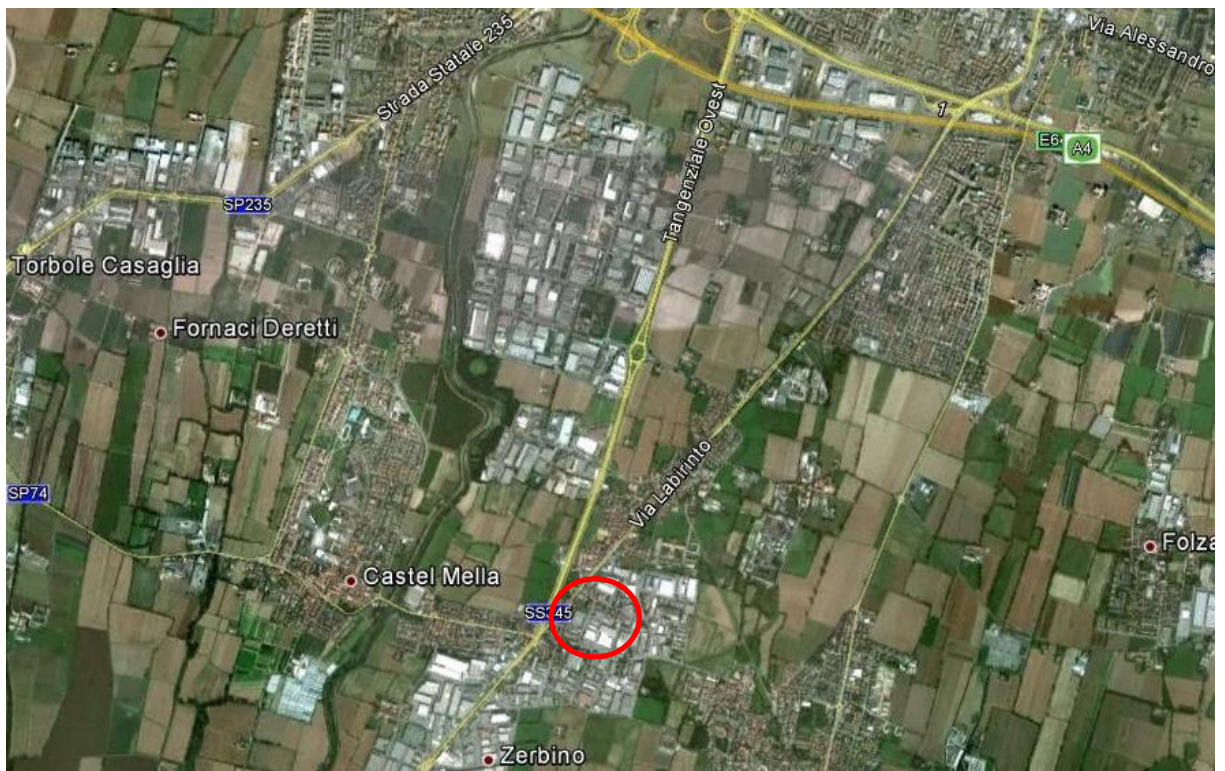


Figura 1: Inquadramento aereo dell'area.

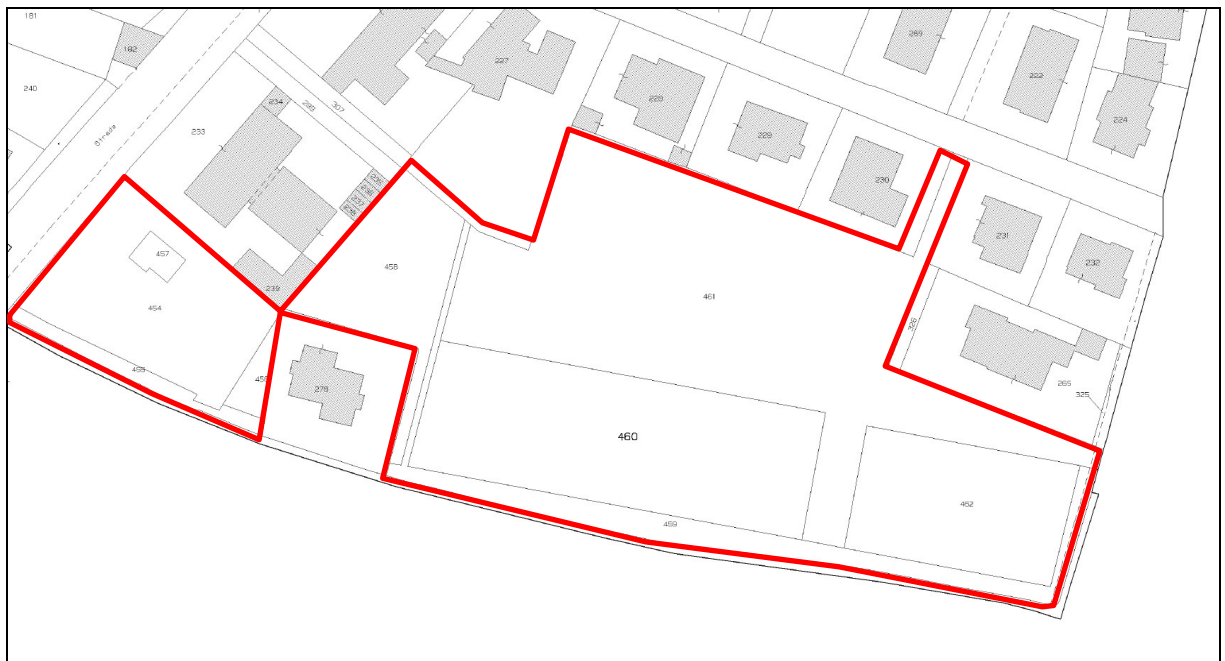


Figura 2: Estratto da mappa catastale.

2.3 Inquadramento fotografico

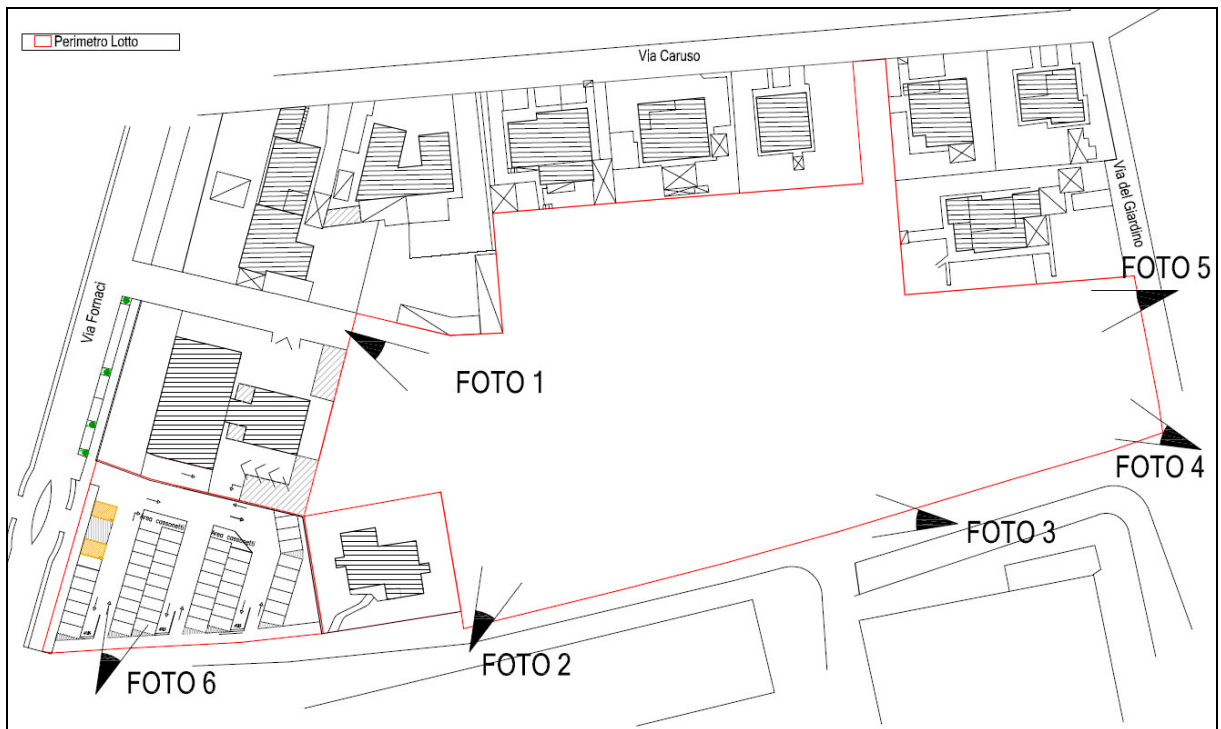


Figura 3: Planimetria per inquadramento fotografico



Figura 4: FOTO 1, vista area da Nord Ovest

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia



Figura 5: FOTO 2, vista area da Sud Ovest



Figura 6: FOTO 3, vista area da Sud Est

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia



Figura 7: FOTO 4, vista area da Sud Est



Figura 8. FOTO 5: vista area da Est

Dott. Ing. Luca Vezzoli

Via Don Sturzo, 36 – 25020 Azzano Mella (BS) – cell: 333/4412946 e.mail: luca.vezzoli@ymail.com

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia



Figura 9: FOTO 6, vista area data in cessione da proprietari al Comune di Brescia, secondo convenzione urbanistica con atto not. A. Metelli in data 17/04/2009 n°3768 S 1T.

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 P.R.G. adottato dal 6.04.2004,

Prima dell'adozione del P.R.G. adottato nel 2004, l'area aveva una destinazione agricola.

Il lotto d'intervento è denominato "AT" (Area di Trasformazione) sulla tavola n.72 del P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. VII/17074 del 6.04.2004 e comprende le seguente zone omogenee:

- B4 R3 (città dalla mescolanza funzionale a densità media)
- B4 R3 Pz (piazze)
- B4 R3 Pp (parcheggi a raso)
- B4 R3 Vg (giardini e parchi)

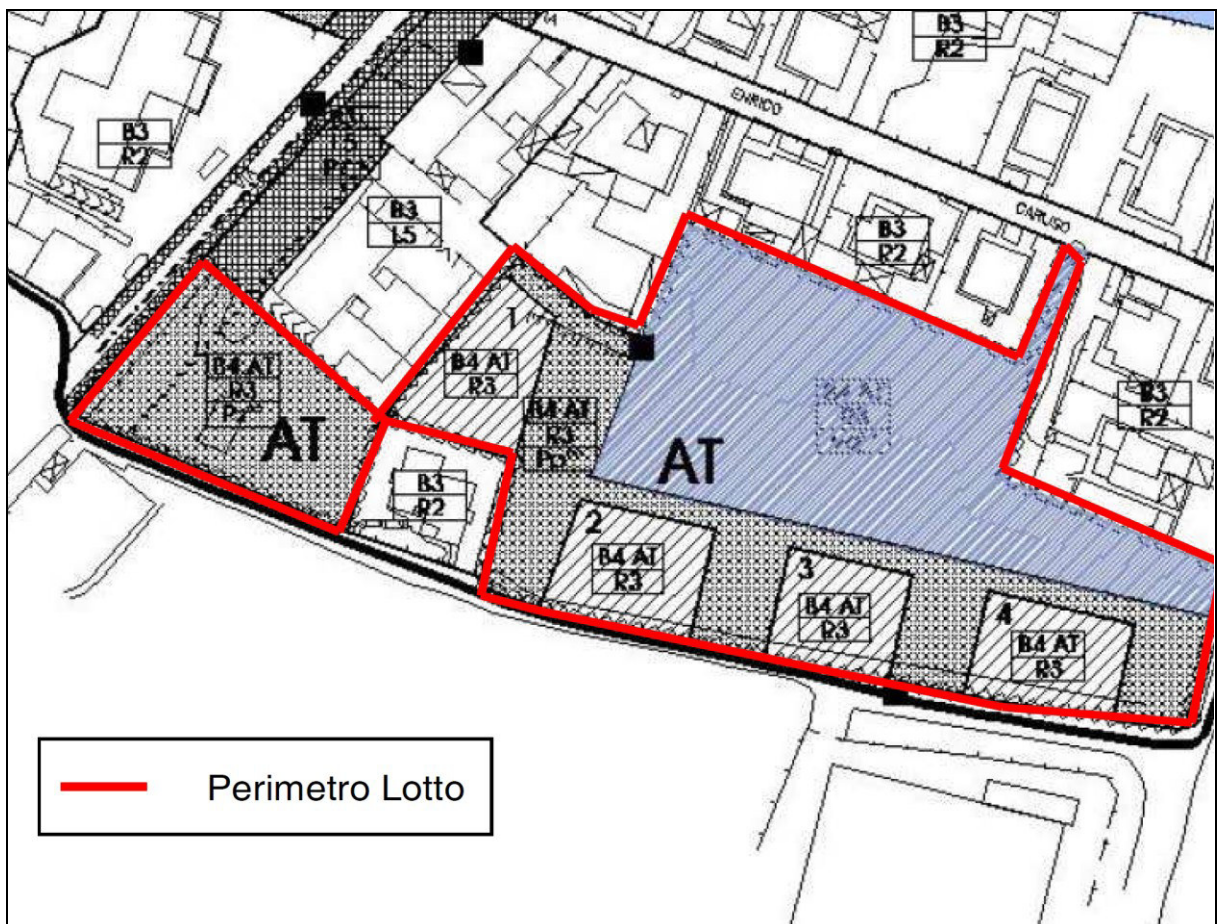


Figura 10 : stralcio azionamento P.R.G. vigente ed individuazione lotto

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

Attualmente l'area che comprende le zone omogenee B4 R3, B4 R3 Pp (parcheggi a raso) e B4 R3 Vg (giardini e parchi) è libera da edificazioni e coltivata, mentre nell'area individuata dal P.R.G. come B4 R3 Pz è stato realizzato dall' ASM un parcheggio pubblico di interscambio a raso, per un totale di circa 50 posti auto, ceduto dai proprietari del lotto in comodato al Comune di Brescia tramite convenzione urbanistica con atto not. A. Metelli in data 17/04/2009 n°3768 S 1T;

3.2 P.G.T. attuale e variante

Sia l' attuale P.G.T. in vigore dal Febbraio 2016, sia la prima variante al P.G.T. in vigore dal 26 Marzo 2014, includono l'area nell'ambito di una Area di Trasformazione ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.63 - a).

Si riporta di seguito un estratto della tavola PR01_55 del vigente P.G.T. nella quale è localizzata l'area d'intervento:

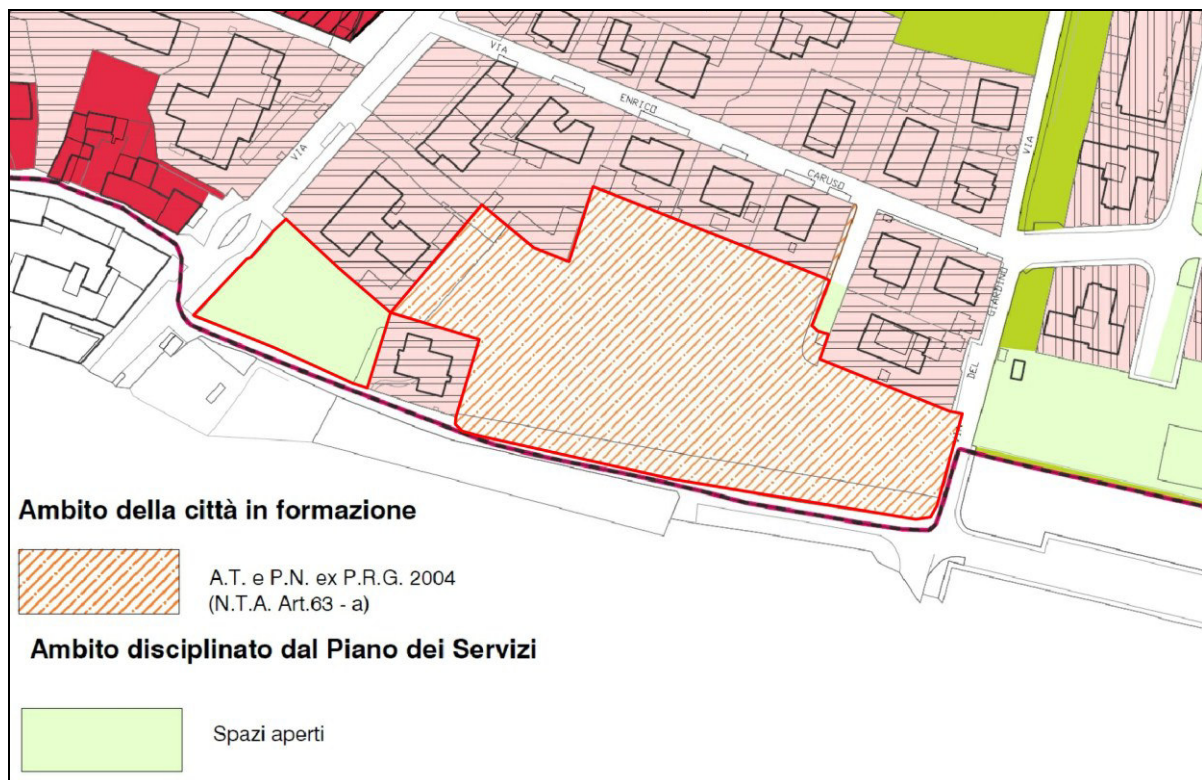


Figura 11: estratto tavola PR01_55 del vigente P.G.T.

Secondo quanto riportato nelle N.T.A. Art.63, alle aree interessate da Piani Attuativi del PRG 2004 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo. Ad

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

intervento concluso sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni:

- dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo.
- nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica.

Attualmente l'area destinata all'ambito della città in formazione si presenta come terreno incolto mentre sull'area destinata all'ambito disciplinato dal Piano dei Servizi è stato realizzato un parcheggio pubblico di interscambio a raso, per un totale di circa 50 posti auto, ceduto dai proprietari del lotto in comodato al Comune di Brescia tramite convenzione urbanistica con atto not. A. Metelli in data 17/04/2009 n°3768 S 1T;

La variante al P.G.T. , approvato nel Febbraio 2016, include l'area nell'ambito di una Area di Trasformazione ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.83 - a).

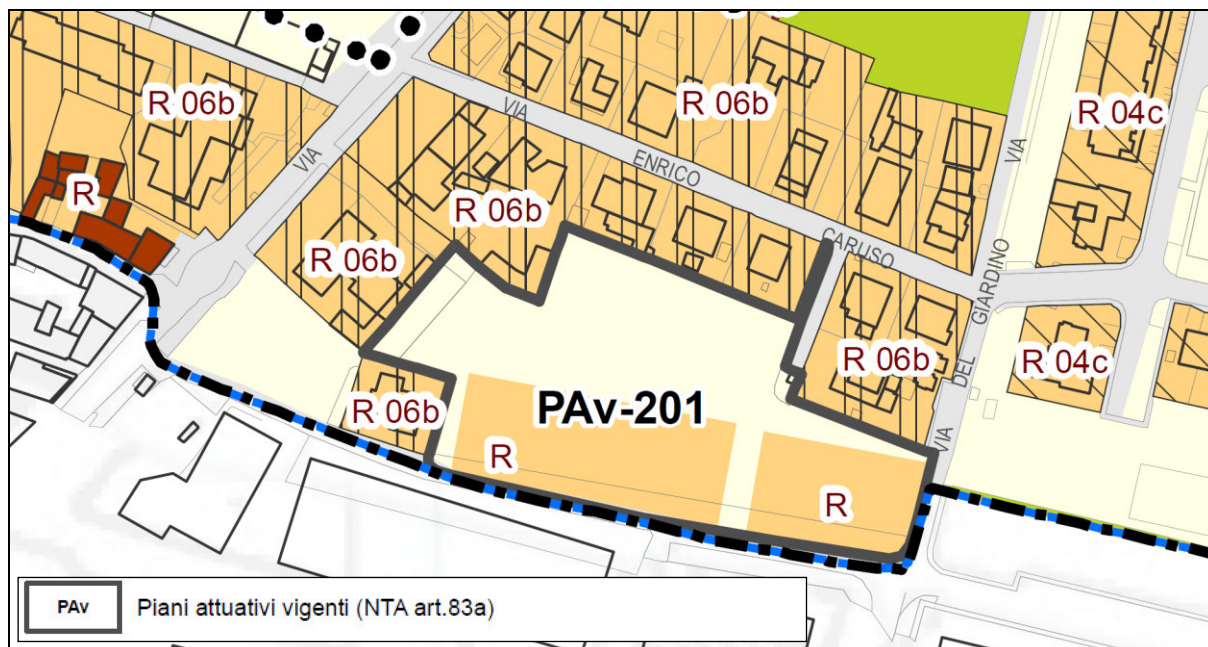


Figura 12: estratto tavola PR02 del vigente P.G.T.

Secondo quanto riportato nelle N.T.A. Art.83a, alle aree interessate da P. A. del PRG 2004 e/o del PGT 2012 già convenzionati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo.

4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 Stato di Fatto

L'area, in oggetto, allo stato attuale si presenta come terreno incolto.



Figura 13: Vista Stato attuale area oggetto dell'intervento (Stato di fatto)



Figura 14: Vista Stato attuale area oggetto dell'intervento (Stato di fatto)

4.2 Progetto approvato del Piano Attuativo (Stato di Progetto concessionato)

L'area oggetto d'intervento si colloca al limite di una zona a carattere residenziale, costituita principalmente da edifici a due/tre piani con varie tipologie edilizie.

La destinazione d'uso prevista è interamente a carattere residenziale. L'impostazione planimetrica prevede l'individuazione di tre lotti edificabili di circa 1.200 mq, a Sud del lotto, lungo la strada vicinale di confine con il Comune di Flero.

In ogni singola area si prevede di realizzare una palazzina di cinque piani, oltre ad un piano interrato destinato ad ospitare le autorimesse pertinenziali.

L'accesso alla lottizzazione è garantito dalla strada vicinale di confine tra il Comune di Brescia e il Comune di Flero.

Il progetto prevede la realizzazione di:

- un parco pubblico di mq. 5.555 con percorsi ciclo-pedonali. L'accesso al parco avverrà dai passaggi pedonali situati in via Caruso, in via del Giardino e nella strada di penetrazione, traversa di via Fornaci;
- la risistemazione del parcheggio pubblico d'interscambio a raso esistente di mq. 1.405 (ora in comodato al Comune di Brescia);
- una cabina elettrica nel parcheggio pubblico di interscambio di mq 63 ;
- un marciapiede
- una fascia di mitigazione lungo la strada vicinale di confine con il Comune di Flero.

Allo scopo di garantire una maggiore fruibilità degli spazi a livello pedonale, si prevedono percorsi di collegamento tra le zone attrezzate (a verde pubblico e a parcheggio) e quelle circostanti a destinazione residenziale.

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia



Figura 15: Planimetria di progetto approvato del Piano Attuativo (Stato di progetto concessionato).

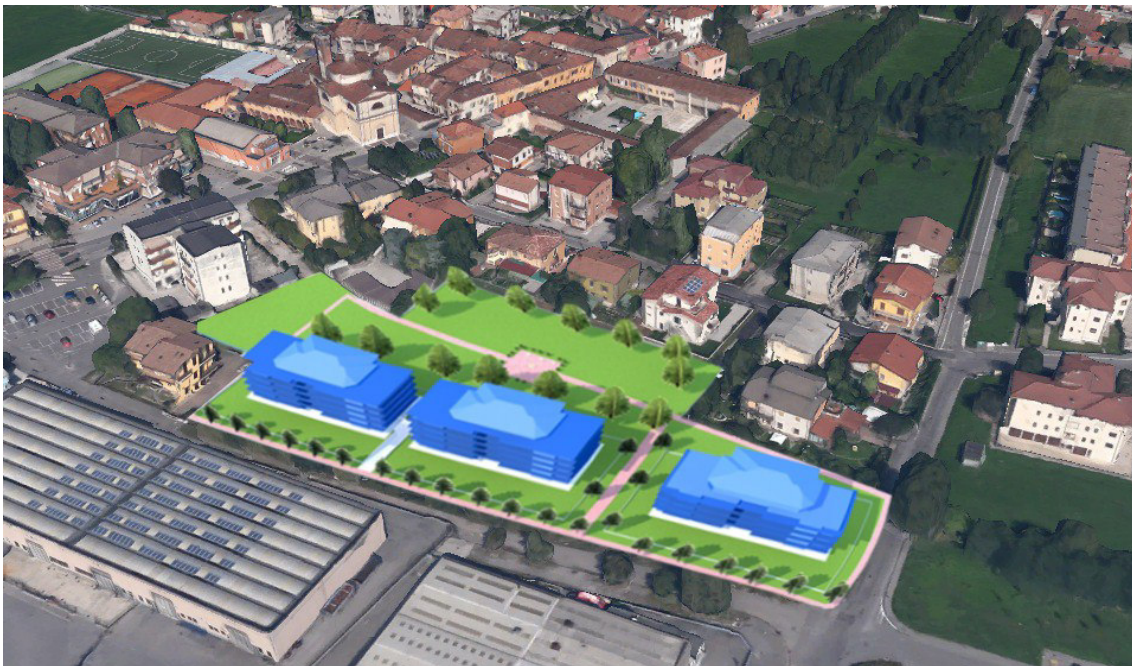


Figura 16: simulazione grafica del progetto approvato del Piano Attuativo.

4.3 Progetto di Variante al Piano Attuativo (Stato di Progetto in variante)

Il progetto di variante al P.A. prevede la realizzazione di:

- strada di ingresso al lotto da via Caruso (privata ad uso pubblico);
- parcheggio filo strada con la predisposizione di 17 stalli (privato ad uso pubblico);
- una viabilità interna (privata ad uso pubblico) che permette il collegamento interno tra via Fornaci con via Caruso;
- creazione di una ampia zona destinata a verde pubblico
- tre palazzine di altezza pari a 4 piani (Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3)
- bifamiliari o quadrifamiliari di altezza pari a 2 piani (Lotto 4, Lotto 5 e Lotto 6)

Ogni singolo lotto sarà, dunque, caratterizzato da una specifica tipologia residenziale, al fine di armonizzare meglio gli edifici da costruire con quelli già presenti nelle immediate vicinanze.

Di seguito si riporta la planimetria di progetto.



Figura 17: Planimetria di progetto in variante al Piano Attuativo (Stato di progetto in variante)



Figura 18: simulazione grafica del progetto in variante del Piano Attuativo.

E' prevista un'ampia fascia verde pubblico a Sud nell'intervento. Per mitigare il più possibile l'impatto con i capannoni esistenti sarà realizzata una piantumazione con un filare di carpini. L'accesso al verde pubblico avverrà dai passaggi pedonali situati in via del Giardino e nella strada di penetrazione, traversa di via Fornaci.

4.4 Confronto progetto approvato e progetto in variante al Piano Attuativo

Il progetto di variante innanzitutto comporta una riduzione della S.L.P. rispetto al progetto approvato del P.A.

Altro elemento molto importante è la diversificazione delle tipologie edilizie. Nel progetto approvato si erano previste 3 Palazzine di 5 piani. Nel nuovo progetto proposto ora si prevedono edifici bifamiliari, case a schiere e solamente due palazzine di 4 piani più attivo. Ogni singolo lotto sarà, dunque, caratterizzato da una specifica tipologia residenziale, al fine di armonizzare meglio gli edifici da costruire con quelli già presenti nelle immediate vicinanze e da avere un maggiore riscontro dall'attuale affittivo mercato immobiliare locale.

Il progetto di Variante prevede ed incrementa le dimensioni della fascia di mitigazione lungo la strada vicinale di confine con il Comune di Flero. Ora infatti si presenterà molto più ampia,

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

costituita da un filare di alberi e una collina artificiale (altezza circa 2 mt) in modo da impedire da separare, soprattutto visivamente, la zona residenziale da quella artigianale de Comune di Flero.

Il progetto di Variante introduce la creazione di percorsi pedonali nelle zone verdi, i quali consentiranno di rendere l'area attraversabile ed usufruibile da tutti i pedoni.

5 COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO

5.1 Valutazione compatibilità con il P.G.T. attuale

La classificazione del lotto di intervento rimante invariata rispetto a quanto prescritto dal P.R.G. attuale (Febbraio 2016) e prima variante (Marzo 2014), in quanto classificano l'area come "Ambito della città in trasformazione: (N.T.A. Art.83 - a)".

Il nuovo progetto di variante al P.A. inserisce modifiche modeste che non determinano un aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo.

E' inoltre prevista la riduzione della S.L.P., l'aumento dell'area edificabile di pertinenza dei lotti e la riduzione dell'area da cedere a standard. In particolare viene marcatamente ridotta del 14,3% la Superficie Lorda Pavimenti (da 4.840,40 mq a 4.150 mq).

E' inoltre prevista una strada privata che collega le due strade di penetrazione di via Fornaci e di via Caruso.

Si schematizza quanto sopra esposto nella seguente tabella:

| | Progetto approvato | Progetto in variante | Differenza | |
|----------------------|--------------------|----------------------|------------|---------|
| Lotto Totale | 12.101,00 mq | 12.101,00 mq | | |
| Sup. Lorda Pavimenti | 4.840,40 mq | 4.150,00 mq | -690,40 mq | -14,3 % |

Si può quindi concludere che il progetto di variante al P.A è pienamente compatibile con l'attuale P.G.T. e successive varianti.

5.2 Valutazione impatto paesistico

Attualmente l'area destinata all'ambito della città in formazione si presenta come terreno incolto mentre sull'area destinata all'ambito disciplinato dal Piano dei Servizi è stato realizzato un parcheggio pubblico di interscambio a raso, per un totale di circa 50 posti auto.

Aspetto architettonico e naturalistico:

L'area in oggetto appartiene ed è in vicinanza a luoghi contraddistinti da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione essendo essa circondata da capannoni artigianali ed abitazione con nessun valore simbolico e naturalistico.

Sagome e Volumi:

Il progetto approvato prevedeva la costruzione di tre palazzine di 5 piani, poste verso il confine con Comune di Flero, in modo da creare un parco pubblico nella restante area.

Il progetto in variante prevede la costruzione di palazzine (altezza massima 4 piani) e bifamiliari (altezza massima 2 piani) con una riduzione delle sagome e volumi rispetto al progetto approvato.

Alterazione percettiva del paesaggio

Il progetto approvato, così come il progetto in variante, si inserisce rispettando le caratteristiche morfologiche del luogo e del vicinato. Essendo oggi l'area di progetto caratterizzata da terreni incolti, l'edificazione della zona provocherà una parziale diminuzione della visuale delle abitazioni vicine.

Il progetto in variante propone la diversificazione delle tipologie edilizie ed una riduzione dell'altezza degli edifici, influenzando in maniera minore sull'alterazione percettiva del paesaggio.

Alterazione dello skyline (profilo dell'edificio)

Il progetto approvato non occulta visuali rilevanti e non ha un ingombro visivo particolarmente rilevante in quanto nelle zone adiacenti vi sono edifici di pari altezza.

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia

Il progetto in variante riduce ulteriormente le altezze degli edifici (2 o 4 piani fuori terra), influenzando in maniera minore sull'alterazione dello skyline.

Interventi su elementi arborei e vegetazione

Il progetto approvato prevedeva una zona di verde pubblico completamente attraversabile dagli utenti, delimitata a Sud dai nuovi lotti residenziali in modo da poter racchiudere lo spazio verde all'interno del tessuto urbano.

Era inoltre prevista una fascia di mitigazione nella zona di confine col Comune di Flero, in modo da limitare l'impatto con la zona artigianale.

Il progetto in variante, prevede una fascia di verde pubblico di mitigazione molto più ampia, la creazione di una collina artificiale e la realizzazione realizzata una piantumazione con un filare di carpini per schermare la visuale dei capannoni posti sul Comune di Flero.

L'accesso al verde pubblico avverrà dai passaggi pedonali situati in via del Giardino e nella strada di penetrazione, traversa di via Fornaci in modo da rendere usufruibile a tutto il vicinato questo spazio verde.

Si può quindi concludere che l'impatto paesistico del nuovo progetto in variante è minore rispetto al quello relativo al progetto già approvato del Piano Attuativo.

5.3 Simulazione tridimensionale dell'intervento contestualizzato

La simulazione è stata realizzata con l'inserimento del modello tridimensionale renderizzato in alcune fotografie del sito allo stato attuale.



Figura 19: vista dell'area dall'alto allo stato attuale



Figura 20: simulazione grafica del progetto approvato del Piano Attuativo.

Relazione paesaggistica

Relativa all'area edificabile sita nella fraz. di Fornaci – Comune di Brescia



Figura 21: simulazione grafica del progetto in variante del Piano Attuativo.

6 CONCLUSIONI

Si può ritenere, secondo quanto esposto nella presente relazione, che il progetto di variante al Piano Attuativo è **compatibile** rispetto al P.G.T. attualmente in vigore e pur essendo introdotte delle modificazioni rispetto al progetto approvato esse non toccano gli aspetti ritenuti strategici per la conservazione delle caratteristiche di leggibilità e riconoscibilità del sistema paesistico coinvolto.