
committente

LEONESSA S.r.l.

via Buffalora 54,
25129 Brescia

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch.
Fabrizio Bonomi, geom. Claudio
Favalli, arch. Francesco Mazzeo

via Corsica 118, 25125 Brescia
C.F./P.I. 02931660985
REA BS490852
tel. 0302428139 - fax 0302478672
studio@la-associati.com

direttore tecnico

arch. Luciano Lussignoli

progettista

arch. Luciano Lussignoli, arch. Fabrizio Bonomi

coordinatore del progetto

arch. Luciano Lussignoli

collaboratori

arch. Milena Codenotti, ing. Pierluigi Maranesi,
ing. Andrea Moreschi, ing. Annamaria Plebani,
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Vieno

AREA DI TRASFORMAZIONE AT04 BORGO GIARDINO

via Bosio - BRESCIA

fase

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

elaborato

AP01 - RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12.10.2005

LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LE
PRECEDENTI DEPOSITATE IN DATA 9/3/2012, IN DATA 11/3/2013 E
IN DATA 24/07/2013

progetto n°

280

data

febbraio 2012

esecutore

LSSLCN

revisore

FVLCLD

modifica n°

000

data modifica

10/09/2013

archiviazione

AP02_relazione paesistica.pdf

INDICE

1 — OGGETTO DELL'ISTANZA DI VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	1
2 — STATO DEI LUOGHI (CONTESTO PAESAGGISTICO E AREA DI INTERVENTO) .	1
2.1 - CARATTERI FISIOGRAFICI.....	1
2.2 - CARATTERI INSEDIATIVI E STORICO-CULTURALI.....	2
2.3 - CARATTERI PAESAGGISTICI.....	3
2.4 - GIUDIZIO SULLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI	3
2.5 - FORME DI TUTELA	5
2.5.1 - <i>Vincoli di tutela</i>	5
2.5.2 - <i>Le tutele del P.T.R.</i>	5
2.5.3 - <i>Le tutele del P.T.C.P.</i>	5
3 — IL PROGETTO.....	6
3.1 - IMPIANTO URBANISTICO	6
3.2 - CARATTERI EDILIZI	6
3.3 - SCELTE PROGETTUALI DETTATE DALLA COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA PAESISTICA.....	7
3.4 - MODIFICAZIONI E ALTERAZIONI DEI LUOGHI DOVUTE AL PROGETTO DI INTERVENTO	8
3.4.1 - <i>Modificazioni della morfologia</i>	8
3.4.2 - <i>Modificazioni della compagine vegetazionale</i>	8
3.4.3 - <i>Modificazione dello skyline naturale e antropico</i>	9
3.4.4 - <i>Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico</i>	9
3.4.5 - <i>Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico</i>	9
3.4.6 - <i>Modificazione dei caratteri edilizi del tessuto insediativo consolidato</i>	9
3.5 - OPERE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA	9

ALLEGATI

1 — Estratto cartografico
2 — Ortofotocarta
3 — Rilievo fotografico
4 — Caratteri paesistici e insediativi del contesto:
4.1 – inquadramento paesistico
4.2 – percezione del paesaggio
4.3 – elementi costitutivi del paesaggio
5 — Vincoli ex D.Lgs 42/2004
6 — Disciplina urbanistica: estratto del P.G.T. (D.d.P.)
7 — Disciplina di tutela paesistica: estratti del P.T.R.
8 — Disciplina di tutela paesistica: estratti del P.T.C.P.

9 — Inserimento paesistico del progetto

10 — Simulazioni foto-realistiche del progetto

1 — OGGETTO DELL'ISTANZA DI VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto della presente istanza è un'area di trasformazione ubicata nella parte nord di Brescia, fra il confine est del Villaggio Prealpino e la ex statale del Caffaro, ai piedi del Colle San Giuseppe.

L'area è inserita dal PGT come area di trasformazione denominata B.1-Conicchio ed è normata dal documento di piano attraverso la relativa scheda, di cui all'allegato 1 delle N.T.A..

Il lotto, attualmente ineditato, interessa una superficie di circa 18.983,05 mq gravata in parte da vincolo ex L. 431/85 per la presenza del fiume Garza (art. 142, lett. c del D.L.vo 42/04).

Dal 2006 l'area è stata oggetto di diversi provvedimenti autorizzativi l'ultimo dei quali si è concluso con l'approvazione con delib. C.C. n. 126 del 12/07/2010 del piano attuativo in variante al P.R.G. pre-vigente.

Su tale provvedimento pende un ricorso al T.A.R., presentato da alcuni cittadini del quartiere che contestano sia la procedura adottata, sia le dimensioni e la tipologia edilizia dell'intervento, con particolare riferimento all'altezza degli edifici.

Per trovare una soluzione urbanistica che possa raccogliere il consenso più ampio possibile fra gli abitanti del quartiere, la società Leonessa s.r.l., rivedendo i propri programmi edilizi, avanza una nuova proposta di modifica del progetto urbanistico edilizio. Per l'illustrazione dettagliata delle modifiche tecnico-urbanistiche apportate al precedente progetto autorizzato si rimanda alla relazione illustrativa (Relazione generale); di seguito vengono riportate le informazioni necessarie per la verifica della compatibilità paesistica dell'intervento proposto, previste dal D.P.C.M. 12/12/2005 (*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*).

2 — STATO DEI LUOGHI (CONTESTO PAESAGGISTICO E AREA DI INTERVENTO)

2.1 - CARATTERI FISIOGRAFICI

Il contesto dell'area di intervento è inquadrabile, dal punto di vista fisiografico, allo sbocco della Valle Trompia da nord nell'alta pianura, e della Valle del Torrente Garza, da est. La relazione tra questi tre grandi sistemi fisiografici (le valli e la pianura) dà luogo ad un "territorio di transizione" fra quello propriamente prealpino e quello di pianura, dove i fondovalle si aprono progressivamente e i rilievi montuosi si risolvono in propaggini collinari allungate nel contesto pianeggiante (il Monte Picastello, la Collina di San Giuseppe).

Entro questa articolazione geomorfologica si è sviluppato il sistema insediativo metropolitano, che ha occupato quasi interamente le aree pianeggianti e ha sostanzialmente cancellato le componenti naturaliformi, ad eccezione dei corsi d'acqua — il fiume Mella, che scende dalla Valle Trompia, e il Torrente Garza, irregimentati in alvei artificiali e ormai presenze estranee al paesaggio urbano dominante — e di poche aree prative e boschive residuali. I caratteri naturaliformi dominano invece i versanti boschivi montuosi e collinari: la Collina di San Giuseppe, il Monte Picastello, i rilievi prealpini. Entro questo quadro geografico si colloca il contesto dell'area di intervento, il “Quartiere Prealpino”.

Compreso fra la ex Strada Statale per la Valle Trompia (via Triumplina), ad ovest, e la ex Strada Statale del Caffaro (via Conicchio) per la Valle del Garza ad est (che si dirama dalla via Triumplina), ed il confine amministrativo di Brescia a nord, è un ampio quartiere, esteso su una superficie di circa 6,5 Ha. Il lotto di intervento è una porzione di un'area prativa pianeggiante fra il tessuto insediativo del quartiere, ad ovest, e la Collina di San Giuseppe, ad est, tagliata in due parti dalla ex Statale del Caffaro; l'intervento è previsto sulla parte ad ovest della ex Strada Statale, all'interno quindi del Quartiere Prealpino.

2.2 - CARATTERI INSEDIATIVI E STORICO-CULTURALI

Il “Quartiere Prealpino” è l'esito di una politica di risposta al fabbisogno di edilizia residenziale a basso costo emerso nella seconda metà del Novecento, che a Brescia si è concretizzata nella costruzione, promossa e intrapresa da società cooperative, di grandi quartieri generalmente lontani dal centro urbano. Il Quartiere Prealpino è stato costruito in più tempi: nel 1959 la Società Cooperativa “La Famiglia - Prealpina” realizza la parte più a nord del Quartiere, a ridosso del confine comunale; nel 1979 la Società Cooperativa “La Famiglia - Belvedere” realizza un primo piccolo ampliamento immediatamente a sud dell'area di intervento; nello stesso arco di tempo (fra gli anni '60 e '70) viene realizzata la parte restante a sud, fra la biforcazione fra la via Triumplina e la via Conicchio. Le fasi di attuazione non si riflettono tuttavia nella struttura insediativa (salvo una maggiore densità edilizia ravvisabile nella parte nord) e nella tipologia degli edifici: il Quartiere ha infatti una marcata omogeneità di impianto e di caratteri edilizi.

La struttura insediativa è fondata su una rete di strade di distribuzione organizzate su alcuni tracciati principali distinguibili soltanto per la maggiore larghezza, ma ugualmente privi di apparati che ne arricchiscano l'immagine e ne evidenzino la funzione.

La caratterizzazione edilizia è dovuta alla reiterazione delle poche tipologie edilizie che hanno costituito per decenni il “campionario” della Cooperativa La Famiglia: case bifamiliari a due piani con tetto a capanna, largamente prevalenti (le “case Marcolini”, come ancora oggi vengono comunemente chiamate le case di questo tipo in diversi quartieri di Brescia e di altri comuni della provincia); case a schiera, anch'esse molto diffuse; case a tre e quattro piani, più rare.

L'area di intervento, si presenta come un lotto intercluso nel tessuto insediativo del Quartiere, lungo il suo margine est, definito dalla via Conicchio; l'affaccio ovest è costituito

dalle case bifamiliari del tipo “a capanna”, mentre a sud è dato da isolati di case a schiera. A nord è delimitato dalle ultime propaggini degli insediamenti industriali che fiancheggiano la ex Statale del Caffaro nel comune di Nave.

2.3 - CARATTERI PAESAGGISTICI

Il contesto paesaggistico dell'area di intervento può essere individuato in due modi. Innanzitutto come “ambito percettivo”, ossia porzione di territorio delimitata da elementi fisiografici che ne definiscono i confini visivi: l'arco montano prealpino, che segna l'imbocco della Valle Trompia e della Valle del Garza, le propaggini collinari del Monte Picastello e delle Colline di San Giuseppe che marciano il passaggio fra lo sbocco vallivo e la pianura. A questa scala il contesto paesaggistico è connotato, da un lato, dal sistema insediativo metropolitano — che occupa l'intero territorio pianeggiante e che va progressivamente destrutturandosi con l'allontanamento dal centro urbano —, e dai grandi sistemi boschivi e agricolo-pascolivi delle pendici montuose e collinari.

Ad una scala di maggior dettaglio, più prossima all'area di intervento i caratteri paesistici sono determinati, da un lato, dal tessuto urbano del Quartiere Prealpino e, dall'altro dalle pendici della Collina di San Giuseppe, che domina il Quartiere da Sud-Est. Il Quartiere rappresenta, nel *continuum* urbanizzato che dalla città si estende senza interruzioni lungo il fondovalle valtrumplino, un ambito chiaramente identificabile, più per l'estensione della reiterazione di poche tipologie edilizie che per la struttura e l'articolazione dell'impianto urbano. La Collina di San Giuseppe costituisce invece una quinta panoramica naturaliforme dominante nella percezione del paesaggio dal Quartiere e dalla parte nord di Brescia.

L'area di intervento appare invece priva di una propria connotazione paesistica significativa. È una porzione, come detto, di una più ampia area prativa divisa in due parti dalla ex Statale del Caffaro: la parte ad est si trova in continuità con altre aree agricole pianeggianti e sub-pianeggianti alla base della Collina di San Giuseppe, e forma con queste un sistema paesistico unitario in cui si integrano le componenti tipiche del paesaggio storico pedemontano; ma la strada ex Statale marca una netta cesura che esclude l'area di intervento da questo sistema paesistico.

D'altro lato, pur se sostanzialmente inclusa nel tessuto del Quartiere Prealpino, l'area di intervento non ha alcun ruolo nel connotarne i caratteri paesistici, ma si configura invece come un'area agricola residuale entro un tessuto urbano.

2.4 - GIUDIZIO SULLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

La sensibilità paesistica dei luoghi viene definita come la “capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri

connotativi o degrado della qualità complessiva”¹. Un utile riferimento per la determinazione della “sensibilità” è desumibile anche dalle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” promulgate dalla Regione Lombardia², dove si propongono tre chiavi di lettura della sensibilità: sensibilità morfologico-strutturale, sensibilità vedutistica, sensibilità simbolica.

L’area di intervento si colloca, come si è visto nei paragrafi precedenti, in un contesto con una specifica rilevanza morfologico-strutturale³ dettata dalla reiterazione, secondo una semplice regola aggregativa, di poche tipologie edilizie (due prevalenti, case a capanna e a schiera, a due piani, e una minoritaria, le case a 3 e 4 piani). L’assetto insediativo del Quartiere è peraltro privo di un disegno urbano fondato su una logica di organizzazione e gerarchizzazione degli spazi.

Ipotizzando di attribuire un livello di sensibilità bassa o molto bassa a contesti privi di elementi di strutturazione dello spazio urbano, e, al contrario, una sensibilità alta o molto alta a siti connotati da rilevanti fattori di strutturazione dello spazio urbano o del paesaggio, si può ragionevolmente attribuire al contesto dell’area di intervento un livello di sensibilità medio.

L’area di intervento, per ubicazione e collocazione, per l’assenza di specifici fattori naturalistici o antropici che la rendano partecipe dal punto di vista morfologico-strutturale del sistema urbano del Quartiere o del sistema paesistico della Collina di San Giuseppe, ha invece una sensibilità inferiore al contesto, ovvero una maggiore capacità di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza alterare i caratteri connotativi del contesto.

Dal punto di vista della sensibilità “simbolica” la rilevanza del contesto dell’area di intervento risiede essenzialmente nella connotazione sociale del Quartiere, espressione delle ragioni e delle modalità che hanno portato alla sua costruzione.

Analogamente a quanto argomentato per la precedente chiave di lettura, anche dal punto di vista della sensibilità agli aspetti simbolici si può ipotizzare un livello medio (ipotizzando un livello elevato in presenza di rilevanti elementi di identificazione collettiva).

Basso è invece il livello di sensibilità simbolica dell’area di intervento, del tutto priva di elementi specifici e di fattori che la rendano partecipe dei due sistemi paesistici più prossimi, il Quartiere e la Collina di San Giuseppe.

La sensibilità vedutistica è valutabile in base alla panoramicità del sito verso il contesto paesistico e dalla percepibilità del sito da punti significativi del contesto (strade, piazze, parchi e luoghi pubblici in generale).

¹ D.P.C.M. 12.10.2005

² Del. G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045

³ La sensibilità morfologico-strutturale “... considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più ‘sistemi’ che strutturano l’organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.” (Del. G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045)

Dal Quartiere Prealpino si ha una diffusa percepibilità dell'arco montuoso prealpino, delle pendici del Monte Picastello e della Collina di San Giuseppe. La percepibilità è naturalmente reciproca, anche se nel Quartiere mancano luoghi significativi per l'osservazione dai versanti collinari e, analogamente, su quest'ultimi mancano punti di osservazione rilevanti (belvedere o strade panoramiche collettivamente riconosciuti); peraltro, entro la visione panoramica offerta dai versanti collinari il Quartiere diventa un tassello (non emergente) del vasto sistema insediativo metropolitano.

Si può quindi attribuire al contesto dell'area di intervento un livello di sensibilità medio, in quanto si caratterizza come oggetto e soggetto di relazioni percettive di grande scala, ma senza rappresentare un caposaldo della configurazione del paesaggio. Per le stesse ragioni si può attribuire un livello di sensibilità medio all'area di intervento.

2.5 - FORME DI TUTELA

2.5.1 - Vincoli di tutela

Il contesto in cui è inserita l'area di intervento è soggetto ai vincoli di tutela dei boschi e dei corsi d'acqua: art. 142, lett. c) e g) del D.Lgs 42/2004; questo regime vincolistico riflette sostanzialmente l'assetto fisiografico da cui deriva la connotazione paesistica del contesto, descritta nei paragrafi precedenti: i boschi che rivestono le pendici collinari; il Fiume Mella e il Torrente Garza. (Cfr. all. 5)

L'area di intervento è invece compresa in parte nell'area di rispetto del Torrente Garza. Tuttavia, come si è visto nei paragrafi precedenti (cfr. par. 2.3) è sostanzialmente estranea al sistema paesistico-ambientale del torrente, essendo la Strada ex Statale del Caffaro un netto fattore di cesura fra il paesaggio agro-naturale entro cui scorre il torrente, ai piedi delle pendici collinari, e il Quartiere Prealpino, entro cui l'area di intervento è ubicata.

2.5.2 - Le tutele del P.T.R.

La componente paesaggistica del Piano Territoriale Regionale classifica l'area di intervento e il suo contesto nell'ambito urbanizzato appartenente all'ambito geografico "Bresciano e colline del Mella", in una fascia di transizione fra l'unità tipologica di paesaggio della "fascia dell'alta pianura" e della "fascia prealpina". (Cfr. all7).

L'esame delle tavole che costituiscono il *corpus* cartografico del piano (di cui si riportano di seguito gli estratti) consente di verificare la non interferenza dell'area di intervento e del suo contesto con elementi di potenzialità, criticità o vulnerabilità paesistica.

2.5.3 - Le tutele del P.T.C.P.

La componente paesistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (cfr. all. 8) individua una serie di elementi territoriali connotativi del paesaggio, organizzati in gruppi tematici. Dall'esame della cartografia di piano si evince che l'area di intervento e il suo contesto non interferiscono con alcuna componente paesistica.

- Componenti del paesaggio naturale. Sono indicati il Torrente Garza (corpi idrici principali) e i versanti collinari (boschi di latifoglie), elementi esterni all'area di intervento;
- Componenti del paesaggio storico-culturale: è indicata la Strada ex Statale del Caffaro, che delimita ad est l'area di intervento, classificata tracciato della rete stradale storica secondaria.
- Rilevanza paesistica (componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio): non vi sono ambiti che coinvolgano l'area di intervento e il suo contesto.
- Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale: non vi sono ambiti che coinvolgano l'area di intervento e il suo contesto.
- Componenti del paesaggio urbano: sono indicate le aree produttive a nord dell'area di intervento; il Quartiere Prealpino è classificato genericamente fra le "altre aree edificate", come la quasi totalità del tessuto urbano novecentesco.
- Componenti di criticità e degrado del paesaggio: non vi sono ambiti che coinvolgano l'area di intervento e il suo contesto.

3 — IL PROGETTO

3.1 - IMPIANTO URBANISTICO

L'assetto urbanistico dell'intervento è finalizzato a raggiungere due obiettivi: la coerenza con la logica insediativa del Quartiere Prealpino e la creazione di un insediamento dove gli "spazi di relazione", ossia di spazi aperti di uso collettivo, siano complementari, nel disegno urbano, agli spazi edificati e con questi costituiscano un insieme organico. Quest'ultimo obiettivo si ritiene particolarmente importante, poiché rappresenta un arricchimento delle dotazioni urbane per la parte del Quartiere più prossima all'area di intervento, dove gli spazi di relazione sono estremamente rari, e quindi può costituire un miglioramento della qualità urbana complessiva.

L'insediamento è organizzato secondo un asse sud-ovest – nord-est, dettato dalla viabilità del Quartiere (via Bosio), che in corrispondenza dell'area di intervento riflette quello della Strada ex Statale del Caffaro (via Conicchio). Il complesso insediativo affaccia sulla via Bosio, attraverso cui si pone in relazione con il Quartiere; lo spazio fra i nuovi edifici e la via Conicchio è riservato ad un parco lineare, che nella parte sud piega verso ovest e si incunea nel tessuto insediativo del Quartiere. Fra gli edifici di progetto sono previsti due spazi attrezzati come verde pubblico di vicinato, che mettono in relazione la via Bosio e i nuovi edifici con il parco lineare.

3.2 - CARATTERI EDILIZI

Sono previste due tipologie edilizie, aggiornamento di tipologie già presenti nel quartiere. Nella parte nord del lotto, sono previsti due edifici di quattro piani, mentre la parte centrale è riservata — per un migliore inserimento paesistico, come verrà illustrato più avanti — a case a due piani, aggregate in tre blocchi messi in relazione fra loro e con la via Bosio da spazi di vicinato (cortili).

Gli edifici di quattro piani prevedono quattro appartamenti per piano organizzati attorno ad un corpo scala centrale; ne risulta un impianto simmetrico che si riflette nella caratterizzazione architettonica. I corpi di fabbrica sono volumi parallelepipedi semplici scavati nella parte centrale delle facciate da profonde logge, che rappresentano il principale elemento connotativo dell'architettura. Le logge sono presenti sia sulle facciate ovest, rivolte verso il Monte Picastello, sia sulle facciate est, verso la Collina di San Giuseppe.

Il linguaggio architettonico è sobrio ed essenziale (privo di elementi decorativi), come essenziale è quello delle "case Marcolini", sia pure con un'espressività diversa, propria del contesto storico-culturale di cui sono il prodotto.

Le murature sono previste con finitura ad intonaco; i colori delle facciate sono stati scelti per sottolineare la sottile articolazione volumetrica: colore tortora il piano terra e la parte centrale delle facciate principali, complanari al piano terra; bianco per il volume che delimita i piani superiori, leggermente sporgente da quello del piano terra.

Le case a due piani costituiscono una variante — aggiornata agli standard abitativi oggi richiesti dal mercato, e funzionale alla creazione di spazi di relazione — della tipologia prevalente nel Quartiere. Si tratta della reiterazione di due moduli costituiti da due alloggi (uno per piano) aggregati attorno ad un percorso pedonale parallelo alla via Bosio.

Il primo modulo è determinato da un alloggio al piano terra impostato su una pianta ad "L", che si ripete al piano superiore con qualche variante necessaria a ricavare logge e a ridurre l'introspezione visiva fra gli appartamenti. A tale modulo ne corrisponde uno analogo e speculare rispetto al lato lungo dell'impianto ad "L".

L'unità edilizia così determinata è replicata in modo da creare un impianto urbanistico strutturato sul percorso pedonale (che dà accesso agli appartamenti) parallelo alla via Bosio, e sui giardini di vicinato che collegano la via Bosio con il nuovo parco ad est.

Anche per le case basse si è adottata una definizione architettonica basata su un linguaggio sobrio ed essenziale, per i motivi prima illustrati. Anche qui la finitura prevista delle facciate è ad intonaco, di colore bianco.

3.3 - SCELTE PROGETTUALI DETTATE DALLA COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA PAESISTICA

La ricerca della coerenza con la tutela e la valorizzazione delle potenzialità paesistiche (cfr. all. 9) ha inciso sulle scelte progettuali, sin dall'impianto urbano. La scelta di articolare le volumetrie in più corpi di fabbrica e la loro collocazione in funzione dell'altezza deriva infatti dalla volontà di garantire la permeabilità visiva dal Quartiere verso le pendici collinari. Gli edifici più alti sono stati ubicati nella parte nord del lotto, dove minore è la loro interferenza con le visuali verso monte, già peraltro in parte compromesse dalle preesistenze industriali. Gli edifici bassi occupano invece la parte centrale del lotto in quanto la loro altezza, non superiore a quella prevalente nel quartiere, non crea

interferenze alla diffusa percepibilità che dal Quartiere si ha verso la Collina di San Giuseppe.

I cortili di vicinato previsti fra i tre blocchi edilizi non solo garantiscono con ottici dalla via Bosio verso il monte, ma offrono punti di vista significativi, in quanto spazi pubblici di relazione, sui capisaldi del paesaggio locale.

Un'altra scelta progettuale motivata da ragioni di coerenza con il paesaggio è il parco lineare ad est. Il progetto del parco prevede la realizzazione di una barriera vegetale lungo il lato est del parco stesso. Questa scelta permette di schermare la vista della ex Statale del Caffaro dagli spazi pubblici del nuovo insediamento creando una continuità di immagine con il sistema paesistico del Torrente Garza e della Collina di San Giuseppe.

L'attenzione per l'inserimento nel contesto paesistico si è tradotta infine in una specifica scelta di conformazione architettonica degli edifici, ossia la copertura piana.

Il rispetto delle normative vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici impone, com'è noto, di dotare gli edifici di apprestamenti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, generalmente pannelli fotovoltaici. Dato l'orientamento del lotto l'adozione del tetto a falde avrebbe comportato un forte impatto visivo, soprattutto dalla ex Statale del Caffaro; si è quindi optato per la copertura piana, accompagnata da velette di mascheramento che nascondono completamente alla vista i pannelli fotovoltaici.

3.4 - MODIFICAZIONI E ALTERAZIONI DEI LUOGHI DOVUTE AL PROGETTO DI INTERVENTO

3.4.1 - Modificazioni della morfologia

Il sito di intervento è pianeggiante, con una lieve pendenza verso sud. Non sono previste significative modifiche all'andamento naturale del terreno se non quelle necessarie a raccordare gli edifici con la quota di campagna e a garantire che in caso di esondazione del fiume Garza, l'area a parco possa svolgere una funzione mitigatrice. Ogni altro intervento previsto ha il solo scopo di rendere fruibile l'area pubblica e raggiungere gli obiettivi di valorizzazione paesistica prima descritti. Per raccordare la quota degli edifici (dettata dalla quota stradale esistente) con quella del parco e per qualsiasi altra modellazione si procederà impiegando il terreno risultante dagli scavi per la realizzazione delle autorimesse interrato.

3.4.2 - Modificazioni della compagine vegetazionale

L'area è priva di vegetazione naturale, salvo alcuni arbusti e qualche albero lungo la via Bosio. Il progetto prevede un rilevante arricchimento della compagine vegetazionale, sia lungo la via Bosio, che viene dotata di un filare di alberi che accompagneranno il marciapiede e i parcheggi pubblici, sia all'interno del nuovo parco. Verranno utilizzate

specie autoctone nel rispetto delle indicazioni che verranno fornite dall'ufficio comunale preposto alla gestione del verde pubblico.

3.4.3 - Modificazione dello *skyline* naturale e antropico

Avendo gli edifici altezze analoghe a quelle prevalenti nel quartiere e non essendo collocati in corrispondenza di coni ottici significativi, l'intervento non comporta la modifica dello *skyline* consolidato.

3.4.4 - Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico

L'intervento non interferisce con corpi idrici, né con biotopi di interesse naturalistico; né con connessioni ecologiche.

3.4.5 - Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico

Per le ragioni illustrate nell'analisi della sensibilità vedutistica (diffusa percepibilità dal Quartiere verso l'arco collinare, ma assenza di luoghi panoramici peculiari), e data l'altezza dei nuovi edifici si possono escludere modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico consolidato.



3.4.6 - Modificazione dei caratteri edilizi del tessuto insediativo consolidato

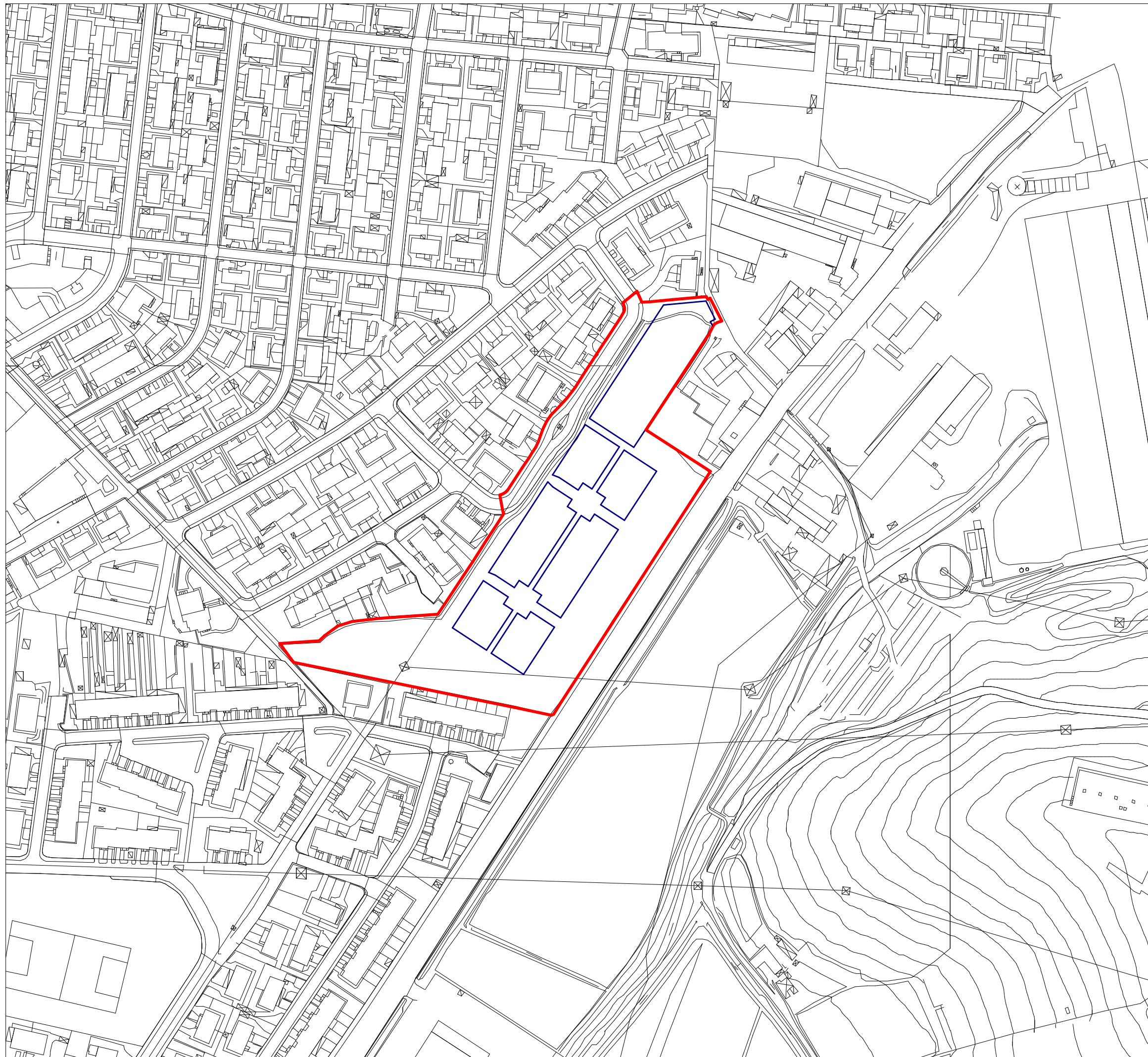
L'intervento non modifica l'assetto insediativo del Quartiere, basato su una maglia viaria dal disegno regolare. Non prevede la realizzazione di nuove strade e gli edifici rispettano l'orientamento dettato dalla maglia stradale.

3.5 - OPERE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA



Il progetto si fonda, come illustrato al cap. 3.3 sulla valorizzazione delle potenzialità paesistiche del sito, riconducibili alla diffusa percepibilità che dal Quartiere Prealpino si ha dell'arco collinare. Inoltre, le caratteristiche dimensionali e geometriche dell'intervento non comportano un'incidenza sul contesto tale da richiedere specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale (si veda il precedente cap. 3.4). Può tuttavia essere considerato come mitigazione paesaggistica — intesa come armonizzazione dell'intervento con il contesto paesistico — il grande parco lineare e i cortili di vicinato. Agli spazi aperti è infatti affidato, come illustrato nel precedente cap. 3.3 il ruolo di integrare il nuovo complesso abitativo con il Quartiere e con il sistema paesistico del Torrente Garza, ruolo rafforzato dal consistente impianto di nuove alberature, che attenuano la visibilità del nuovo complesso e creano una continuità d'immagine con il paesaggio agro-naturaliforme delle pendici collinari.

ALLEGATO 01
ESTRATTO CARTOGRAFICO
(scala 1: 5.000)

-  perimetro dell'area di intervento
-  lotti edificabili





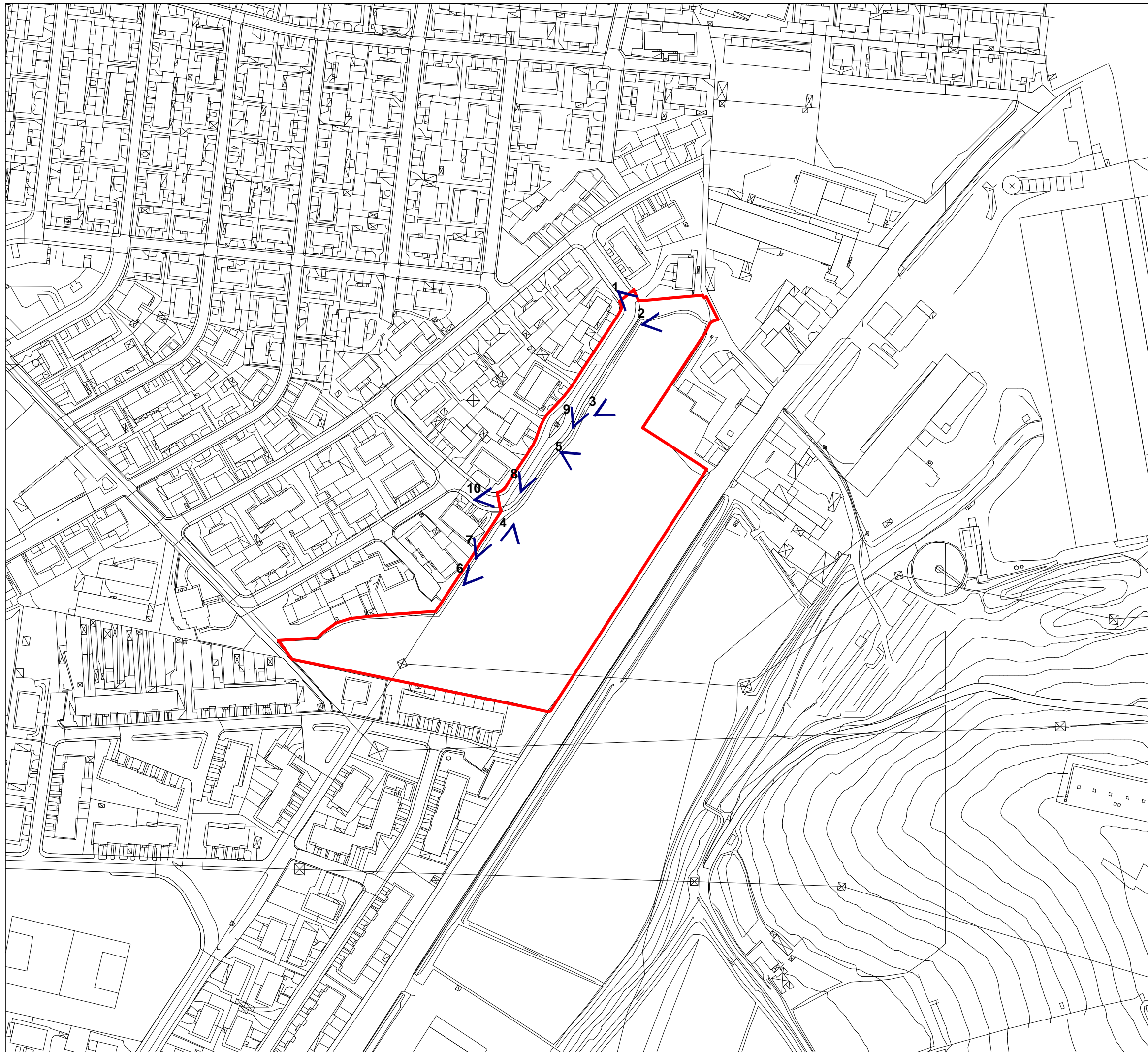
ALLEGATO 02
ORTOFOTOCARTA
(scala 1: 5.000)

-  perimetro dell'area di intervento
-  lotti edificabili



ALLEGATO 03
RILIEVO FOTOGRAFICO
(scala 1: 1.000)

-  punti di ripresa
-  perimetro dell'area di intervento





Vista A (da nord: in rosso il perimetro dell'area di intervento)



Vista B (da est: in rosso il perimetro dell'area di intervento)



Vista C (da sud: in rosso il perimetro dell'area di intervento)



vista 1 (vista del confine nord dell'area di intervento)



vista 2 (vista del confine nord dell'area di intervento)



vista 3 (vista verso nord)



vista 4 (vista del confine sud dell'area di intervento)



vista 5 (vista del Colle di San Giacomo)



vista 6 (vista dell'area di intervento da sud)



vista 7 (vista dell'area di intervento e della via Bosio da sud)



vista 8 (vista della via Bosio da sud)

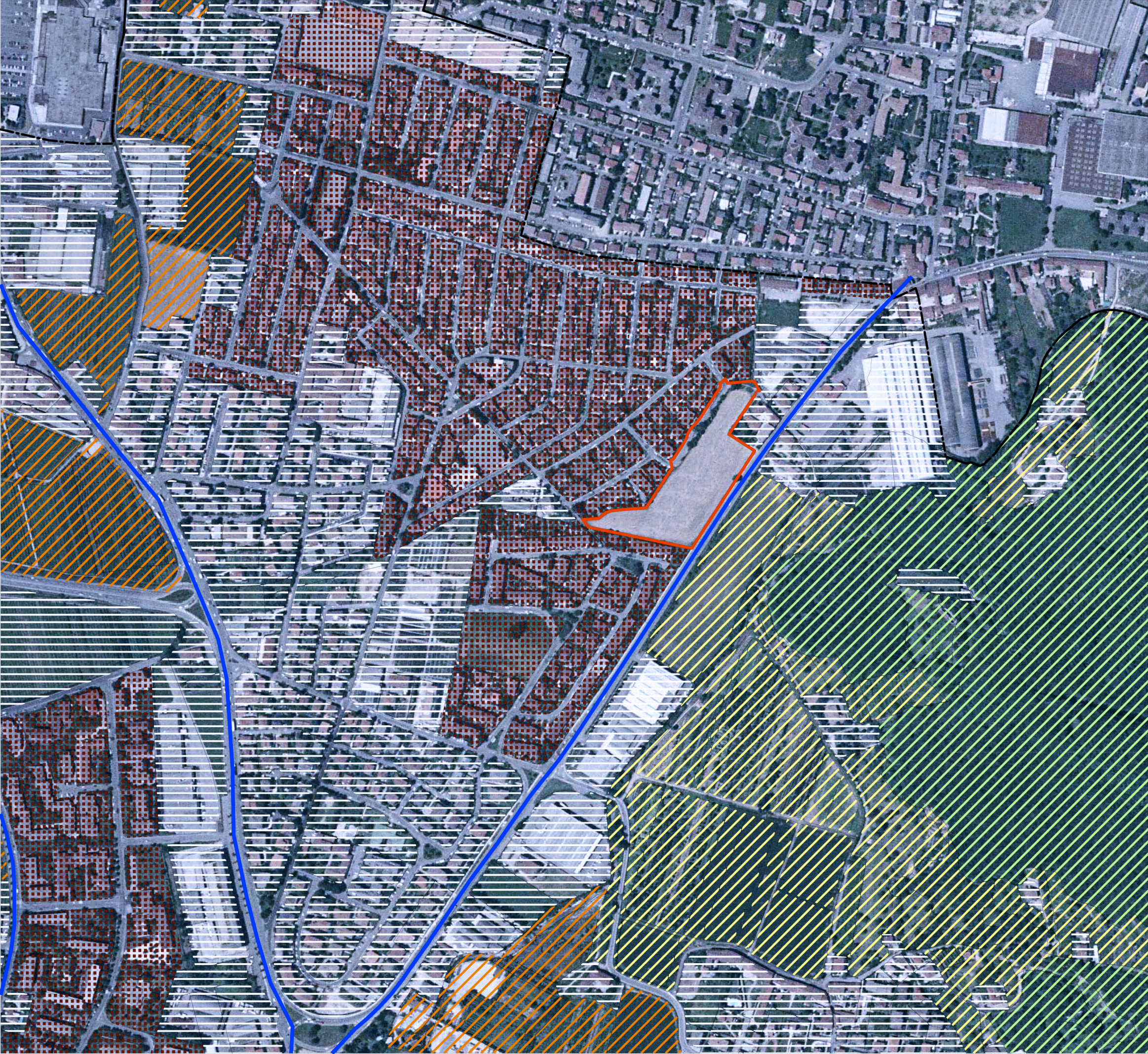


vista 9 (vista del tratto nord della via Bosio)



vista 10 (vista dell'area di intervento da sud)

ALLEGATO 04.1
INQUADRAMENTO PAESISTICO
(scala 1: 5.000)

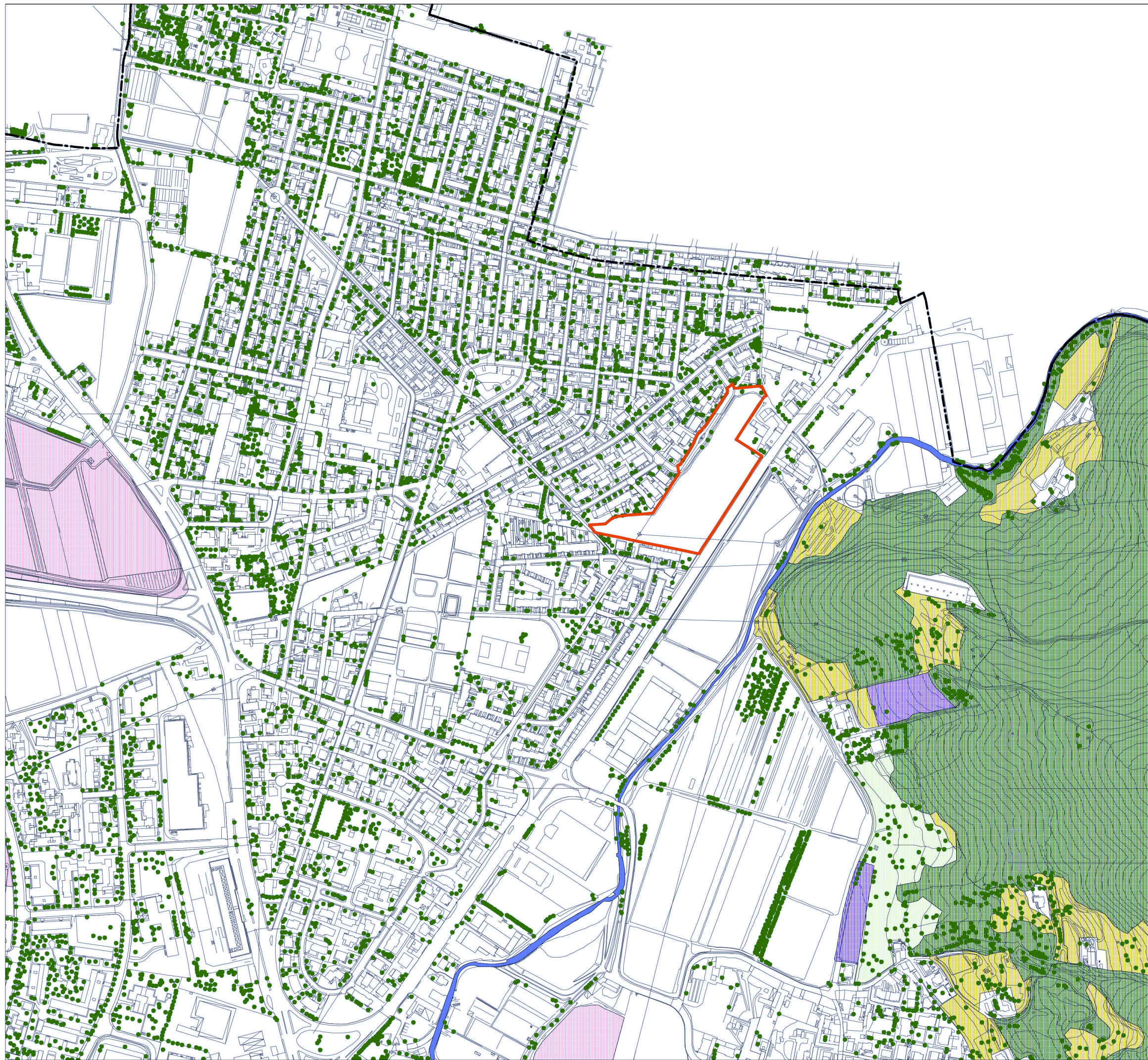


- paesaggio urbano*
 -  quartieri unitari
 -  altri tessuti insediativi
- paesaggio agrario e naturale*
 -  ambiti agrari nel tessuto urbano
 -  sistemi agrari pedecollinari
 -  sistemi naturaliformi
-  perimetro dell'area di intervento
-  lotti edificabili

ALLEGATO 4.3

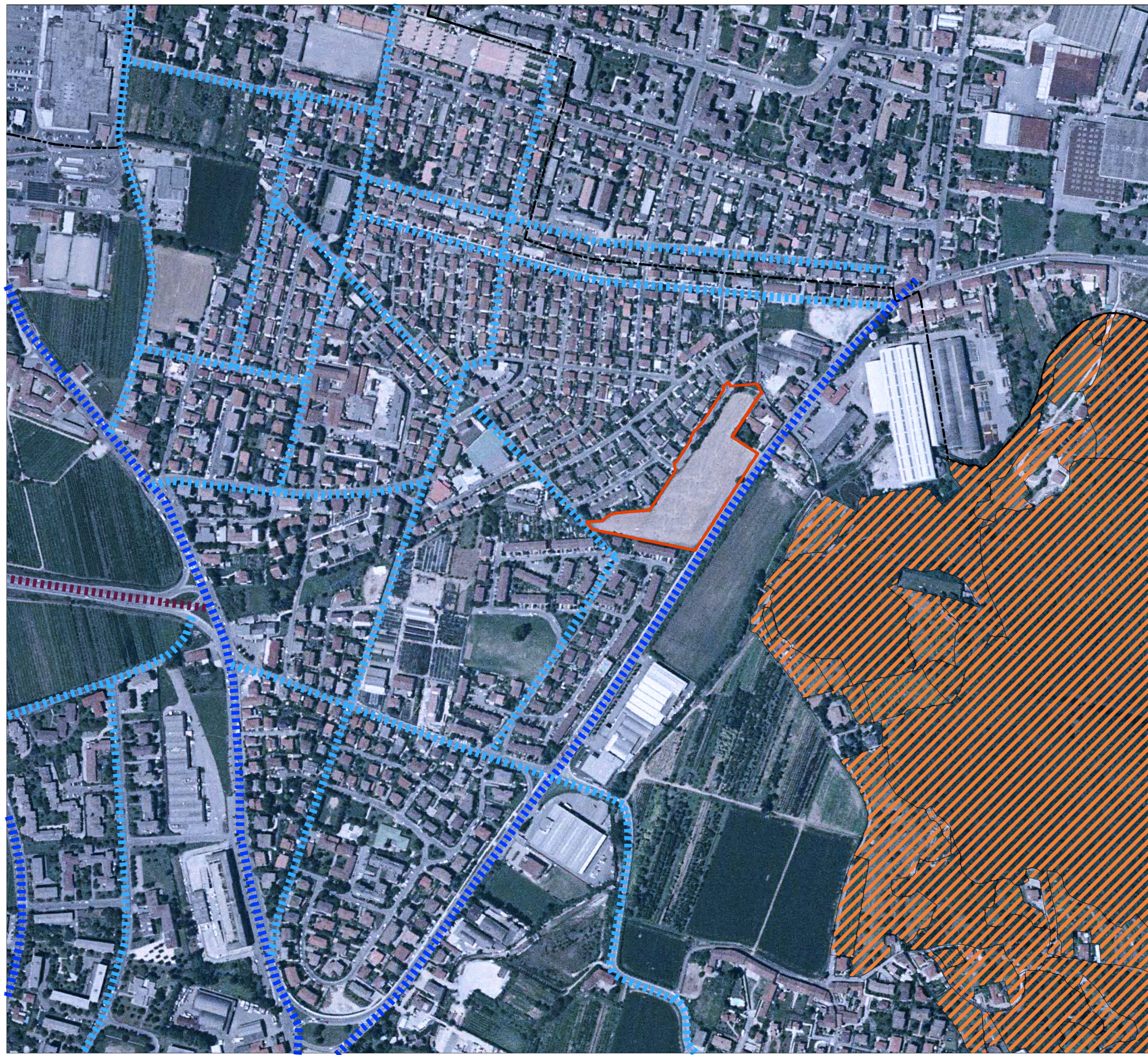
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO




(scala 1: 5.000)



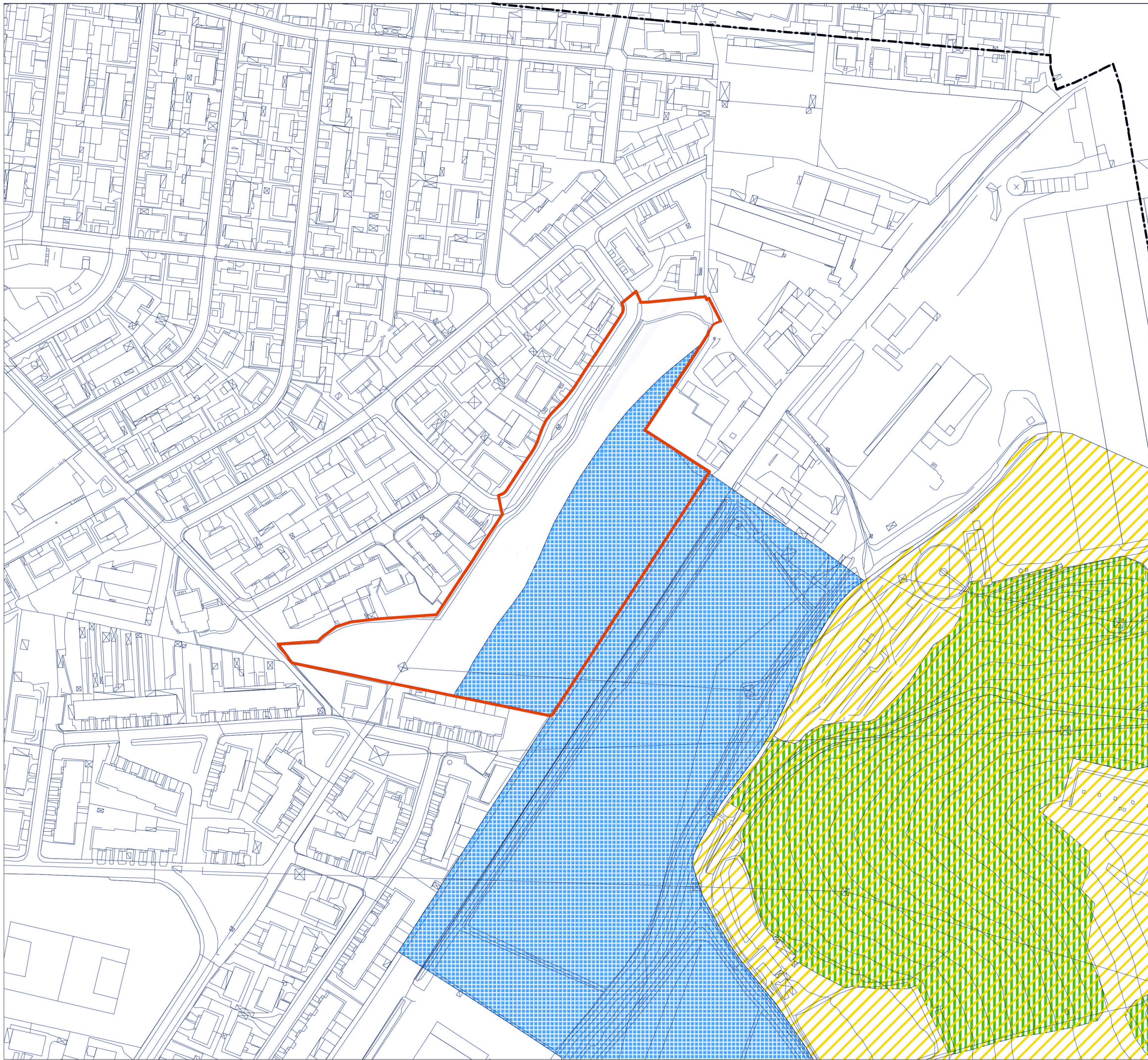
-  boschi di latifoglie
-  frutteti
-  vigneti
-  prati stabili
-  pascoli
-  torrente Garza
-  alberi isolati
-  perimetro dell'area di intervento
-  lotti edificabili

ALLEGATO 04.2
PERCEZIONE DEL PAESAGGIO
(scala 1: 5.000)



-  tracciati di percezione alla scala extra-urbana
-  tracciati di percezione alla scala urbana
-  tracciati di percezione alla scala di quartiere
-  caposaldo percettivo: Colle di San Giuseppe
-  perimetro dell'area di intervento
-  lotti edificabili

ALLEGATO 05
VINCOLI EX D.LGS 42/2004
(scala 1: 2.000)



art. 142, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti ... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"



art. 142 lett. g) "i territori coperti da foreste e da boschi"



art. 136 lett.d) le bellezze considerate come quadri

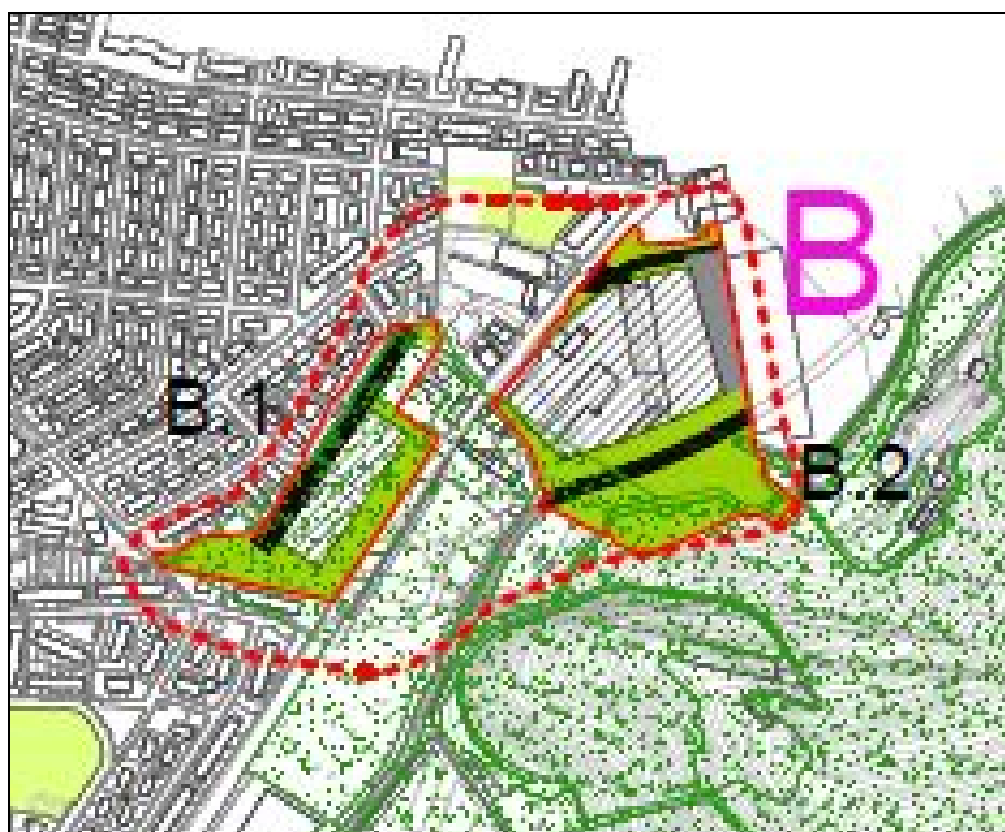


perimetro dell'area di intervento




lotti edificabili

ALLEGATO 06
DISCIPLINA URBANISTICA:
ESTRATTO DEL P.G.T.

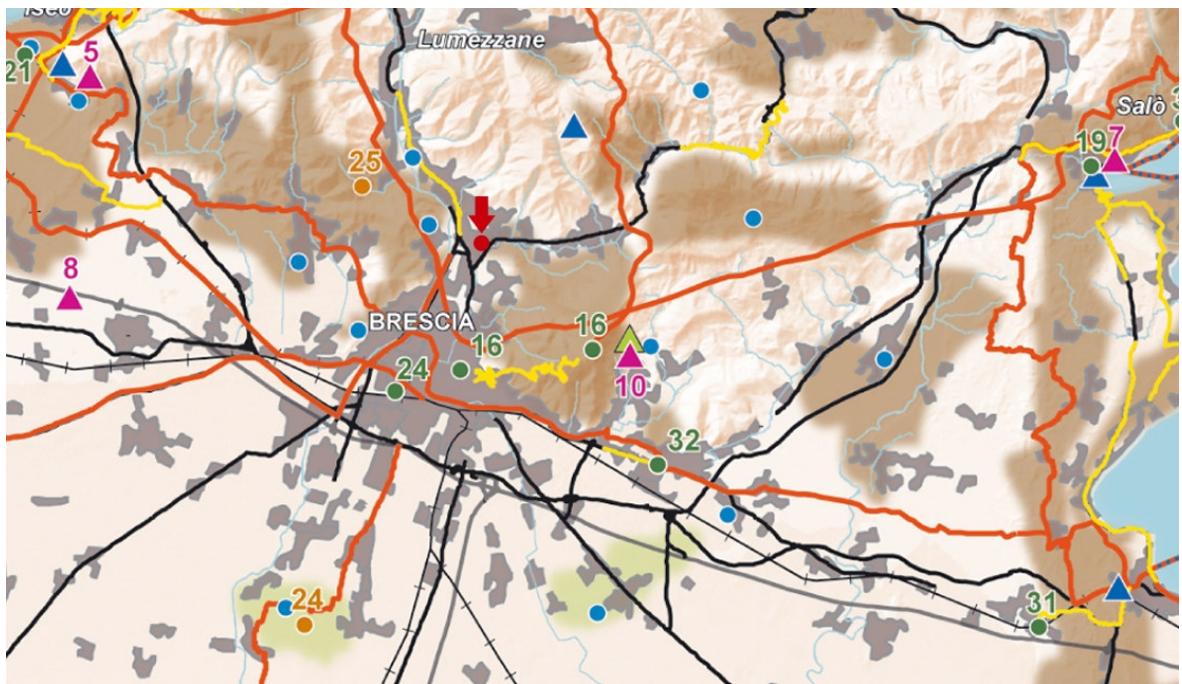


ALLEGATO 07
DISCIPLINA DI TUTELA PAESISTICA:
ESTRATTI DEL P.T.R.

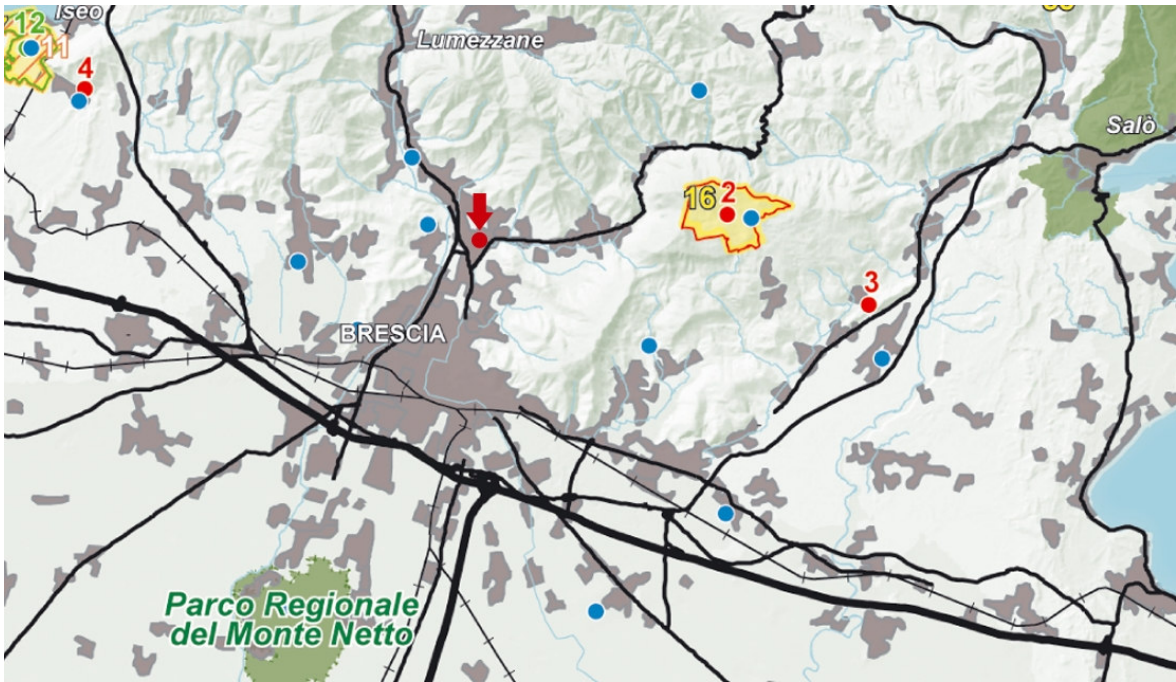
 ubicazione dell'area di intervento



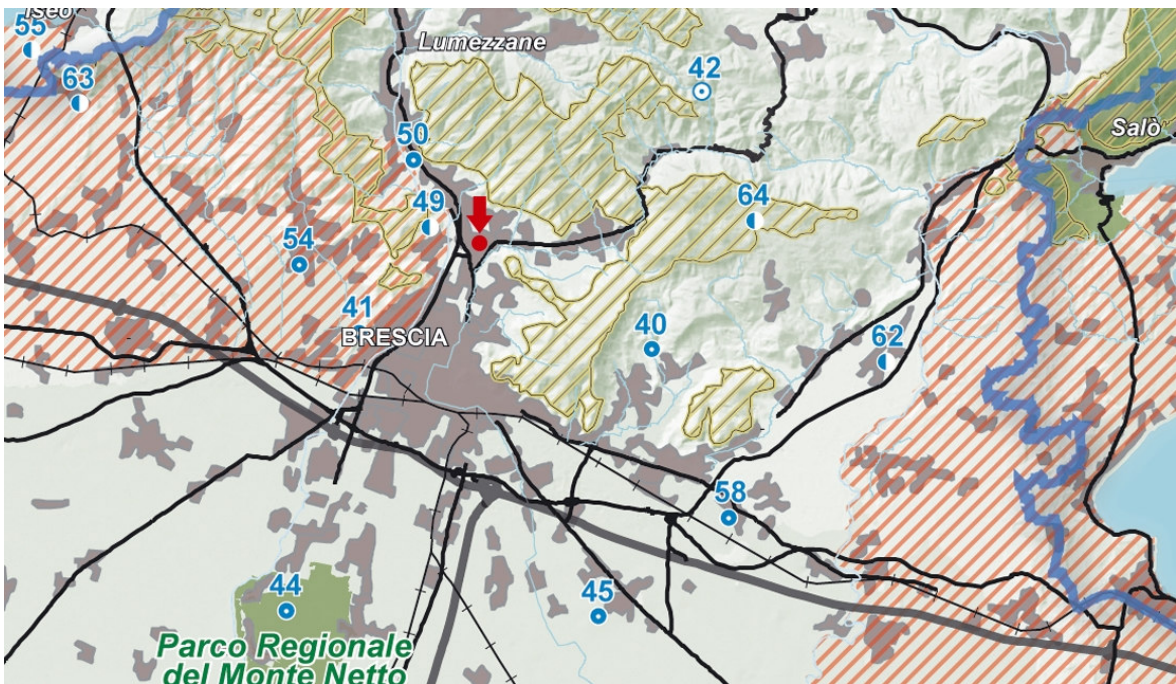
Tav. A — Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



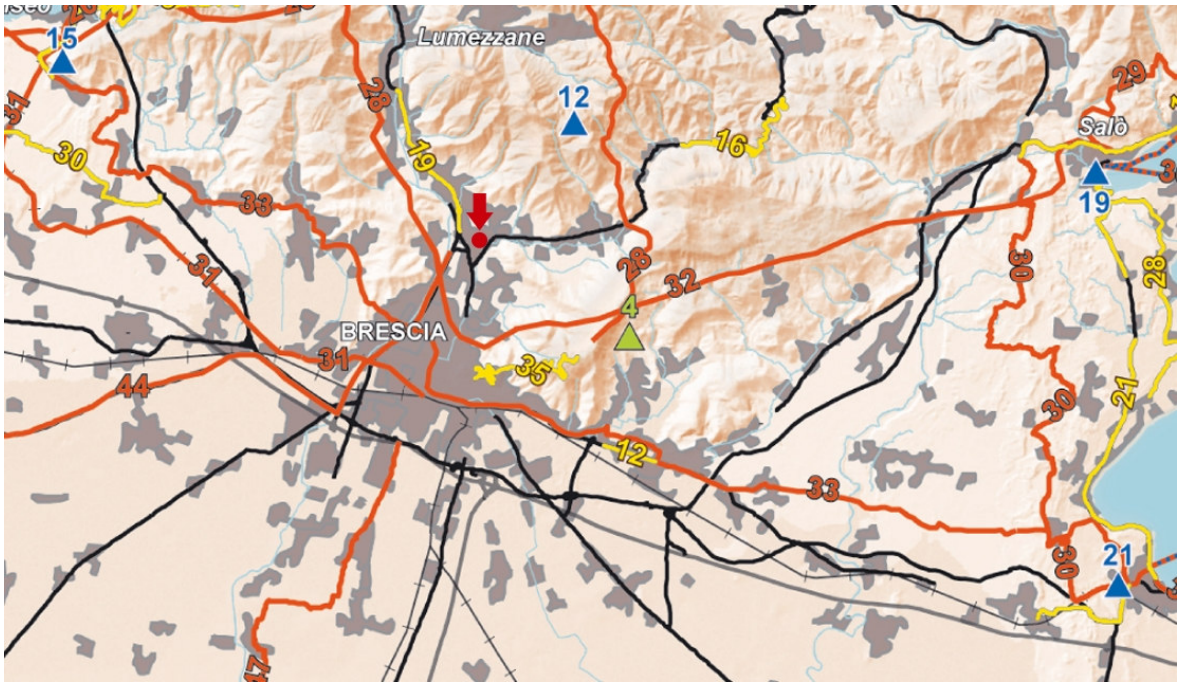
Tav. B — Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



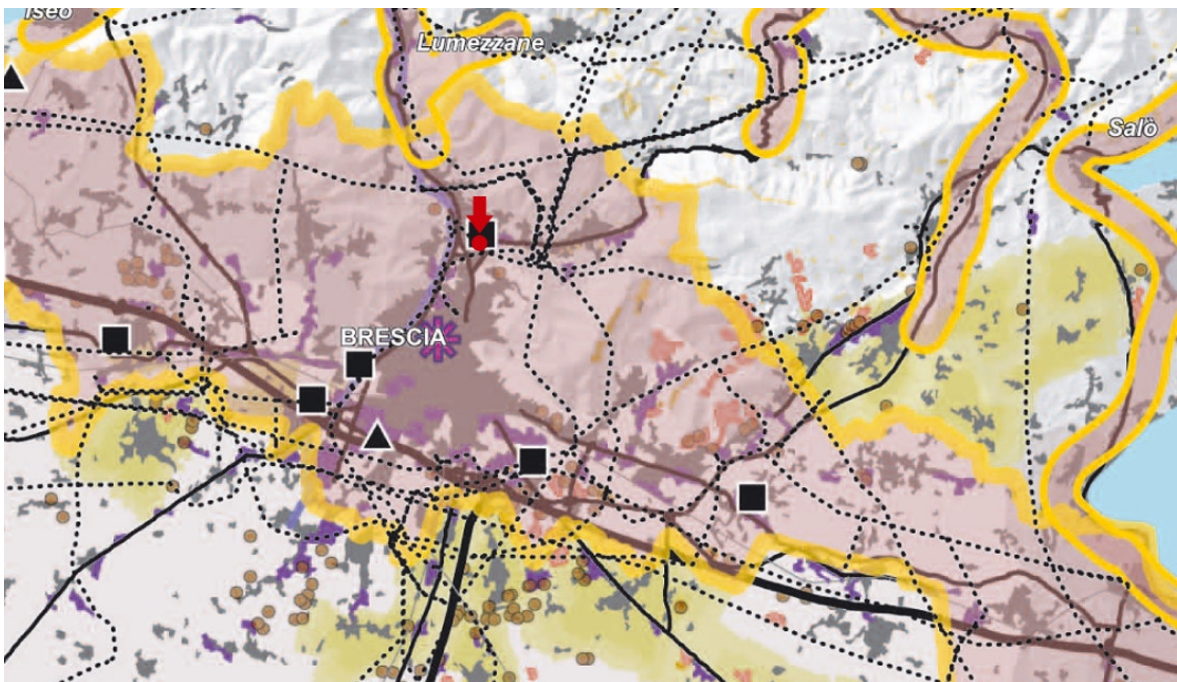
Tav. C — Istituzioni per la tutela della natura



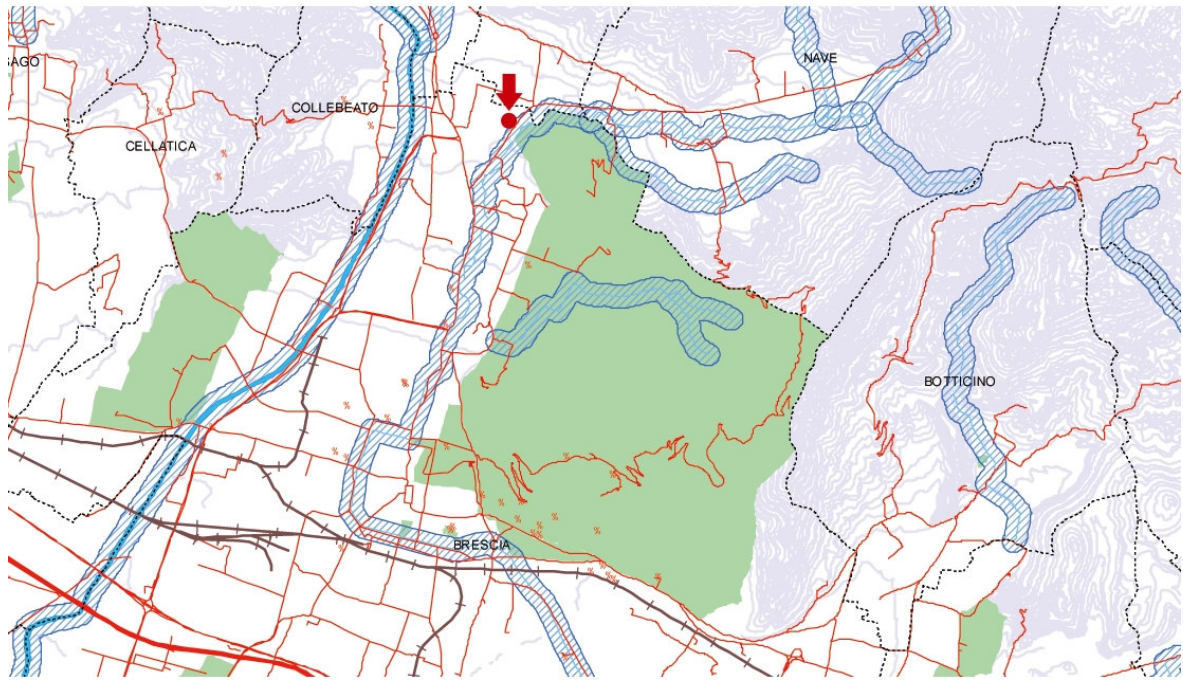
Tav. D — Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



Tav. E — Viabilità di rilevanza paesaggistica



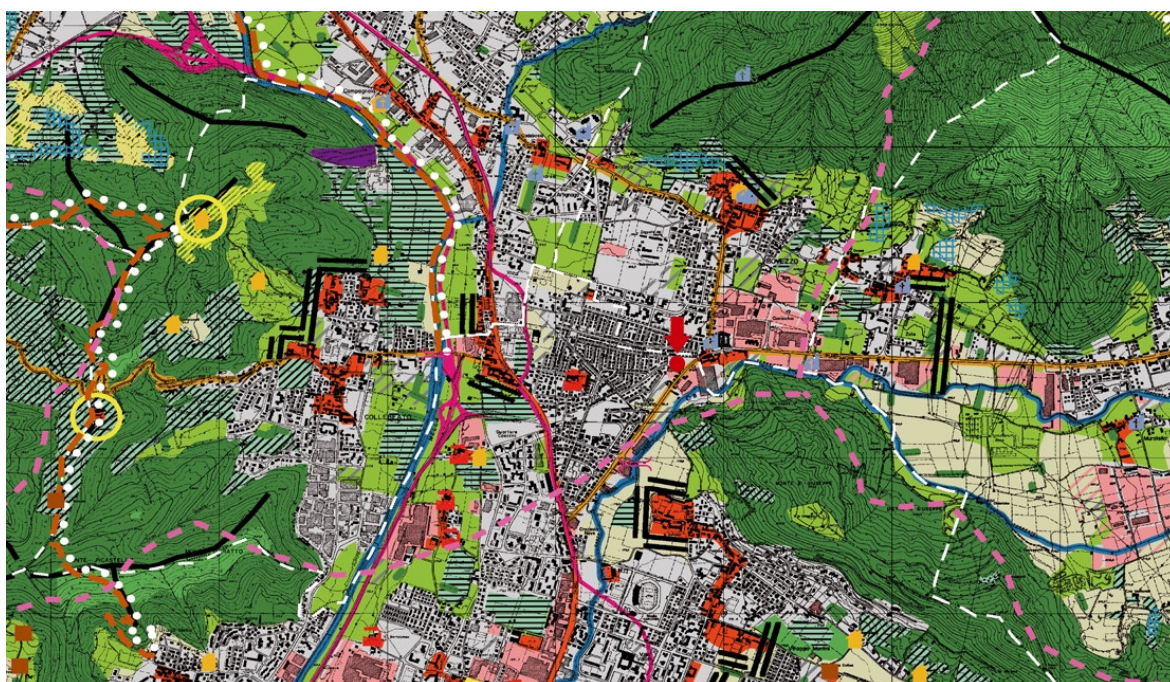
Tav. F — Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



Tav. I — Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge: art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

ALLEGATO 08
DISCIPLINA DI TUTELA PAESISTICA:
ESTRATTI DEL P.T.C.P.










↓
ubicazione dell'area di intervento



Tav. 2.19 — Tavola paesistica

ALLEGATO 09
INSERIMENTO PAESISTICO
DEL PROGETTO
(scala 1: 2.000)



-  lotti edificabili: h edifici 4 piani
-  lotti edificabili: h edifici 2 piani
-  giardini di vicinato: luoghi privilegiati per la percezione del paesaggio
-  parco urbano: schermatura della via Conicchio e raccordo con il sistema paesistico naturaliforme
-  via Bosio: elemento di struttura del contesto
-  percorso pedonale di accesso agli edifici
-  coni ottici
-  percepibilità diffusa del paesaggio
-  perimetro dell'area di intervento



Vista A (da nord)



Vista 1



Vista 2



Vista 3