

PROPRIETARIO

DIECI GIORNATE SRL

CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' N° 48
25122 - BRESCIA (BS)

Soc. X GIORNATE s.r.l.
Area pianificatoria

COMMITTENTE

PERFECT WAY SRL

VIA PODGORA N° 13
20122 - MILANO (MI)

PERFECT WAY S.R.L.
Via Podgora, 13
20122 Milano

PROGETTO

Istanza Approvazione Piano Attuativo

Ambito di Trasformazione

AT-E3 SERENO NORD - COMPARTO 2

Nuovo complesso per servizi R.S.A. Villaggio Sereno (BS) via Flero

RIFERIMENTO - PA 2018

PROGETTISTI

**LODA LODA
CARTELLA DRI**

Arch. Augusto Piergiovanni Loda
Arch. Stefano Cartella
Ing. Roberto Loda
Geom. Renata Dri

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

via Acquafredda n° 6 - 25064 Gussago
via Montello n° 26/v - 25128 Brescia
telefono +39030301848 - +390302522901
fax +390303701699 - +390302522901
email info@studiocartelladri.it
email info@studioloda.it

Ordine degli Architetti Provincia di Brescia
Dott. Arch. Augusto Loda
Via Montello, 26/V - 25128 BRESCIA N. 794

TAVOLA

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO E SCHEDA DELL'ANALISI DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

Allegato **D**

STATO AGGIORNAMENTI

rev. n°	motivo modifica	data
00	CREAZIONE	10/12/2018



**STUDIO
BEGOTTI**

Architettura & Costo

Arch. Francesco Begotti

Geom. Giacomo Begotti

Via Laghetto n 2 Brescia (Bs)

tel. 0303730376

cell. 3356862682-3280489032

studio@begotti.it

PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-E3 SERENO NORD

COMPARTO 2

PIANO DI CONTESTO

RELAZIONE ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Sommario

1	Documenti e normativa di riferimento	3
2	L'area di intervento, il contesto paesistico e la classe di sensibilità del sito	4
2.1	Inquadramento paesaggistico	4
2.2	L'area di intervento	12
2.3	La classe di sensibilità del sito	16
3	L'intervento ed il suo impatto	18
3.1	Il Piano Attuativo	18
3.2	Impatto paesistico	21
4	La determinazione del livello d'Impatto paesistico	27

1 Documenti e normativa di riferimento

Per la valutazione dell'incidenza del progetto proposto in termini paesaggistici si è fatto riferimento ai criteri di "verifica dell'incidenza paesaggistica" prevista dagli articoli della Parte IV delle NTA del Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) ed alle indicazioni fornite dalle "Linee-guida", divulgate dalla Regione stessa con D.g.r. n. 7/11045 del 2002.

In particolare, l'art. 35 delle NTA del P.P.R. prevede che tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi debbano essere soggetti ad una valutazione circa il loro rapporto con il contesto e che tale valutazione venga tradotta dai progettisti in un esame di "impatto paesistico", precedente l'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

Il PGT di Brescia, recependo tale normativa, all'art.30 delle Nta prescrive che tutti i Piani attuativi debbano essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica, ai sensi degli strumenti di territorio sovra-ordinati; chiaramente tale analisi dovrà tener conto della scala di dettaglio a cui viene proposto il progetto garantendo i seguenti contenuti necessari alla valutazione dell'incidenza:

- rappresentazione della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con visuali significativi;
- verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- individuazione delle modalità tecniche degli interventi, tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- rappresentare un "progetto del verde".

La Delibera regionale citata precisa che, al fine di produrre "una valutazione motivata e sintetica"¹, questa potrà far riferimento a tutta la documentazione disponibile con oggetto il territorio comunale interessato dal progetto, anche prodotta da piani di settore, nonché, là dove siano vigenti, dai piani a valenza paesistica di maggiore dettaglio, come il Piano Territoriale Provinciale o il Piano paesistico Comunale; per tanto il presente studio oltre a basarsi su analisi ed interpretazioni dirette dei luoghi ha preso in considerazione gli elaborati facenti parte della componente paesistica del PGT di Brescia vigente:

Tavola V-DG04.3	Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le classi di sensibilità paesistica
Tavola V-DG04.1	Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio (PR 04a)
Tavola V-DG04.2	Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio (PR 04b)
Tavola PR04A SUD	Elementi e Componenti del Paesaggio
Tavola PR04B SUD	Elementi e Componenti del Paesaggio.

¹ Pag. 6, D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045.

2 L'area di intervento, il contesto paesistico e la classe di sensibilità del sito

2.1 Inquadramento paesaggistico

L'ambito di trasformazione oggetto del presente P.A. è inserito nel Documento di Piano del PGT. È collocato a sud dell'Autostrada A4, lungo la via Flero, a ridosso del tessuto residenziale del Villaggio Sereno, posto ad ovest e confinante ad est con il paesaggio agricolo di cintura.

L'area, urbanisticamente è suddivisa in due aree; le due realtà sono trattate come due comparti diversi ed autonomi, sia in termini di destinazioni d'uso e di indici che in termini di prescrizioni per la progettazione.

Il presente P.A. riguarda il solo comparto individuato con il numero 2.



L'area di intervento nel quadrante sud di Brescia



L'area di intervento è compresa in una fascia di paesaggio tipicamente peri-urbana, caratterizzato da diverse componenti territoriali che determinano uno scenario fortemente disomogeneo.

Per avere un inquadramento paesistico generale si è analizzato un ambito definito ad ovest dal fronte costruito del "villaggio sereno", a nord dalle infrastrutture stradali (tangenziale sud ed Autostrada) che si costituiscono come limite duro, valicabile solo puntualmente, a sud ed est via da via Codignole che definisce un brano di campagna.

L'analisi del paesaggio non si è basata solo sullo stato di fatto ma ha incrociato le Previsioni di riqualificazione dell'Ambito di Trasformazione promosse dall'Amministrazione Comunale in concertazione con i proprietari delle aree.

Questo ultimo aspetto è determinante in questo Esame Paesaggistico in quanto **la valutazione dell'incidenza dell'intervento deve avere come riferimento non solo la condizione presente e cioè lo stato di dismissione dell'area ma anche lo scenario futuro prefigurato dagli strumenti di governo del territorio condivisi:**

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

01.03	RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio compromesso
02.04	RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
02.12	CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
03.01	VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
03.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
04.05	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria.
04.06	INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
05.01	CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA' Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
05.02	CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
05.05	SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
05.07	MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
05.09	EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

2. RUDERI DI ex COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

- Realizzazione di ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e il nuovo complesso.
- Realizzazione di opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.
- Il sedime impegnato per la trasformazione dovrà garantire, al netto dell'area destinata alla formazione della fascia tampone boscata, almeno il 40% di verde profondo, per la realizzazione di un prato stabile con impianti arborei e arbustivi.
- **La realizzazione del complesso Socio Sanitario è da attuare mediante Piano Attuativo che dovrà essere sottoposto a specifica procedura di VAS (sia esso di 8.000 mq, nell'ipotesi di sussistenza dell'edificio produttivo, sia di superficie comprensiva di quella derivante dalla demolizione dell'edificio produttivo e del suo possibile ampliamento, nel caso 1.b)**
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via Flero. **Le prescritte opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero in corrispondenza dell'ingresso all'ambito, saranno prioritariamente da prevedere nell'ambito della prima trasformazione attivata, tra quelle previste nella scheda.**
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

Estratto della scheda d'Ambito

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A-1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione.

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

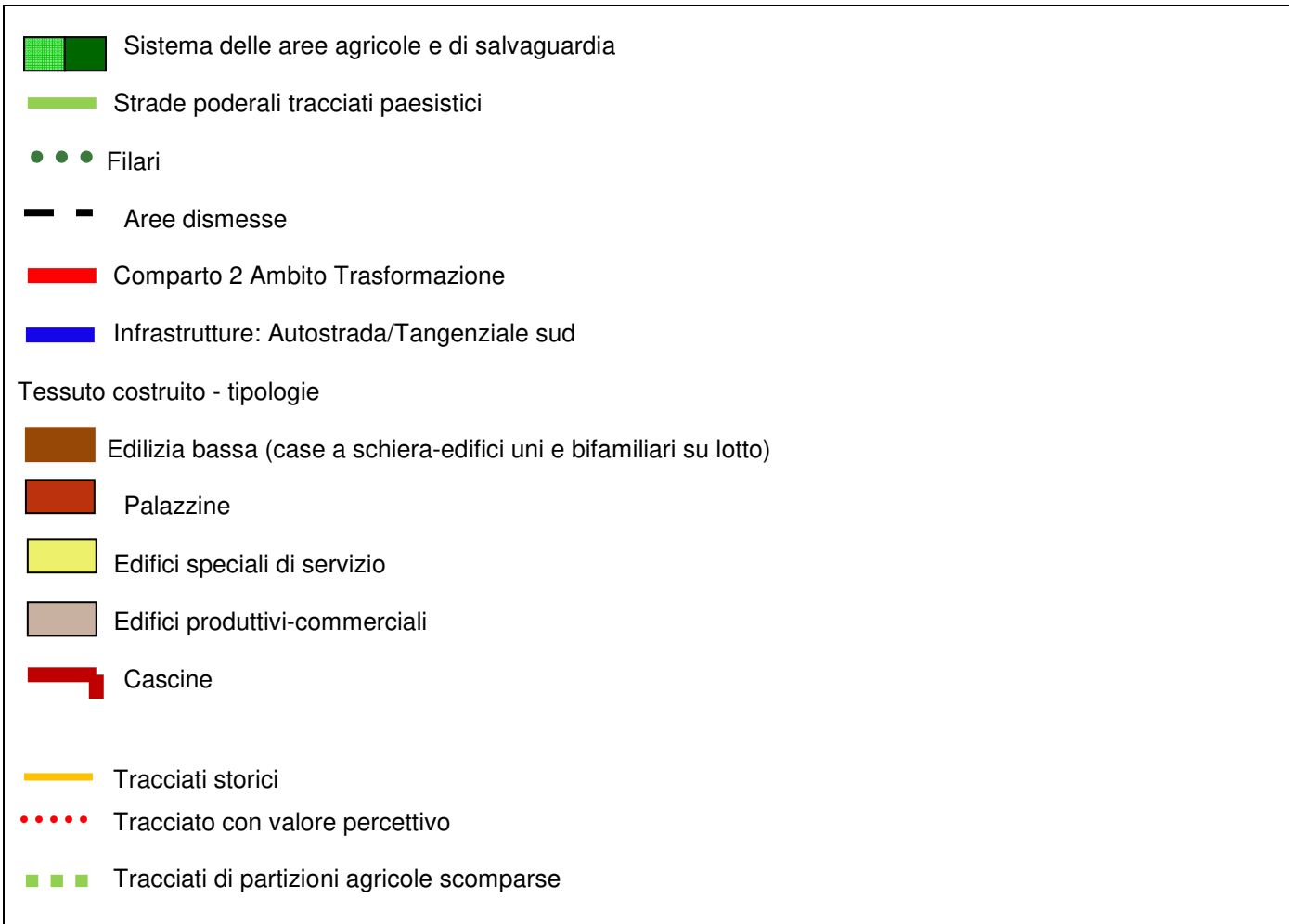
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- - - - - Viabilità di progetto
- → → → → Connessioni tra gli spazi pubblici
- ⋯⋯⋯⋯⋯ Itinerari di fruizione paesistica
- ▲▲▲▲▲ Mobilità dolce

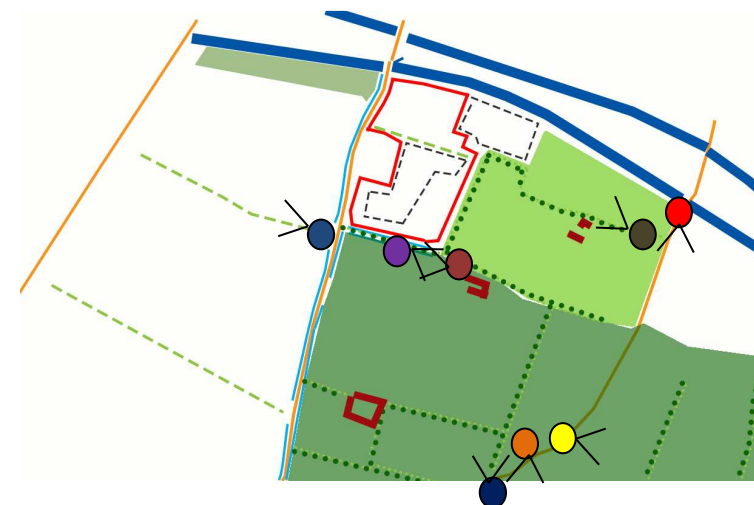
Estratto della scheda d'Ambito

Di seguito si evidenziano i temi paesaggistici che caratterizzano il contesto, proponendo un primo giudizio sulle valenze paesaggistiche.

I sistemi-paesaggio del contesto



L'attuale paesaggio deriva dalla sovrapposizione di sistemi territoriali di scala differente:

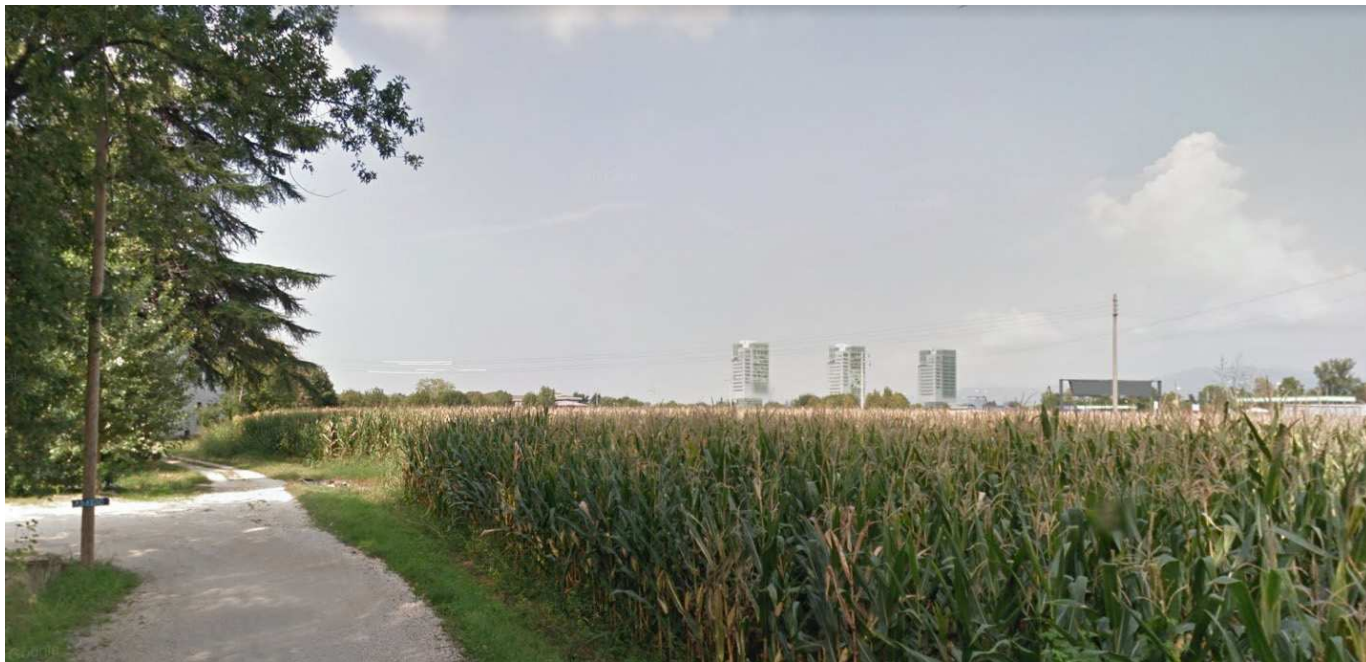


aree agricole e di salvaguardia – i cui elementi caratterizzanti sono gli appezzamenti coltivati delimitati da filari alberati continui e discontinui disposti secondo una maglia poderale variabile a cui corrisponde un alternarsi di vedute ampie e profonde e di prospettive raccorciate. Lungo questi assi territoriali si collocano le cascine o gli edifici agricoli, in alcuni casi fabbricati con valenza storica per i loro caratteri architettonici o insediativi.

Via Codignole nord
Punto di vista ●



Punto di vista ●




Via Codignole sud
Punto di vista ●



Punto di vista ●



Punto di vista 



A riguardo è interessante notare che questa trama agricola, che in passato contraddistingueva anche l'ambito 2 di progetto, rimane ancora come "traccia urbana" nell'organizzazione spaziale del Villaggio Sereno ad ovest di via Flero, come si rileva dalla foto aerea seguente.

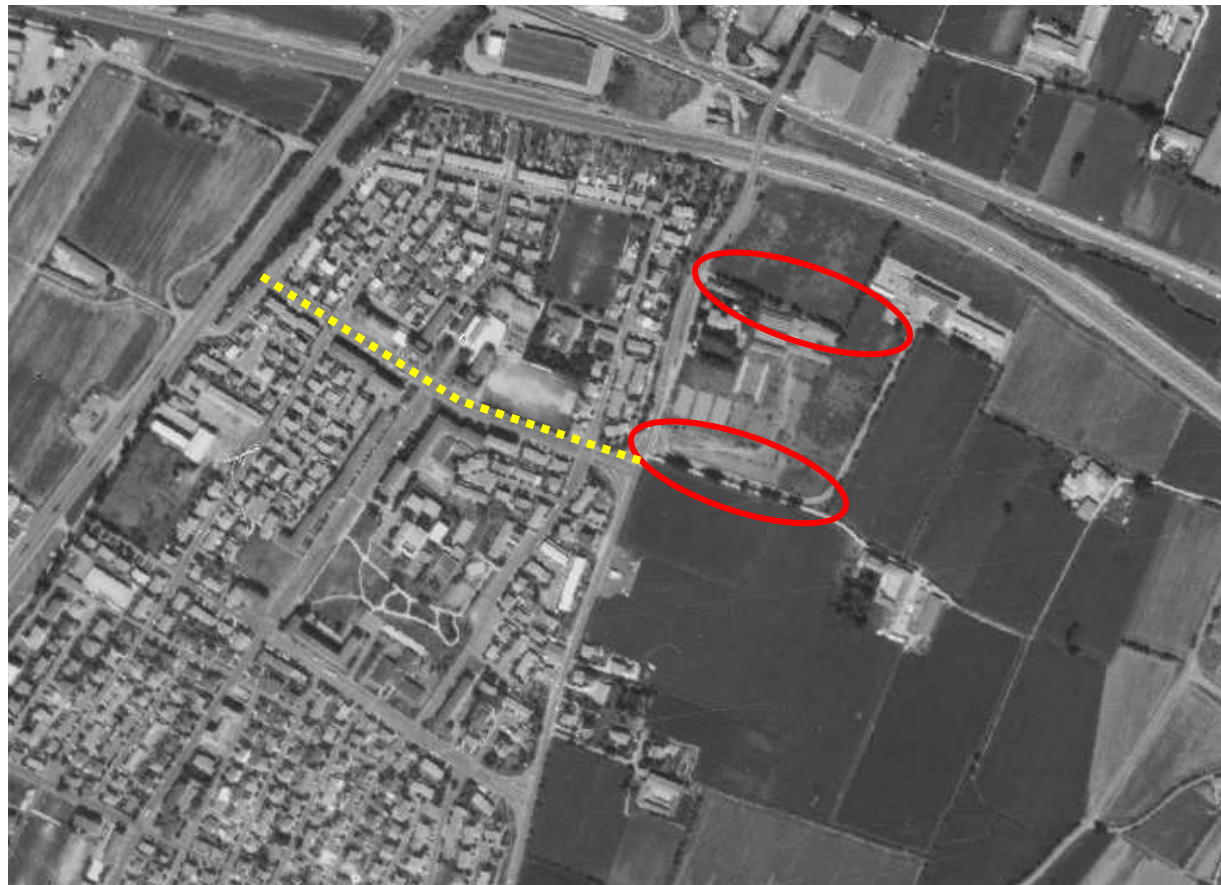



Foto aerea 1988 –

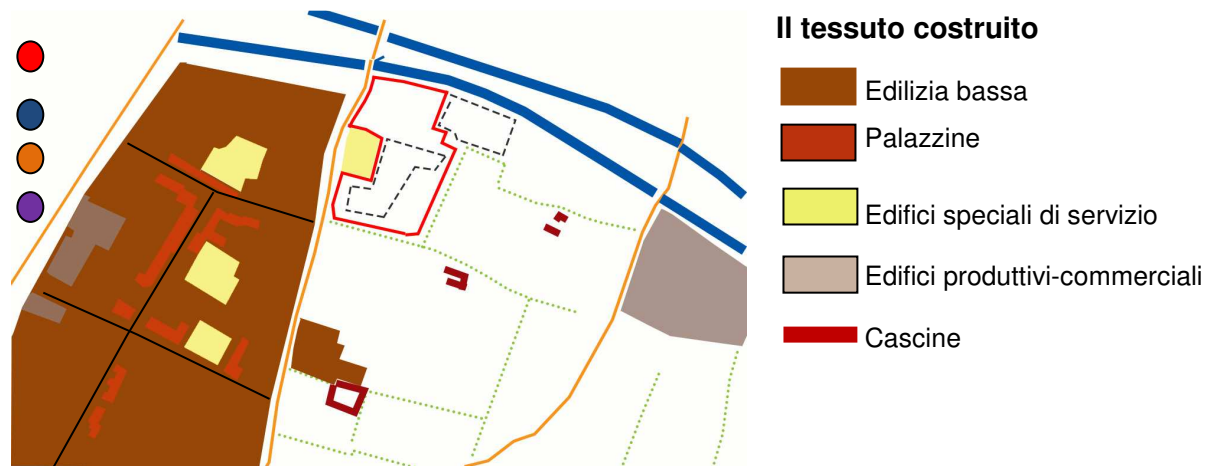
 Via Flero verso est



 Via Flero verso ovest



● Via Quinta



Al paesaggio agricolo si sovrappone o si affianca il paesaggio urbano con le sue gerarchie in termini di tipologie edilizie:

il tessuto dell'edilizia a bassa densità costituita dalle case a schiera, tipiche dei Villaggi Marcolini, e dagli edifici unifamiliari o bifamiliari su lotto che si sono aggiunte nell'ultimo ventennio del 1900;



Edilizia bassa

le palazzine, edifici pluri-piano ad alta densità, collocate lungo gli assi principali del quartiere a sottolineare alcuni spazi urbani pubblici centrali o comunque gerarchicamente rilevanti dal punto di vista dell'organizzazione del quartiere;



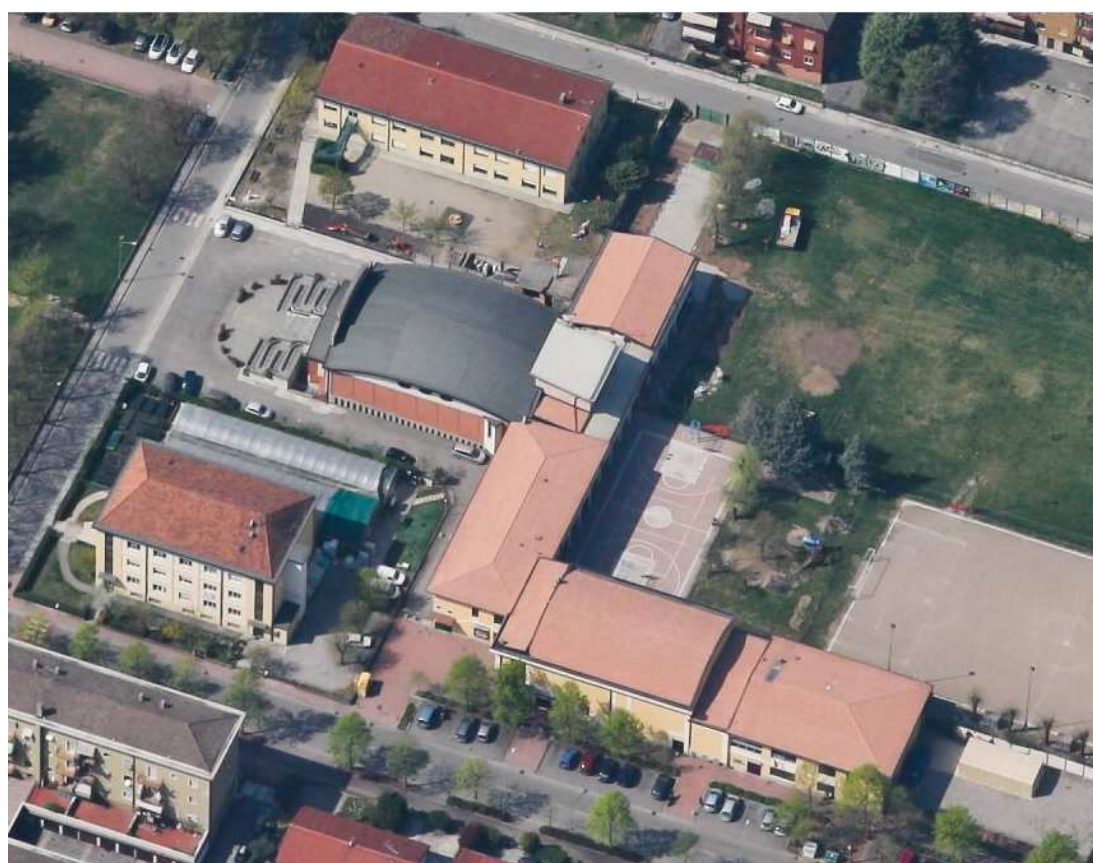
Palazzine sull'asse stradale principale

gli edifici di servizio, con caratteristiche tipologiche differenti in relazione al tipo di servizio;



Polo scolastico

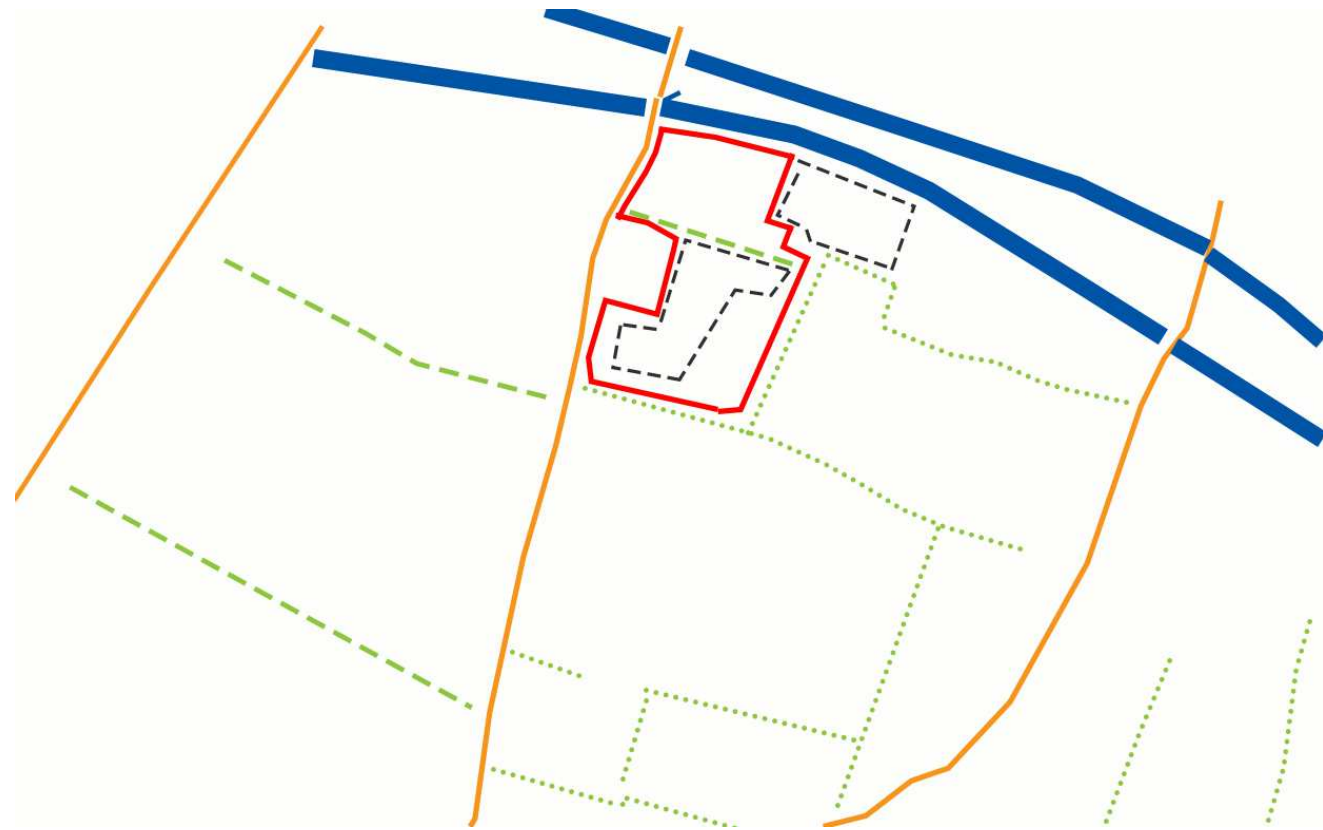
le aree produttive caratterizzate dalle diverse tipologie di fabbricati commerciali ed artigianali e dagli ampi spazi dei parcheggi che li precedono o li seguono.



Polo parrocchiale



Si vuole in particolare evidenziare come la scelta tipologica dell'edificio sia in questo paesaggio abbastanza coerente rispetto al ruolo urbano e che in questa logica di coerenza gli edifici di servizio si presentano come ECCEZIONE nel tessuto, come luogo in cui l'omogeneità si interrompe per evidenziare la SPECIALITA' dello spazio.



La maglia viaria è costituita da:

- un sistema stradale di servizio che si costituisce anche come “struttura” del territorio al quale il PGT riconosce anche una valenza percettiva
- ed una fascia infrastrutturale che invece attraversa il territorio costituendosi come “barriera”.



Via Flero verso nord



Via Flero verso sud

Da questa descrizione emerge la complessità e l'elevato grado di trasformazione del territorio, la forte disomogeneità del contesto di intervento che è spesso il carattere comune delle aree ai margini delle zone urbane.

2.2 L'area di intervento

L'area di intervento, attualmente dismessa, è già stata interessata da edificazione negli anni passati: un edificio produttivo a nord-est ed un complesso sportivo realizzato negli anni '70.

Come abbiamo già detto il PGT individua separatamente le due aree nella scheda di PGT e le nomina nel modo seguente:

1. EDIFICIO PRODUTTIVO E RELATIVA PERTINENZA
2. RUDERI DI EX COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

L'intervento oggetto del presente Esame Paesaggistico riguarderà l'area dell'Ex- complesso sportivo: originariamente costituito da un blocco di fabbricati e da spazi sportivi scoperti

foto dello stato dei luoghi nel 1988



Fonte: Geoportale Nazionale



Foto aerea panoramica oggi

Sequenza fotografica da nord su via Flero



F.1



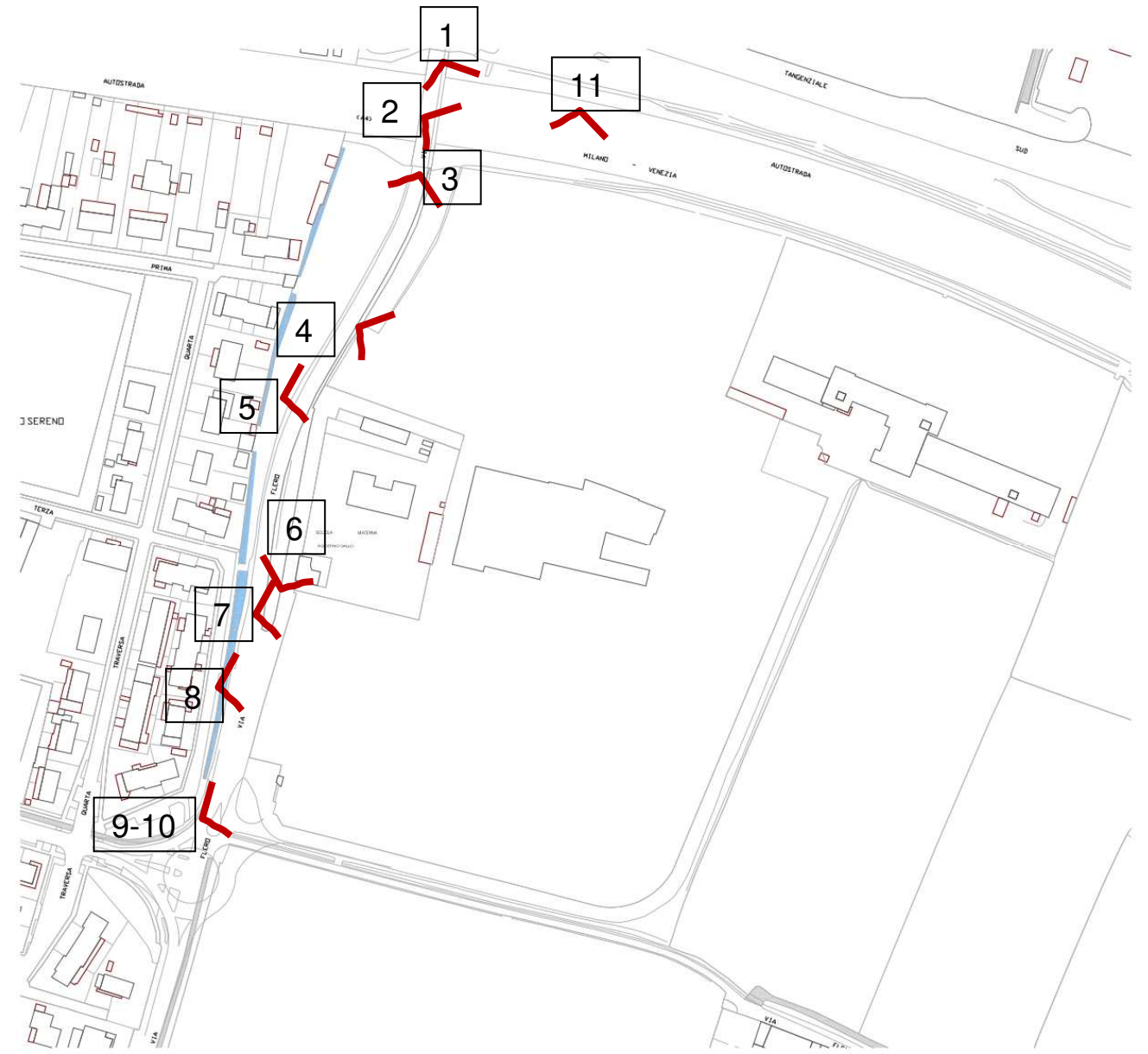
F.2



F.3



F.4



Aerofotogrammetrico area con individuazione punti fotografici



F.5



F.7



F.6



F.8



F.9



F.10

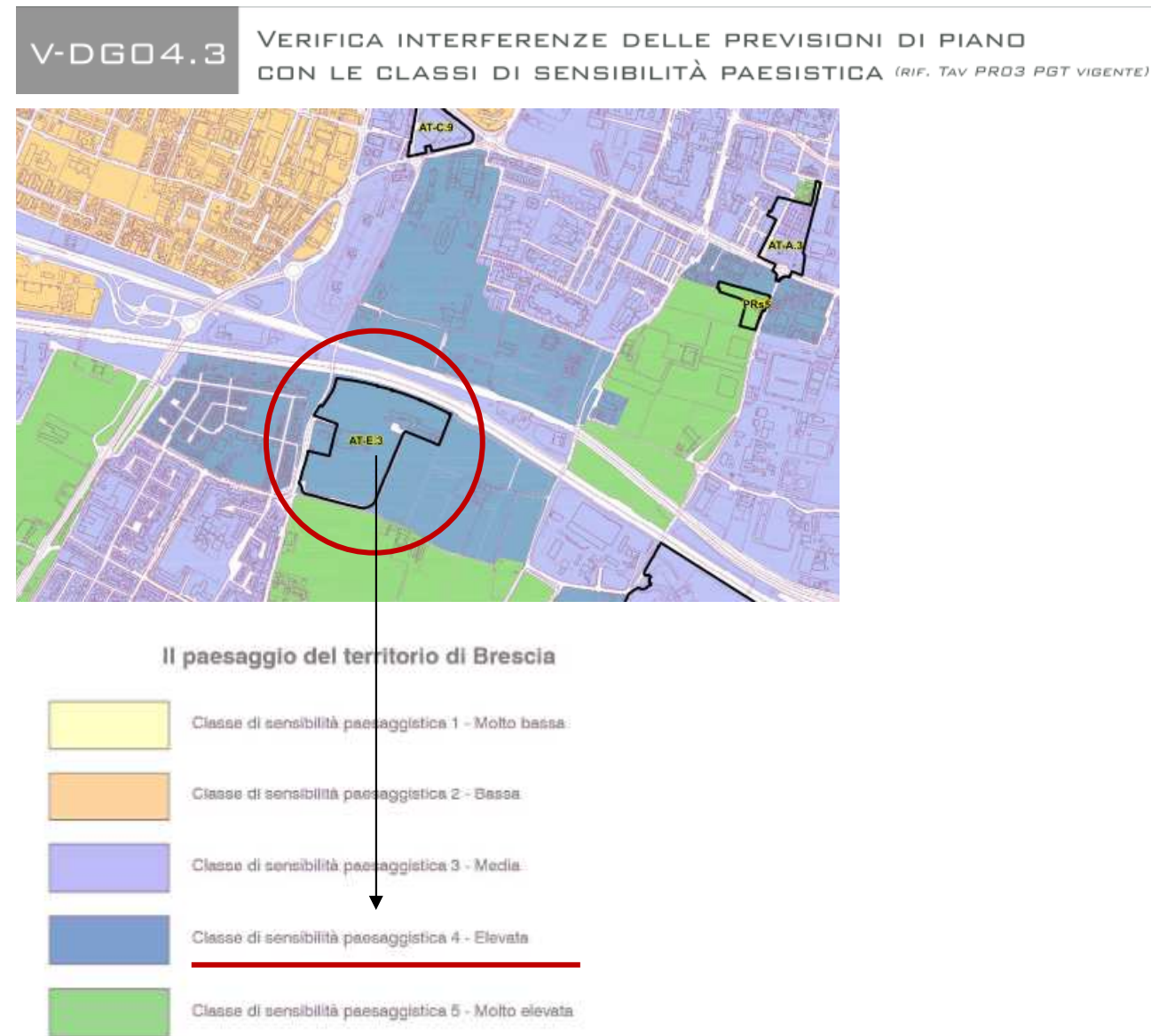


La sequenza fotografica dimostra che attualmente l'area di intervento versa in stato di abbandono; delle sistemazioni degli anni passati si sono perse le tracce ed anche l'edificio ormai è fatiscente. Lo spazio aperto è coperto da vegetazione spontanea, così come i confini dell'area sono delimitati da arbusti e vegetazione arborea anche infestante.

Visto lo stato attuale, la riqualificazione dell'area intervento e l'insediamento di nuove funzioni più compatibili con il tessuto urbano non possono essere valutate avendo come riferimento l'obiettivo di "riproporre il paesaggio originario della campagna" ma nell'ottica di configurare un nuovo paesaggio urbano fatto anche di elementi naturali che riproponga alcuni dei segni "storici" del passato agricolo.

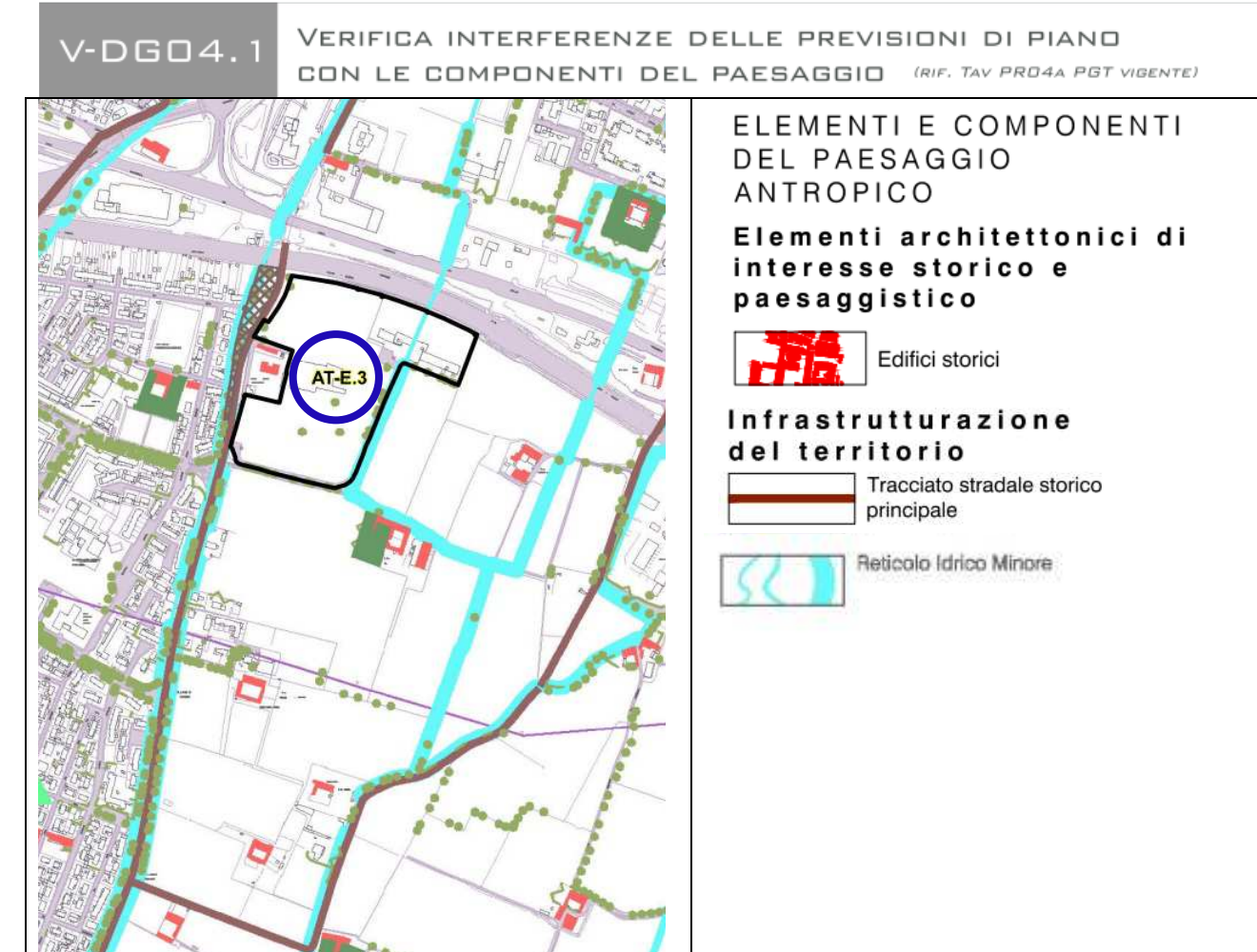
2.3 La classe di sensibilità del sito

Nella tavola del PGT di Brescia dedicata alla sensibilità paesistica (V-DG04.3) l'ambito di intervento è compreso nella Classe Paesistica 4, di sensibilità elevata.



La classificazione è motivata esclusivamente dalla sua appartenenza ad un sistema “verde” o “edificato con bassa densità” che penetra nel tessuto costruito denso della città; una specie di fascia o cuneo di filtro tra il paesaggio agricolo più a sud in cui invece si incunea il Villaggio Sereno.

Un'area quindi già interessata da fatti urbani ma puntuali in cui le tracce del precedente paesaggio agricolo convivono con i segni del paesaggio della città.



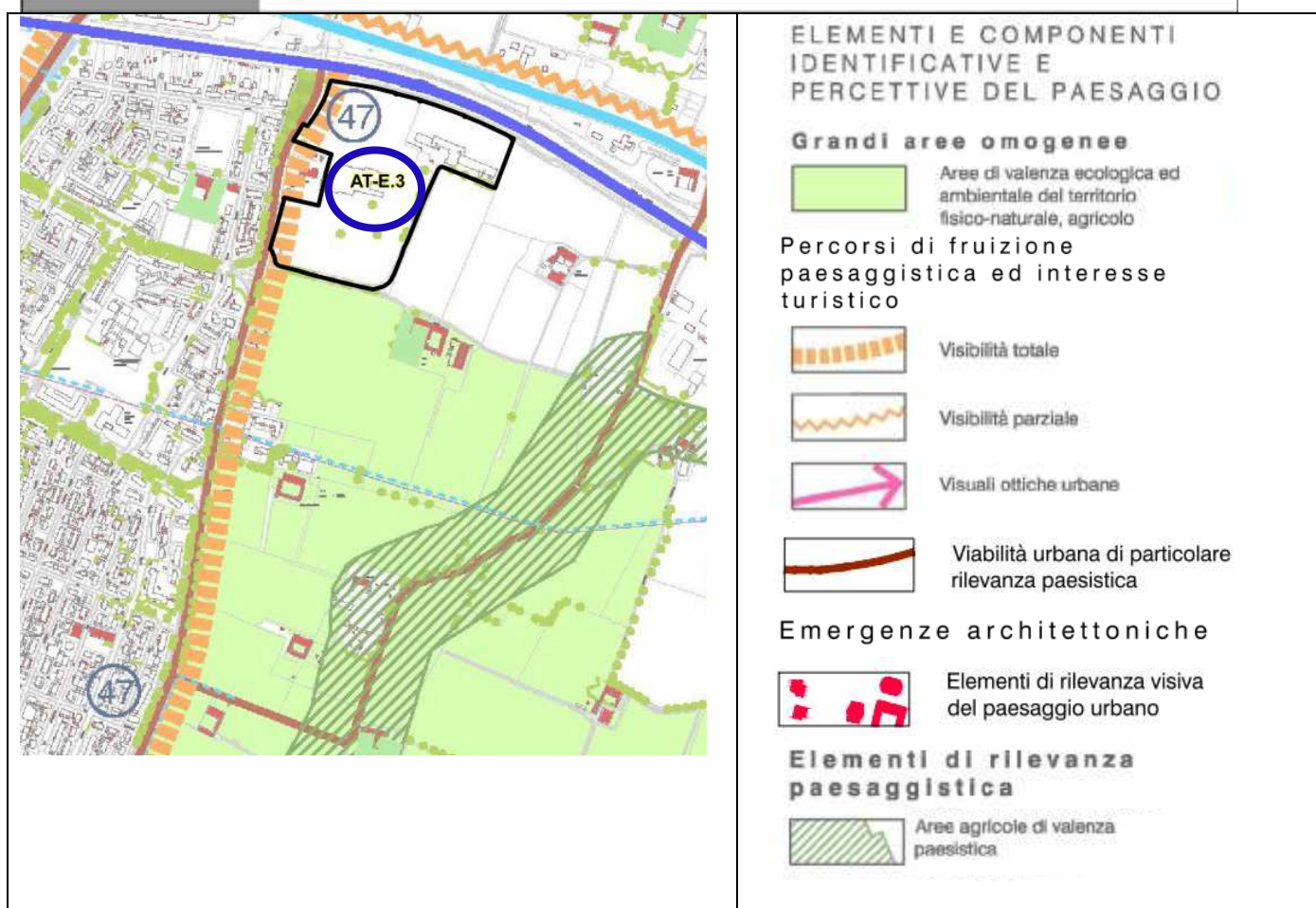
Come tutte le aree di transizione presenta una sua fragilità intrinseca:

“caratteri originari da trattare come valori” ma anche compromissioni avanzate;

tra le criticità paesaggistiche vi sono sicuramente le aree dismesse, zone già trasformate e quindi assenti dei caratteri del paesaggio rurale ma senza una identità alternativa né funzionalmente, né paesaggicamente.

In questi casi l'occasione di riqualificazione va sfruttata per ridare identità a questi luoghi:

- mantenendo la loro natura di filtro, di passaggio tra città e campagna, tra spazi densi e spazi permeabili;
- riferendosi alla natura “puntuale” delle emergenze architettoniche segnalate come elementi di rilevanza visiva
- controllando la visibilità dei nuovi volumi dagli assi viari storici che si individuano anche come assi visivi.



Per quanto riguarda l'aspetto "antropico" la disciplina vigente segnala come elementi rilevanti gli Edifici Storici e stabilisce che:

"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."; in questi casi, per qualsiasi intervento, sono necessarie:

".....scelte progettuali compatibili con le caratteristiche morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo costruito.....";

".....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, corti, alberature, recinzioni.....".

Dal punto di vista "percettivo" la disciplina paesaggistica vigente evidenzia come rischi per questo tipo di componenti:

".....la compromissione dell'UNITARIETA' e della PERCEZIONE del quadro che può avvenire o mediante l'immissione di elementi di disturbo.....o mediante la riduzione delle componenti significative attraverso l'eliminazione o la sostituzione di elementi peculiari."

Per escludere il secondo tipo di rischio, che più riguarda il tipo di intervento in progetto le indicazioni paesaggistiche sono orientate ad una particolare attenzione nella scelta dei materiali e delle tecniche costruttive da utilizzare negli interventi che devono essere compatibili con il contesto.

Per quanto riguarda poi la presenza dei "tracciati storici" che in questo caso costituiscono "viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica", la componente paesistica del Piano, rifacendosi all'art. 26 del Piano Paesistico Regionale², evidenzia la necessità di promuovere interventi che:

".....siano volti alla tutela, valorizzazione e miglioramento delle condizioni di fruibilità", arginando quindi i fattori di criticità che li possono riguardare:

".....mancata manutenzione e abbandono, inserimento elementi di disturbo, tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, sostituzione di antichi materiali di pavimentazione,.....".

Queste attenzioni vanno però declinate alla scala dello strumento di pianificazione in analisi, il piano attuativo, e quindi considerando non tanto le scelte materiche e di dettaglio che saranno oggetto di successiva scala progettuale ma le scelte insediative, tipologiche, l'articolazione dei volumi ed i rapporti con lo spazio aperto circostante.

Inoltre va sempre considerato il carattere del paesaggio descritto nei paragrafi precedenti e quindi

Tenendo conto che:

- *l'ambito di interesse presenta degli edifici di epoche differenti con linguaggi architettonici diversi;*
- *non vi è una uniformità tipologica a cui riferirsi ma anzi il carattere dell'ambito è proprio la mescolanza dei tipi e dei sistemi insediativi (edifici in linea bassi, palazzine in linea più alte, blocchi di edifici multipiano, edifici speciali)*
- *infine l'area presenta un grado di trasformabilità alto.*

² che promuove azioni di valorizzazione di questi sistemi – CFR NTA PPR Lombardia

3 L'intervento ed il suo impatto

Gli obiettivi che il PGT attribuisce all'ambito di trasformazione sono quelli di riqualificazione e di ripristino paesaggistico del territorio compromesso, attraverso la conversione e la sostituzione edilizia e funzionale delle strutture dismesse, operando così azioni di rigenerazione urbana puntuale: intervenire su un lotto già parzialmente edificato permette la minimizzazione del consumo di suolo;

l'incremento volumetrico è accompagnato da significative opere di compensazione ambientale (realizzare un'ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e il nuovo complesso) e dovrà contribuire alla ricostruzione della rete ecologica.

Nello specifico il PGT attribuisce al comparto 2, il compito di insediare e sviluppare servizi nuovi e più attrattivi, compatibili con il sistema urbano circostante.

La quantità edificatoria attribuita è pari a mq 8.000.

L'altezza degli edifici non è prescritta; il sedime impegnato per la trasformazione dovrà garantire, al netto dell'area destinata alla formazione della fascia tampone boscata, almeno il 40% di verde profondo, per la realizzazione di un prato stabile con impianti arborei e arbustivi.

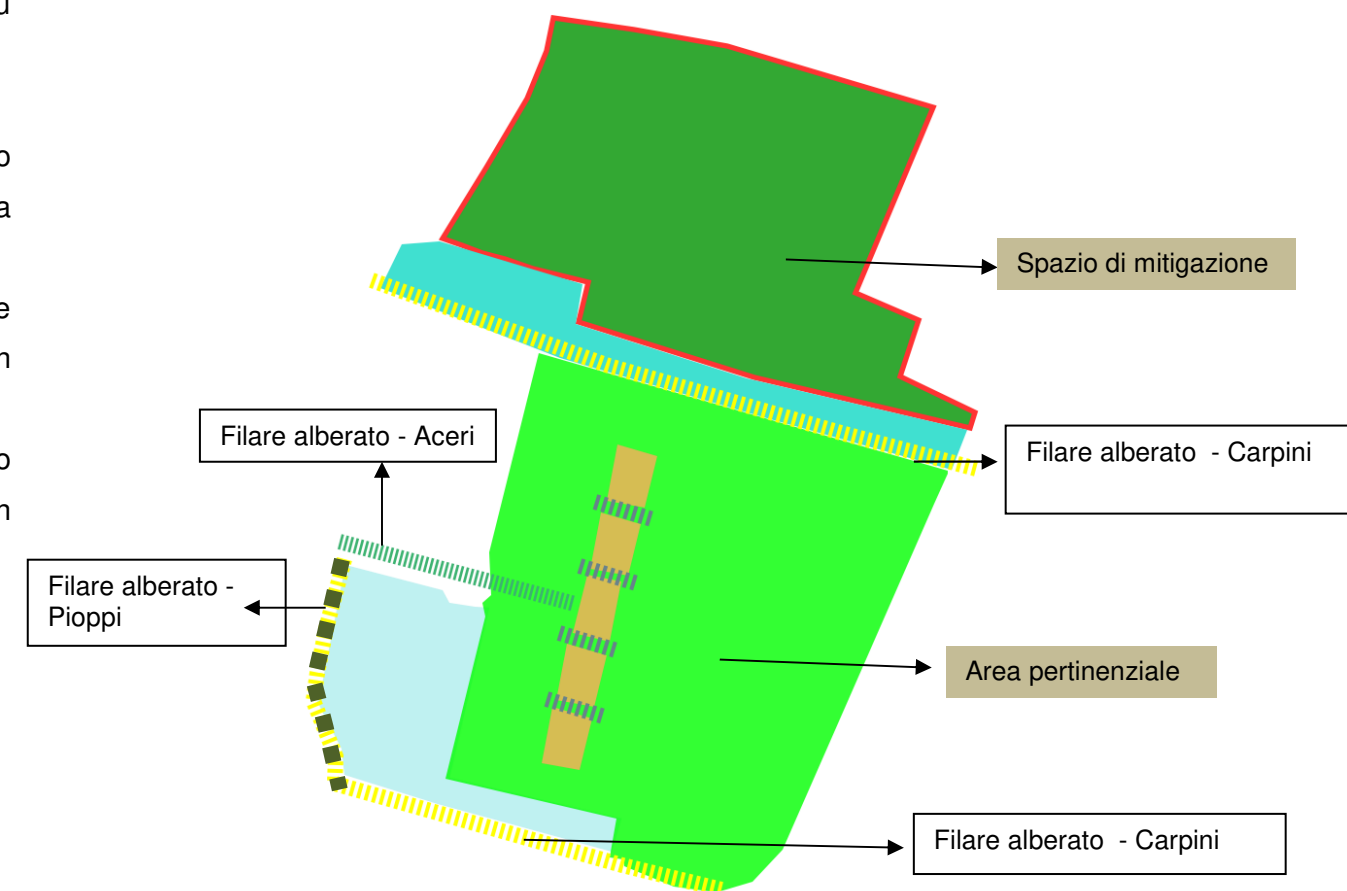
Non sono previste quantità minime di standard, che sono definite nel progetto di P.A. in relazione alle esigenze funzionali della specifica destinazione d'uso, che si configura essa stessa come standard, in quanto servizio pubblico, ancorché di gestione privata.

Oltre alla realizzazione di un'ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e il nuovo complesso ulteriore prescrizione per la progettazione è la realizzazione di opere per l'adeguamento e la messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.

3.1 Il Piano Attuativo

La scheda di PGT consente, per l'AT-E3 – comparto 2, la destinazione a “Servizi e attrezzature di uso pubblico” da un minimo dell'80% ad una massimo del 100% della S.I.p. complessiva; la presente proposta di P.A. prevede l'utilizzo di tutta l'edificabilità attribuita dal piano per la realizzazione di un complesso socio sanitario, nello specifico una residenza sanitaria assistenziale (RSA).

Il sistema insediativo generale conferma la bipartizione dell'ambito emersa nella parte analitica del presente documento;



Schema insediativo

la parte nord del lotto, verso l'autostrada A4, rimarrà in edificata e verrà configurata come spazio di mitigazione: verrà realizzato un terrapieno a gradoni, morfologia adatta a rispondere alle principali funzioni mitigative, per arginare per il rumore proveniente dalle infrastrutture e per schermare la vista dall'interno verso l'esterno e viceversa; il versante nord del pendio verrà piantumato a bosco (insieme di aceri, carpini ed arbusti), il versante sud sarà destinato al posizionamento di pannelli fotovoltaici, in numero sufficiente a soddisfare gli obblighi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili; una ulteriore fascia destinata a prato, rimarrà in edificata e sarà delimitata da una strada parcheggio chiusa sul bordo sud da un filare

alberato di "carpinus betulus" che ripristinerà il sistema delle piantate agricole ancora rilevabile nella foto del 1988.

La porzione sud sarà invece riservata all'area verde pertinenziale in cui verranno collocati i nuovi volumi: al centro di un lotto di terreno completamente recintato e dotato di parcheggi pertinenziali e di sosta per i visitatori; l'area esterna sarà costituita da un ampio giardino e aree di passeggio per consentire una fruibilità e una deambulazione degli ospiti residenti, secondo un progetto specifico dettagliato nello studio agronomico.

Dai medesimi elaborati sono descritte le scelte legate alla salvaguardia ed allo sviluppo della rete ecologica comunale, attraverso opere che garantiscano la continuità della rete, la conservazione dei varchi ed il superamento delle barriere.

L'accesso principale dell'utenza, parenti ed ambulanze, avverrà da via Flero, attraverso un viale alberato di aceri (Acer Campestre); a sud del viale verrà sistemato un parcheggio pubblico alberato chiuso su via Flero da una piantata di *Populus Nigra Italica* che sottolineerà la vista da nord verso sud e maschererà il nuovo complesso da sud verso nord.

Il sistema dei filari si ripeterà in direzione est-ovest fino a concludersi sul bordo sud con un filare di *Carpinus Betulus*.



Planivolumetrico di progetto

La scelta tipologica

I volumi di tre piani fuori terra, saranno articolati in tre corpi separati, collegati tra loro da blocchi trasparenti che oltre ad interrompere il fronte continuo permetteranno di trapiantare il paesaggio oltre l'edificato, riproponendo l'immagine delle "palazzine"; questa scelta tipologica corrisponde contemporaneamente all'idea che un edificio a servizi, come quelli esistenti al Villaggio Sereno, è comunque un' eccezione nel contesto edilizio, ma nello stesso tempo fornisce agli ospiti l'immagine riconoscibile e familiare dell'edificio residenziale.

Simulazioni Progettuali _ Viste



3.2 Impatto paesistico

La normativa di riferimento stabilisce che la valutazione dell'incidenza va fatta rispetto ad un contesto o ambito definito tenendo conto di:

le aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;

l'estensione del sistema delle preesistenze;

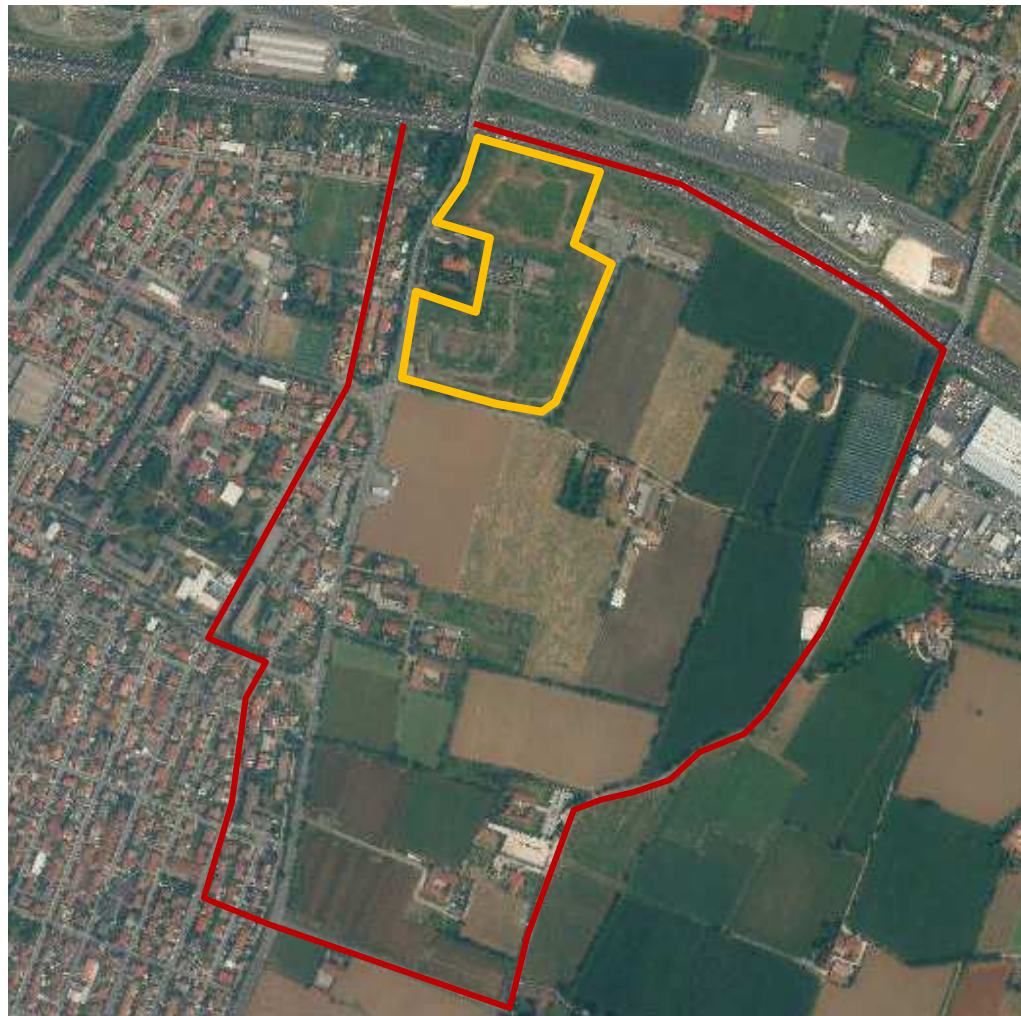
le caratteristiche del contesto edificato o naturale³.

Nel caso dell'area in questione, abbiamo già anticipato che, per la natura dell'intervento e per la sua collocazione, sia significativa la valutazione dell'incidenza in un ambito definito da:

ad ovest il fronte urbano del Villaggio Sereno

a nord il sistema infrastrutturale (autostrada e tangenziale)

ad est e a sud Via Codignole che chiude un brano importante di campagna.



Individuazione dell'ambito di impatto (in GIALLO area del Piano Attuativo)

Coerentemente con le scelte fatte in premessa, come guida della valutazione di incidenza si utilizzeranno le tabelle previste dalla Dgr n. 7/11045 adattate alla scala di dettaglio richieste dal Piano Attuativo; alla determinazione delle incidenze si affiancheranno le descrizioni delle mitigazioni già approntate per ridurre gli impatti nel caso emergano come rilevanti.

TABELLA 2A

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza Morfologica e Tipologica	<ul style="list-style-type: none"> ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO Il progetto comporta modifiche <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici esistenti 		■	
	- dell'andamento dei profili	■		Dislivelli degradanti verso il piano a sud
	- dei profili di sezione urbana	■		Alberatura su via Flero
	- dei prospetti pieni/vuoti		■	

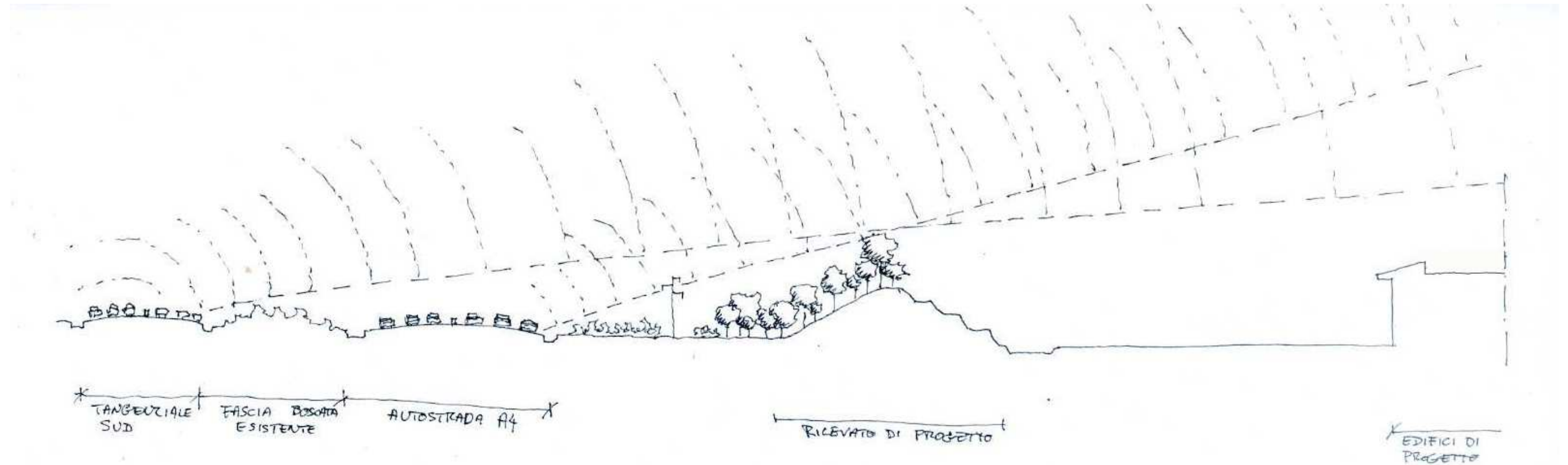
Dal punto di vista morfologico, il piano attuativo, prevedendo una riconfigurazione completa dell'area, comporta delle modifiche degli andamenti e dei profili di sezione urbana.

Le modifiche hanno però una diversa valenza:

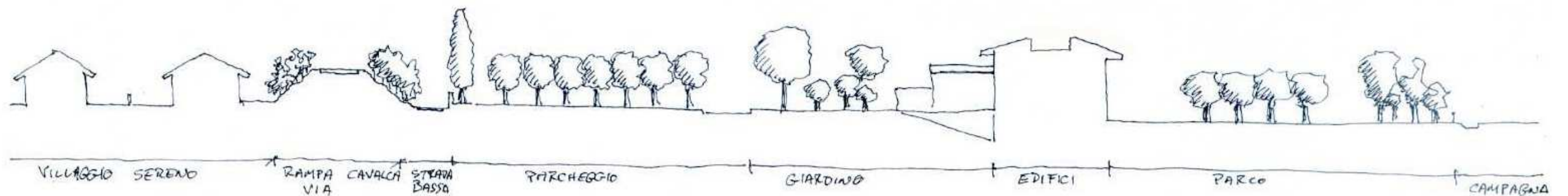
la nuova sistemazione morfologica a nord con la creazione dei degradanti terrapieni boscati ha una chiara funzione di barriera al rumore e quindi mitigativa innanzitutto dal punto di vista acustico ed in generale ambientale per tanto tale incidenza va giudicata come inevitabile; si è scelto però di addolcire questa barriera facendola degradare verso il piano a formare un anfiteatro naturale.

³ Art. 30 delle Nta PGT vigente.

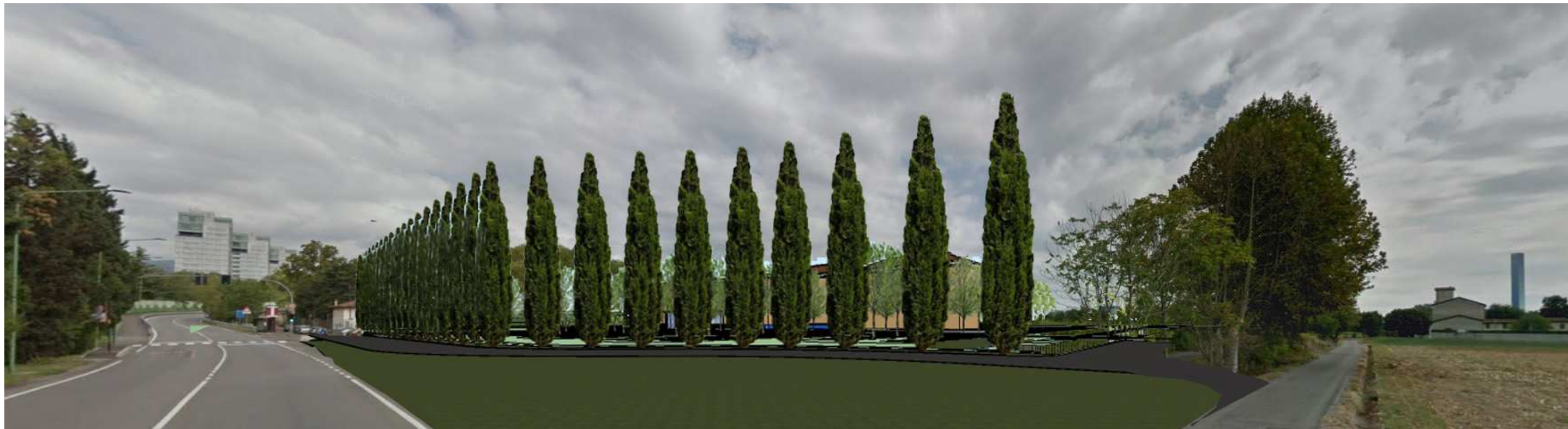
SEZIONE NORD-SUD della fascia di mitigazione



L'inserimento del nuovo edificato nella porzione sud dell'ambito introduce una alterazione dei rapporti tra il costruito ed il vuoto soprattutto in altezza; per questo la progettazione dello spazio aperto prevede che su via Flero venga piantato un filare di pioppi cipressini (*Populus Nigra* "Italica") che con il loro andamento lanceolato medieranno il passaggio tra il nuovo fronte urbano ad est e quello esistente del Villaggio Sereno ad ovest.



SEZIONE SU VIA FLERO EST OVEST



Simulazione fotografica della VISTA SU VIA FLERO

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	

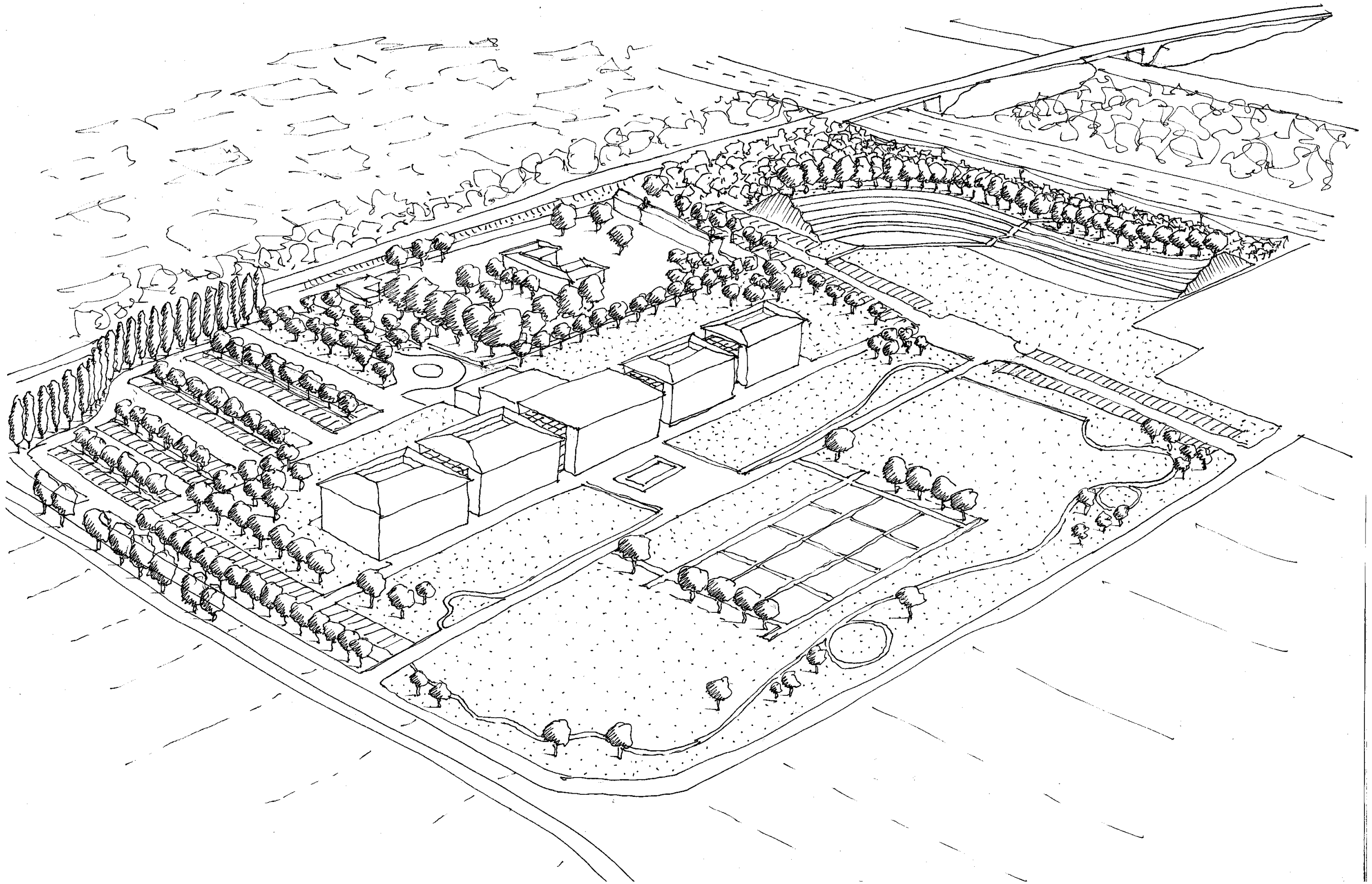
	<ul style="list-style-type: none"> ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO <u>PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI</u> 		■	<p>Scelta insediativa: collocazione a sud dell'ambito; separazione dei volumi e configurazione di due fronti differenti, uno urbano ed uno più aperto sul paesaggio.</p>
--	--	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ALTERAZIONE DELLA CONTINUITA' DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI 		■	
	<ul style="list-style-type: none"> introduzione di manufatti in copertura differenti da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe 		■	<p>La copertura è stata progettata in modo da contenere gli impianti necessari alla funzione all'interno di una terrazza ricavate in corrispondenza del colmo delle stesse così da garantire il loro occultamento.</p>

Come emerge dai capitoli precedenti il contesto edilizio dell'area è molto variegato e quindi non si può far riferimento ad una tipologia insediativa prevalente; inoltre nel contesto non esistono complessi con funzione come quella di progetto: gli edifici destinati ai servizi, come le scuole, i complessi religiosi, ecc. richiedono delle condizioni insediative e delle articolazioni di volumi sicuramente differenti rispetto alla struttura socio sanitaria proposta.

Comunque la scelta insediativa e tipologica adottata è coerente con il contesto paesaggistico di riferimento:

- la collocazione del complesso edificato sul bordo sud dell'ambito così da poter destinare l'area a nord alla rinaturalizzazione, confermando la bipartizione originaria dell'area;
- l'articolazione dei volumi in tre corpi separati da blocchi trasparenti che rompono i fronti continui, riproponendo l'immagine delle "palazzine" che si trovano lungo gli assi principali del quartiere prospiciente;
- l'orientamento dell'edificio tale per cui sarà possibile differenziare il carattere dei fronti, quello urbano su via Flero, e che per questo si riferirà architettonicamente al linguaggio del contesto costruito, quello ad est più aperto sul paesaggio agricolo.



VISTA a volo d'uccello da est

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza		Mitigazioni Previste
		SI	NO	
Incidenza Visiva	● INGOMBRO VISIVO	■		Mascheratura vegetale a sud e mitigazione con movimenti terra e masse boscate a nord
	● OCCULTAMENTO VISUALI RILEVANTI		■	
	● PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI		■	

Simulazione fotografica delle VISTE SIGNIFICATIVE



Vista di dettaglio da via Flero – rapporto con l'edificio esistente



Vista dal sovrappasso dell'autostrada A4 – la mitigazione a nord


Come dimostrano le simulazioni delle viste di progetto, riprese dai con visivi significativi, l'ingombro visivo, rilevante solo dalla posizione elevata del ponte che scavalca l'autostrada e nelle viste da sud è adeguatamente mitigato dalle scelte progettuali delle sistemazioni a verde, sia interne alla recinzione di proprietà che all'esterno, in corrispondenza del parcheggio pubblico su via Flero.

Come già detto per le sezioni urbane, la veduta su via Flero da ovest sarà occultata dall'apparato vegetazionale, in forma di filare (specie varie – cfr piani volumetrico), la vista da sud invece sarà mascherata dal gruppo di alberatura collocate sull'angolo sud-ovest dell'area pertinenziale del complesso costituita da filare di carpini che raggiungeranno nell'arco di 5 anni un'altezza tale da occultare quasi del tutto il fronte corto dell'edificio visto di scorcio.

Da nord le masse boscate collocate sui terrapieni elimineranno qualsiasi visibilità del nuovo edificio.

Il nuovo intervento per la sua collocazione non andrà a compromettere visuali rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Incidenza	
		SI	NO

Incidenza Simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI ALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO 		
---------------------	---	--	---

Considerando che l'ambito di intervento si configura come un'area dismessa da anni, già interessata nel passato da operazioni di trasformazione urbanistica, l'intervento non va ad alterare l'identità del luogo ma anzi la rafforza; la possibilità di ri-funzionalizzare l'ambito con un uso di servizio crea sicuramente le condizioni perché questo spazio ritrovi la sua natura di luogo urbano con una propria identità che però non nega il suo rapporto con il paesaggio agricolo circostante.

In sintesi possiamo concludere **che l'intervento previsto incida in maniera sostenibile sul contesto ed il suo impatto sul paesaggio è complessivamente basso in relazione a tutti i criteri di valutazione.**

TABELLA 2B

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza Morfologica e Tipologica	Si consideri il commento alla tabella 2A	<ul style="list-style-type: none"> • media
Incidenza Visiva		<ul style="list-style-type: none"> • bassa
Incidenza Simbolica		<ul style="list-style-type: none"> • molto bassa
Giudizio Complessivo		$6/3=2$
Giudizio complessivo		2 - Basso

4 La determinazione del livello d'impatto paesistico

La D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045 stabilisce che il livello di impatto paesistico va ricavato incrociando il dato sintetico della classe di sensibilità del sito (4) ed il grado di incidenza del progetto, che nel nostro caso è di 2 per cui l'incidenza complessiva è pari a 8.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Sempre facendo riferimento alla D.g.r. per valutare la sostenibilità paesistica complessiva dell'intervento, possiamo concludere che essendo l'impatto **compreso nell'intervallo tra 5 e 15 (fascia azzurra) e quindi al di sotto del valore di tolleranza 15** le mitigazioni e le scelte paesaggistiche adottate sono idonee a garantire **la sostenibilità paesaggistica dell'intervento.**

Rispetto ai rischi paesistici evidenziati dal PGT per la classe sensibilità di appartenenza, la presente relazione dimostra che sono state valutate e superate tutte le potenziali criticità paesistiche anche alla luce del **CARATTERE DI PROPENSIONE dell'area ALLA TRASFORMABILITA' e ALL'ADATTAMENTO alle nuove funzioni che, lo stesso PGT attribuisce all'area avendola individuata come AMBITO DI TRASFORMAZIONE CON CAPACITA' EDIFICATORIA.**