
COMUNE DI BRESCIA

PROGETTO DI RECUPERO CASERMA OTTAVIANI A BRESCIA

COMMITTENTE:

QUADRIFOGLIO
BRESCIA S.p.A.

PROGETTISTA:

Canali associati s.r.l.

43100 Parma
Via Petrarca 11
Tel. 0521 28 99 72
Fax 0521 28 39 12
e-mail posta@canaliassociati.it

CONSULENTI

IMPIANTI :



STRUTTURE :



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

TITOLO:

SCHEDE LINEE GUIDA
PER L'ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

N° TAVOLA

INDICE:

PII-D7.

DATA:

APRILE 2012

SCALA:

NOME FILE:

PROT. INT. :

425/181

REDATTA DA:

VERIFICATA DA :

APPROVATA DA :

Sommario

1. Premessa	2
2. Valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.....	3
3. Determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.....	5
4. Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto	7

1. Premessa

La presente relazione è redatta con lo scopo di fornire le linee guida necessarie per effettuare l'esame paesistico del progetto in esame ai sensi dell'art. n°30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Delibera della Giunta Regionale della Regione Lombardia dell'8 Novembre 2002, n°7/II045.

2. Valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

L'area in esame si colloca ai margini del centro storico, all'esterno della prima cintura storica della città di Brescia, all'altezza dell'angolo nord-occidentale del "ring" cittadino; tale area occupa un intero isolato racchiuso da Via Volturno a nord, Via Tartaglia ad est, Via Montebello a sud e Via Camozzi ad ovest. Gli edifici che sorgono sul lotto oggetto di intervento erano originariamente adibiti a caserma militare e risultano attualmente tutelati con vincolo monumentale, ai sensi del D.lgs n°42/2004.

Il contesto in cui si inserisce il lotto in esame è fortemente urbanizzato, in seguito alla stratificazione edilizia avvenuta nel secolo scorso all'esterno della viabilità ad anello corrispondente alle antiche mura.

Il contesto risulta prevalentemente di carattere residenziale, fatti salvi puntuali edifici pubblici e diffuse attività terziarie, localizzate principalmente ai piani terreni dei fabbricati multipiano.

Come già accennato, ad est dell'area si stende il nucleo storico della città di Brescia, caratterizzato da un fitto tessuto edificato con edifici multipiano, in cui si snoda la rete viaria di più antica formazione, con una sede stradale spesso stretta e tortuosa.

Il contesto urbano esterno al "ring" è invece caratterizzato da edifici di più recente edificazione e di diversa tipologia e da una rete viaria più adatta alla circolazione veicolare. La destinazione d'uso prevalente degli edifici del centro storico è sicuramente quella residenziale, spesso promiscua con quella commerciale, che caratterizza il piano terra dei fabbricati con fronte strada.

La vocazione produttiva della città è però sottolineata dalla presenza del grande complesso industriale della ditta "Iveco", situato nei pressi dell'area in esame in posizione nord-occidentale e di altri insediamenti produttivi minori, localizzabili soprattutto nell'intorno sud-occidentale.

Sempre in posizione sud-occidentale si segnala il Cimitero Monumentale della città, il "Vantiniano", che, oltre ad avere un elevato valore storico-architettonico, rappresenta sicuramente un elemento dotato di grande valenza simbolica per la comunità.

Il complesso edificatorio-infrastrutturale del centro storico, come già accennato in precedenza, è collocato in adiacenza al lato orientale della ex caserma Ottaviani; in questo caso il valore simbolico assume una duplice connotazione, essendo ascrivibile non solo ai singoli edifici o luoghi aperti di particolare interesse, quali, a titolo esemplificativo:

- il Castello;
- la caserma Randaccio;
- Piazza Garibaldi;
- Piazza Loggia;

ma anche al nucleo antico nel suo insieme.

Il contesto globale, come più volte accennato, è fortemente urbanizzato; vi sono quindi specifici elementi che possono essere riconosciuti portatori di caratteristiche di rilevanza ambientale e naturalistica, tra cui:

- il Torrente Garza che corre in adiacenza al “ring” lungo il suo lato settentrionale ed occidentale;
- i filari alberati disposti a lato del Torrente Garza lungo la viabilità dell’anello;
- il parco urbano racchiuso tra le due strade del “ring”.

Da un punto di vista vedutistico, il sito in esame non interferisce con visuali panoramiche di grande interesse: gli unici scorci visuali caratterizzati da rilevanza vedutistica, il colle Cidneo con il sovrastante Castello, l’arco Prealpino e i coni ottici che si aprono sul “ring” nelle direzioni ovest-est e nord-sud, non subiscono variazioni di alcun genere in termini di fruibilità visiva.

E’ inoltre da rimarcare come non vi siano interazioni tra il lotto della ex Caserma Ottaviani ed alcun percorso di fruizione paesistico-ambientale o dotato di relazioni percettive significative.

Il PGT di Brescia, classifica l’area in esame, all’interno dell’elaborato: “PR03 – Classi di sensibilità paesistica” come classe 5 – molto alta, come si evince dall’estratto sotto riportato.



Estratto tavola PR03 del PGT di Brescia – Classi di sensibilità paesistica

3. Determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto

Per determinare l'effettivo grado di incidenza paesistica del progetto è indispensabile prendere in considerazione il contesto circostante l'area in esame ponendolo in relazione con il progetto e le sue capacità di relazione.

L'ambito di riferimento, come già visto precedentemente, è caratterizzato da una forte ed eterogenea urbanizzazione, contraddistinta da un mix funzionale, ma soprattutto architettonico, in cui trovano posto:

- edifici storici costituenti il nucleo più antico;
- edifici residenziali di recente edificazione, con caratteristiche tipologiche e strutturali differenti;
- strade a grande percorrenza ("ring");
- strade di origine storica a sezione limitata.

Il progetto in esame riguarda il complesso edificato della ex Caserma Ottaviani per la quale sarà previsto un Programma Integrato di Intervento che contribuirà ad una riqualificazione complessiva dell'area, mediante la riconversione dei fabbricati militari, la realizzazione di due nuovi corpi edilizi e di ampie zone a servizio degli edifici (parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali, ...).

Il risultato finale sarà un complesso edilizio in cui troveranno posto:

- fabbricati residenziali;
- edifici commerciali-direzionali;
- edifici pubblici o di interesse pubblico.

La riqualificazione globale dell'area prevede il mantenimento delle strutture originarie dei fabbricati, anche in ragione del vincolo monumentale ricadente su di essi: saranno infatti conservate le facciate, mentre verranno effettuati interventi di consolidamento strutturale, anche per adeguare i fabbricati alla normativa sismica vigente, ed interventi di miglioramento in termini di riduzione di consumo energetico ed isolamento termico.

L'unica modifica di rilievo è rappresentata dall'edificazione di due nuovi edifici, disposti simmetricamente ai lati dell'edificio centrale in luogo di due corpi di fabbrica esistenti che versano in condizioni igienico-sanitarie e strutturali pessime; tali edifici presenteranno caratteristiche del tutto analoghe a quelle che contraddistinguono il resto del complesso.

Particolare attenzione verrà prestata all'impiego di tecnologie innovative, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e di materiali ecocompatibili.

Prendendo in considerazione l'incidenza paesistica del progetto, è opportuno sottolineare come l'intervento non determina modifiche alla struttura complessiva della ex caserma, ma contribuisce a migliorarne l'efficienza complessiva e la sicurezza strutturale.

In tale ottica si colloca il riutilizzo pressochè totale degli edifici esistenti, con la sola eccezione dei due fabbricati da sostituire con costruzioni di nuova realizzazione, sicuramente più funzionali di quelle esistenti.

Visto quanto sopra esposto, da un punto di vista morfologico-strutturale, l'incidenza che tale progetto ha nei confronti del paesaggio e del contesto circostante è poco significativa, non portando modifiche sostanziali all'impianto originario, ma cercando di mantenere quanto più possibile inalterata la conformazione originaria della ex caserma, comprendendo in tale processo anche la cinta, per cui sono previste operazioni di restauro conservativo e ripristino degli accessi.

Dal punto di vista dell'incidenza visiva, appare chiaro come nel progetto non vi siano elementi tali da disturbare o alterare in alcun modo la percezione degli scorci panoramici rilevanti, quali, come detto, il colle Cidneo con il Castello e l'arco Prealpino, né da interferire con i coni ottici che si aprono sul "ring".

L'analisi del grado di incidenza simbolica dell'intervento testimonia come non vi sia alcuna interferenza, se non in positivo, con il contesto circostante, valorizzando, di fatto, un complesso ad oggi dismesso.

Il progetto in esame, che prevede una trasformazione urbanistica con modifica di destinazione d'uso e creazione di un complesso in cui coesistono fabbricati residenziali, commerciali-direzionali e pubblici, non può che contribuire a inserire un'ex area militare all'interno di un contesto urbanistico in cui predomina la componente residenziale.

Alla luce delle analisi svolte e delle considerazioni sopra esposte, si può affermare che, complessivamente, il progetto presenta un grado di incidenza paesistica mediamente basso (classe 2), con l'unica eccezione per l'incidenza simbolica che risulta media (classe 3).

Si può quindi considerare per l'area in esame un grado di incidenza paesistica complessivamente basso (classe 2).

4. Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Per la determinazione del livello di impatto paesistico si deve moltiplicare la valutazione di incidenza paesistica del progetto con la classe di sensibilità del sito su cui insiste; da questa operazione si ottiene la soglia di rilevanza paesistica complessiva dell'intervento.

- Classe di sensibilità del sito = sensibilità molto alta = 5
- Incidenza del progetto = incidenza bassa = 2
- Impatto paesistico del progetto = sensibilità del sito x incidenza del progetto
- Soglie di rilevanza:
 - Soglia di rilevanza $1 < x < 4$ impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
 - Soglia di rilevanza $5 < x < 15$ impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza, ma sotto quella di tolleranza
 - Soglia di tolleranza $x > 16$ impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
Molto alta 5	5	10	15	20	25
Alta 4	4	8	12	16	20
Media 3	3	6	9	12	15
Bassa 2	2	4	6	8	10
Molto bassa 1	1	2	3	4	5

Premesso che:

- il sito in esame è stato inserito in classe media 5;
- l'incidenza del progetto è stata determinata in 2.

Il progetto risulta avere un impatto paesistico pari a 10, quindi al di al di sotto della soglia di tolleranza e al di sopra della soglia di rilevanza.