

STUDIO D'INGEGNERIA

FARONI

S.S.T.P.

VIA FOPPA, 3 – 25122 BRESCIA

TEL. 030.43142 - 3753311 - 295682 - FAX 030.295682

C.F. P.IVA Reg.Imprese 03579470984 - REA BS 546471

E-Mail: stf@studiofaroni.it

Arch. Michele Tucci

Presso Immobiliare Brescia S.a.s. - Via Fratelli Porcellaga 6 - 25122 Brescia

Tel. 030.3774980 - Fax 030.3774980 - Cell. 329.2204205

E-Mail arch.tucci.michele@gmail.it - PEC michele.tucci@archiworldpec.it

Variante Comparto Milano – Comparto 4 Viale Italia – PAv21

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Brescia, **APRILE 2021**

1. **Premessa**

Il presente Piano Paesistico di Contesto costituisce parte integrante del progetto di Variante al PAV21 nell'ambito del vigente PGT di Brescia.

Per l'individuazione dell'area e gli aspetti urbanistico-edilizi-stereometrici del progetto si rinvia alla Relazione Tecnica illustrativa dello stesso.

L'edificabilità di previsione e gli *standards* urbanistici sono conformi alla previsione di PGT.

Ragioni di opportunità tecnico-commerciale, ugualmente illustrate in Relazione, inducono la Proprietà a richiedere una revisione distributiva e normativa dell'edificazione rispetto a quanto prefigurato oltre vent'anni fa con la pianificazione del cosiddetto "Comparto Milano".

Le norme del PGT (Art.30 NTA) prevedono la presentazione di un piano paesistico di contesto che approfondisca la collocazione del Comparto esaminato nell'ambito del suo territorio pertinenziale e circostante.

La presente relazione verifica la congruità con la normativa vigente e la sostanziale assenza di effetti della realizzazione dell'intervento sulle componenti ambientali.

2. **Vincoli paesaggistici**

Non sussistono sull'ambito d'interesse vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004.

3. **Contesto paesaggistico**

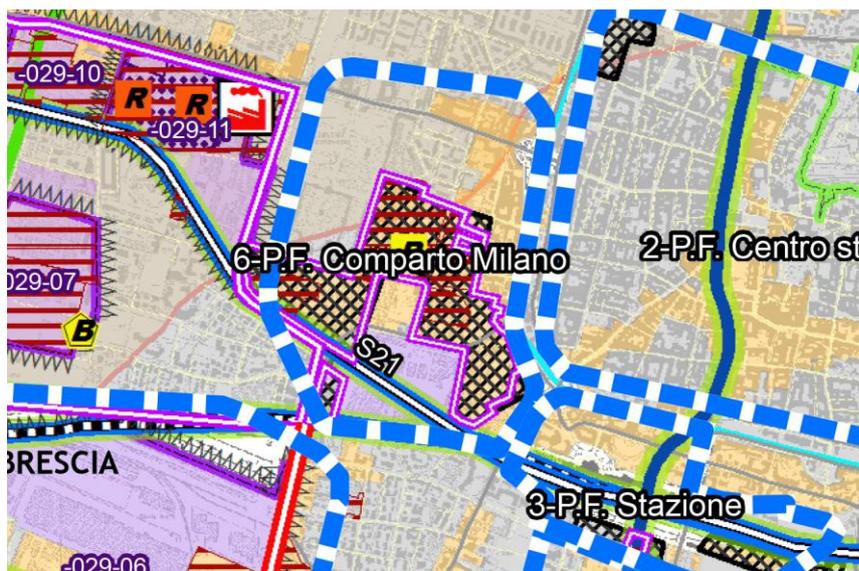
Il contesto in cui è inserito il PAV21 è illustrato nell'allegata documentazione fotografica, che evidenzia una situazione completamente urbana a destinazione prevalentemente

residenziale, salvo gli esiti, in lato Ovest, della dismissione-demolizione delle preesistenti attività industriali, in attesa della nuova edificazione di PGT.

Il rilievo fotografico dell'area del PAV21 è allegato alla pratica urbanistica.

L'area del PAV21 appare chiaramente come un "inserto parzialmente dismesso", in attesa di riqualificazione analoga al contesto, in termini di destinazione, di tipologia edificatoria e di altezza dell'edificato.

Il PTCP colloca il "Comparto Milano" in "aree industriali dismesse, con previsione di trasformazione R (residenziale).



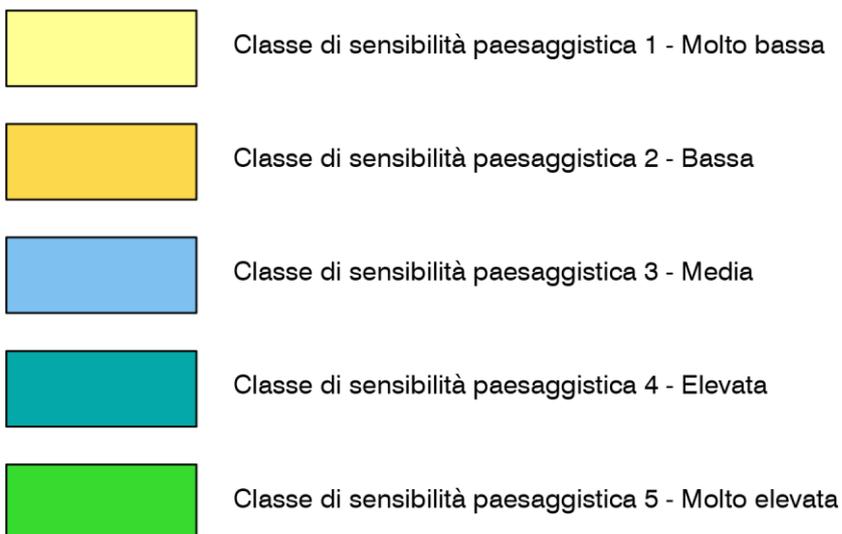
 Aree industriali dismesse

4. Valore paesaggistico

Il contesto paesaggistico in cui si inserisce il PAV21 oggetto di variante è correttamente valutato, nell'ambito degli studi comunali riportati nella cartografia del PGT, con una classe di sensibilità paesaggistica 3 – media, in ragione di una sostanziale definizione della zona nell'ambito della complessiva pianificazione “Comparto Milano”.



Il paesaggio del territorio di Brescia



Dal punto di vista ecologico, lo stesso è considerato di livello basso.

Valore ecologico



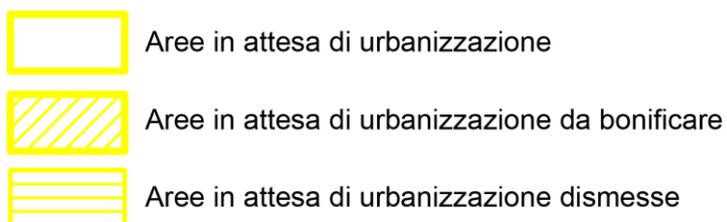
Non sono, per altro, evidenziate situazioni di degrado.



Previsioni di Piano

 Pav Pianificazione attuativa vigente alla data di adozione del PGT

La città in trasformazione (art. 37 NTA categoria degrado 2.1-2.2-2.3-2.5-2.9)



5. Coerenza del progetto di variante con gli indirizzi paesistici

L'ambito del PAV21 non è interessato da previsioni/prescrizioni d'interesse della rete ecologica.



NODI DELLA RETE ECOLOGICA

 Ambito di salvaguardia ambientale

CONNESSIONI ECOLOGICHE

 Reticolo idrico principale e minore

AREE DI SUPPORTO

 Servizi in progetto

6. Valutazione dell'incidenza paesaggistica

- Percezione visiva

L'effetto visivo dell'intervento va valutato dai punti di vista del territorio circostante, fruibili da percorsi pubblici.

Il mantenimento degli allineamenti esistenti rende sostanzialmente indifferente la nuova edificazione rispetto allo stato attuale.

Il parziale incremento delle altezze dell'edificato si pone in completa sintonia col contesto urbano esistente e di previsione, ponendosi quindi come elemento di omogenizzazione del PAV21 nell'ambito del circostante "quartiere".

Per i nuovi edifici di progetto si segnala che l'arretramento dei piani superiori, tramite terrazzamenti, può diminuirne l'impatto, con una percezione visiva ridotta, soprattutto dal fronte stradale di via Da Cemmo; detto aspetto sarà tuttavia valutato con maggiore dettaglio nell'ambito delle specifiche, future pratiche edilizie.

La nuova recinzione del Comparto, prevista sui fronti Nord, Ovest e Sud, è proposta in assoluta analogia (disegno, altezza, allineamento), con quanto già esistente nell'intervento "Life" già realizzato a Sud-Ovest dello stesso Comparto 4 PAv21, in modo da configurare una certa "chiusura" dell'edificazione complessiva.

A fini illustrativi si allegano i grafici di rilievo e di progetto dell'edificato, nonché i profili del contesto, nel quale la variata edificazione del PAv21 (edifici P1, P2, P3) si colloca con caratteristiche di analogia compositiva e architettonica, in un'ottica quindi di "decoro urbano".

- **Incidenza paesaggistica**

La normativa prescrive le seguenti valutazioni:

- Modificazione della morfologia: non prevista.
- Modificazione della compagine di tipo arboreo: non esistono presenze di pregio; le piante esistenti in lato Nord saranno mantenute; le corti interne saranno trattate a verde, parte riportato su soletta e parte profondo.
- Modificazione dello skyline naturale o antropico: la ridistribuzione volumetrica sarà in continuità con quanto circostante, sia per altezze che per materiali. La percezione resta quindi limitata.
- Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: l'intervento comporta una soluzione migliorativa, recapitando in sottosuolo le acque bianche dell'intero comparto, oggi collettate in fognatura.
- Modificazione dell'effetto percettivo, scenico o panoramico: si rinvia alle considerazioni sullo skyline precedenti.
- Modificazione dell'assetto insediativo storico: l'intervento si pone in analogia con le scelte di riqualificazione integrale già prefigurate nel vigente "Comparto Milano".

- Modificazione dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico: l'intervento non comporta azioni sul contesto riconducibili a tale livello di lettura.
- Modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale / Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare, ecc.): l'intervento non comporta azioni sul contesto riconducibili a tale livello di lettura.
- Alterazione dei sistemi paesaggistici: l'intervento non comporta alterazioni in questo senso.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale	Vedi quanto precedentemente relazionato	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Vedi quanto precedentemente relazionato	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Vedi quanto precedentemente relazionato	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Vedi quanto precedentemente relazionato	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:		
		SI	NO	
1. 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 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 			
	2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
	3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
	4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	L'intervento risulta in continuità con la morfologia e la tipologia degli ambiti circostanti	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	L'intervento risulta in continuità con le preesistenze circostanti e con le previsioni d'ambito.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	L'incidenza visiva risulta sostanzialmente conforme alla situazione esistente, in ragione della conservazione di allineamenti in essere.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	L'intervento non ha effetti "simbolici".	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	L'intervento avrà un grado di incidenza paesaggistica molto basso.	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando l'**impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l'**impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifiche relazioni paesistiche che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

Allegati

1. Documentazione fotografica del contesto (7 tavole)
2. Grafici di rilievo-progetto (3 tavole)
3. Profili di progetto del contesto (1 tavola)

