

GIMAS srl

25024 LENO (BS) - Via Albarotto, 6 C.Fisc.: 01638630986

Tel: 030/9038343-030/9038466 Fax: 030/9068627

e-mail: gimas.srl@tiscali.it

*Gap***GRUPPO ASSOCIATO PATERLINI**

Dott. Arch. Mara - Dott. Ing. Arch. Fernando - Dott. Ing. Marco

25125 BRESCIA - Via Trento 15/i - Tel: 030.304757-54

C.F. e P.I. 00308230176 Email: info@gap-bs.it

Dott. Ing. Mauro Mancini

Collaboratori:

Dott. arch. Laura Nodari**Dott. arch. Michele Santini****Dott. Arch. Mara Paterlini****Dott. Ing. Arch. Fernando Paterlini****Dott. Ing. Marco Paterlini**

Committenti:

SANTINI MARIO - SANTINI GIUSEPPE - SANTINI CESARE - SANTINI LAURETTA

INTERVENTO DI:

Ambito di Trasformazione A.1 : Stazione Prealpino / Arsenale**TAVOLA N°**

OGGETTO:

**PIANO ATTUATIVO
UNITA' DI INTERVENTO A.1.1 - ARSENALE****all.G****Relazione Paesaggistica**

DATA

SCALA

ARCHIVIO

DISEGNATORE

07-07-2016**NP****REV. 01**

DATA

TAV.

REVISIONI

COMUNE DI BRESCIA

10-05-2013

integrazione P.A.

07-07-2016

aggiornamento allegato

**PRATICA
UFFICIALE**

COMMITTENTI

Mario Santini
Giuseppe Santini
Cesare Santini
Lauretta Santini

PROGETTISTA



PROGETTISTA



COMUNE DI BRESCIA

Provincia di Brescia

Ambito di Trasformazione A1: Stazione Prealpino / Arsenale

Piano Attuativo unità di intervento A.1.1 – Arsenale

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1 PREMESSA

Il PGT del Comune di Brescia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio comunale, i cui caratteri derivano dall'interazione tra ambiente naturale e fattori antropici. Esso intende perseguire la finalità di conservare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio, migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione, evitando il rischio di alterazione dei beni tutelati.

La presente relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, darà conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenterà nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, la documentazione unita a questa relazione indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Contiene anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Piano Attuativo riguarda un'area di circa 18.000 mq di superficie territoriale e disegna, insieme al progetto della stazione del Metrobus di Brescia Mobilità, il lato nord del quartiere di Casazza, che allo stato attuale si presenta come incompleto, frastagliato e indefinita terra di confine.

L'intento perseguito è quello di fondersi coerentemente con il progetto di ridisegno urbanistico dell'area andando a riprendere l'assetto morfologico della stessa, sposandosi coerentemente con la nuova visione urbanistica della zona, nel rispetto della forte valenza residenziale della stessa.

Il quartiere ha una marcata potenzialità strategica: è vicino al centro urbano della città e si proietta verso la val Trompia; è situato all'imbocco della tangenziale Montelungo, che lo rende agilmente collegato alle strade ad alto scorrimento che portano rapidamente all'imbocco dell'autostrada A4; è fermata di testa del nuovo Metrobus di Brescia, che collega (in tratto sotterraneo) il quartiere a tutti i principali poli funzionali comunali (Università, Ospedali, Comune, centro storico, Stazione ferroviaria, Tribunale, casello Brescia Centro dell'autostrada A4, zona est della città).



Foto aerea

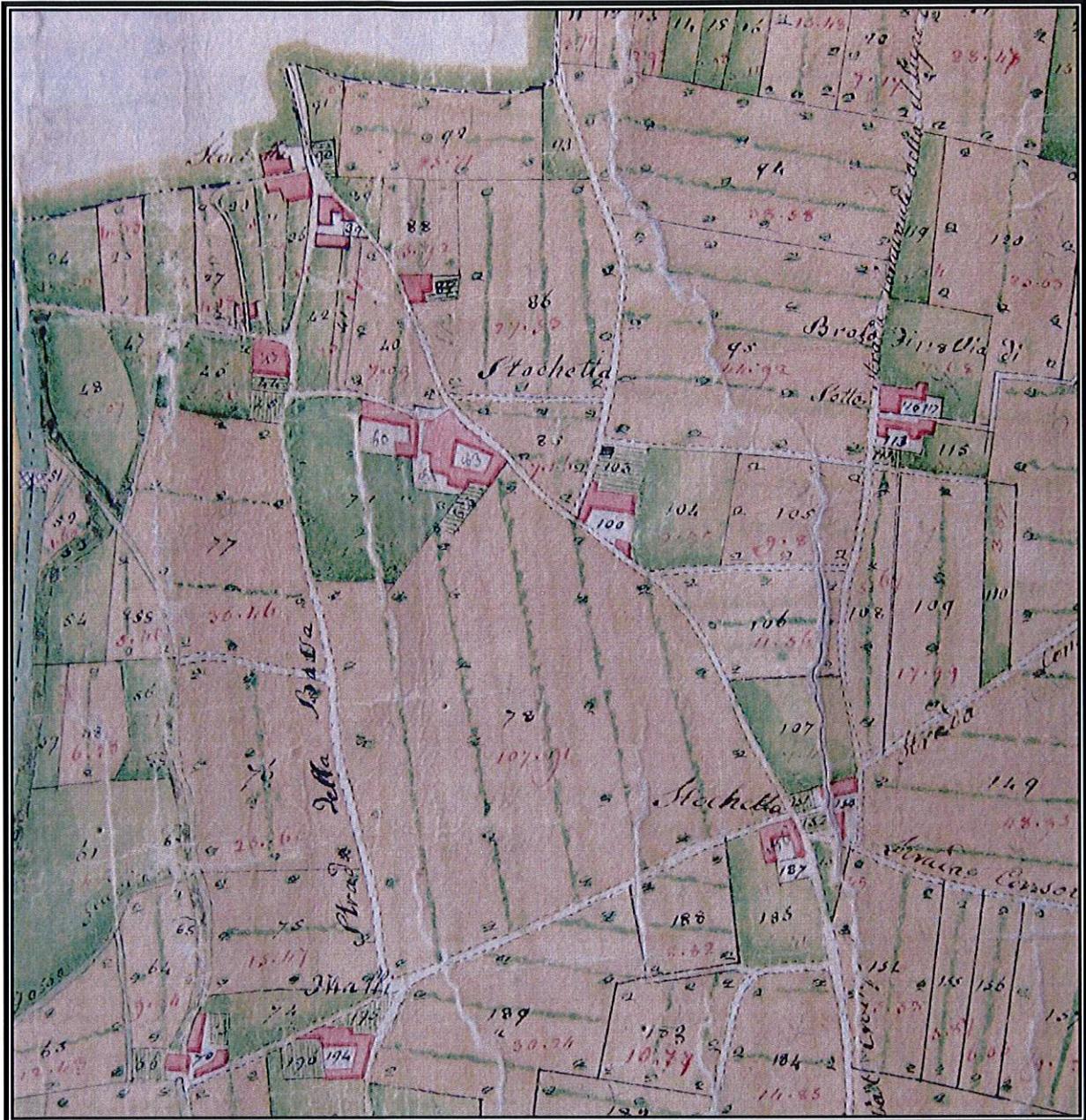
2.1 VINCOLI

In termini di vincoli *ex lege* interessanti l'area di intervento, si precisa che non ne esistono, fatta salvo la fascia inedificabile di rispetto della tangenziale Montelungo in lato nord.

Per opportuna conoscenza, si segnala che nell'elenco dei beni culturali di cui alla tavola PR07 del PGT compare il "Muro di recinzione via Stretta e via Tirandi" – frazione San Bartolomeo – n° 873, non interessato da decreto di vincolo. L'indicazione è generica e non pare trovare riscontro in alcuna tavola del PGT.

Ad ogni buon conto, conviene illustrare storia, caratteristiche ed età del muro di recinzione dell'area verso via Stretta e via dell'Arsenale.

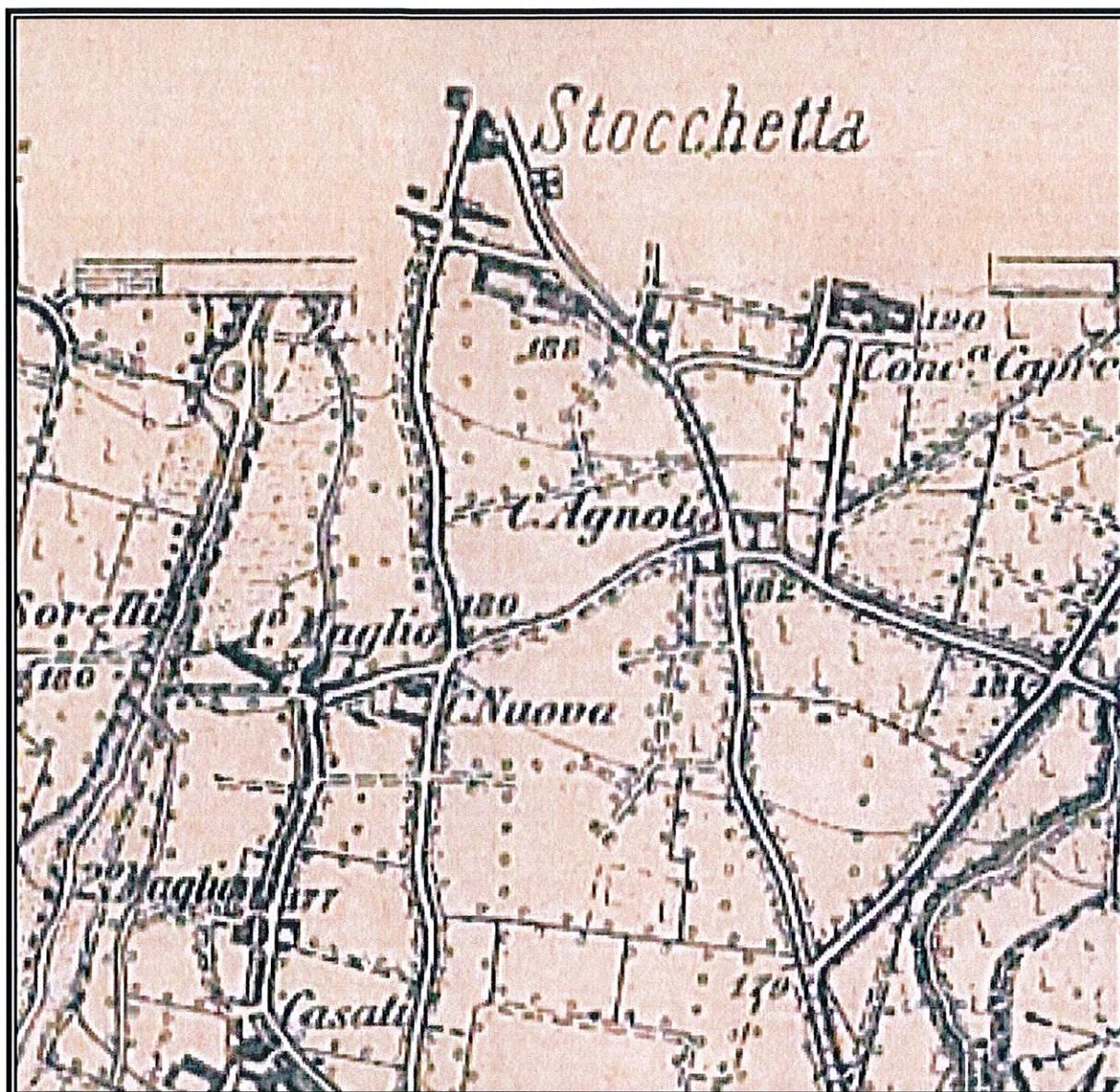
Si riportano più sotto gli estratti dei catasti storici, della carta IGM e dei catasti recenti.



Catasto Napoleonico – fonte Archivio di Stato



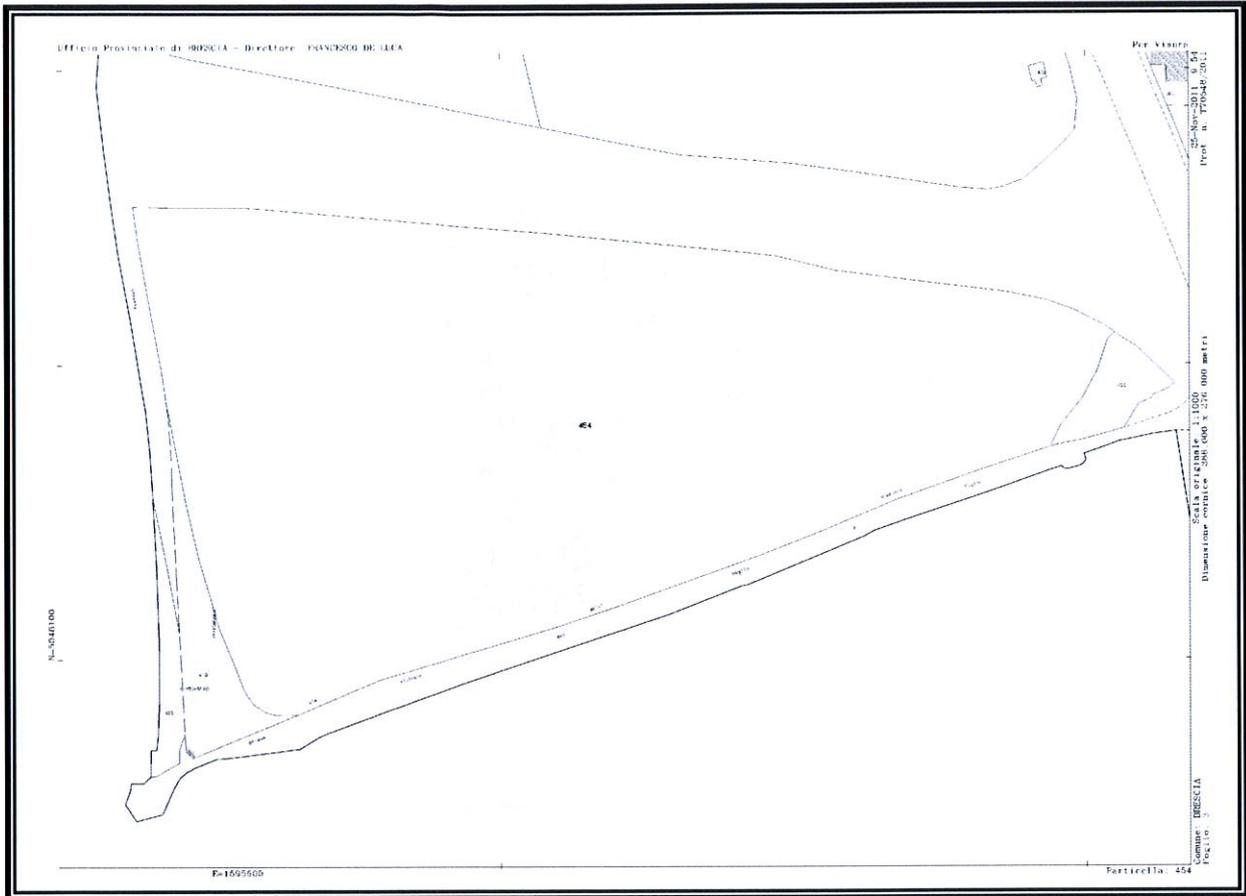
Catasto Italiano – fonte Archivio di Stato



IGM prima levatura – anno 1885



Catasto 1953 – fonte Comune di Brescia

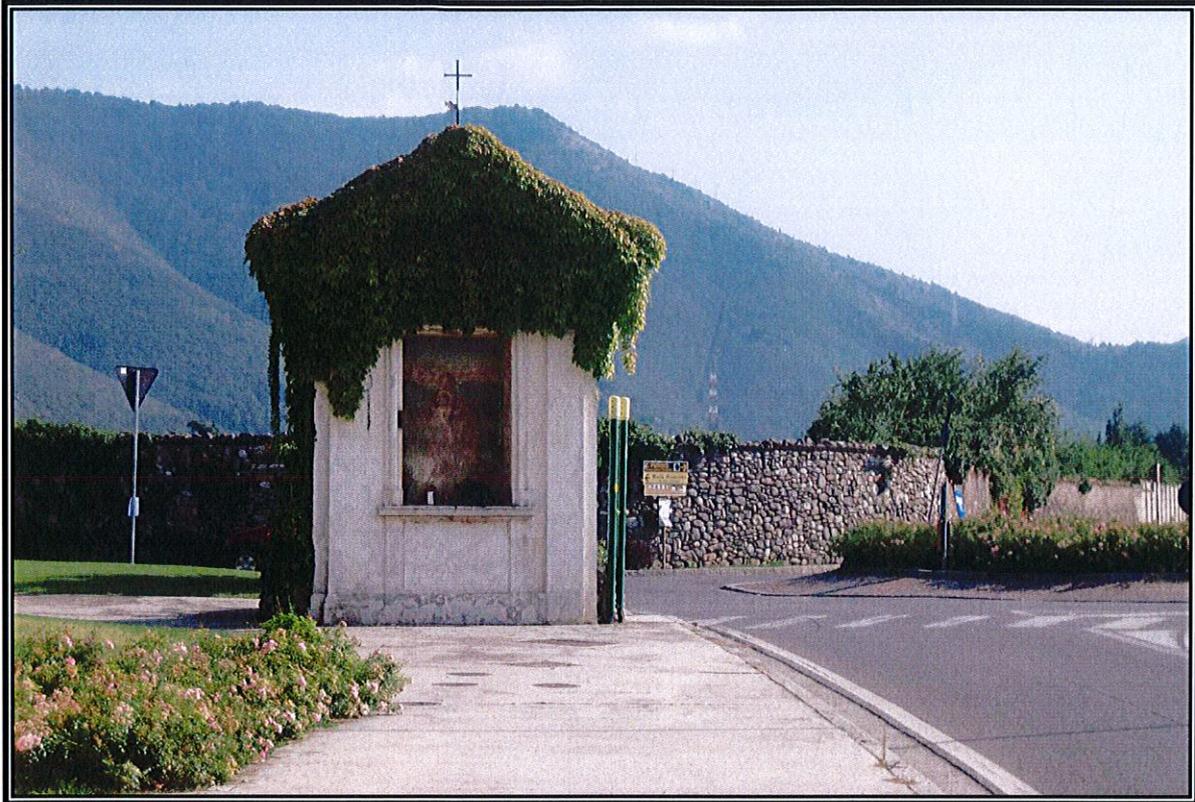


NCT Foglio 3 – fonte Ufficio del Territorio

Si segnala che un ampio tratto del muro in questione, e più precisamente la maggior parte di quello di recinzione lungo via Stretta e la curvatura nell'incrocio tra via Arsenale e via Stretta è stata edificata in tempi recenti (anni '90) da parte del Comune a seguito di esproprio e successiva demolizione dell'antico muro che originariamente andava a ricomprendere nell'angolo sud orientale della proprietà la Santella, ora visibile sul quadrante opposto di Via Stretta/Via Arsenale.



Fotografia muro storico



Fotografia Santella

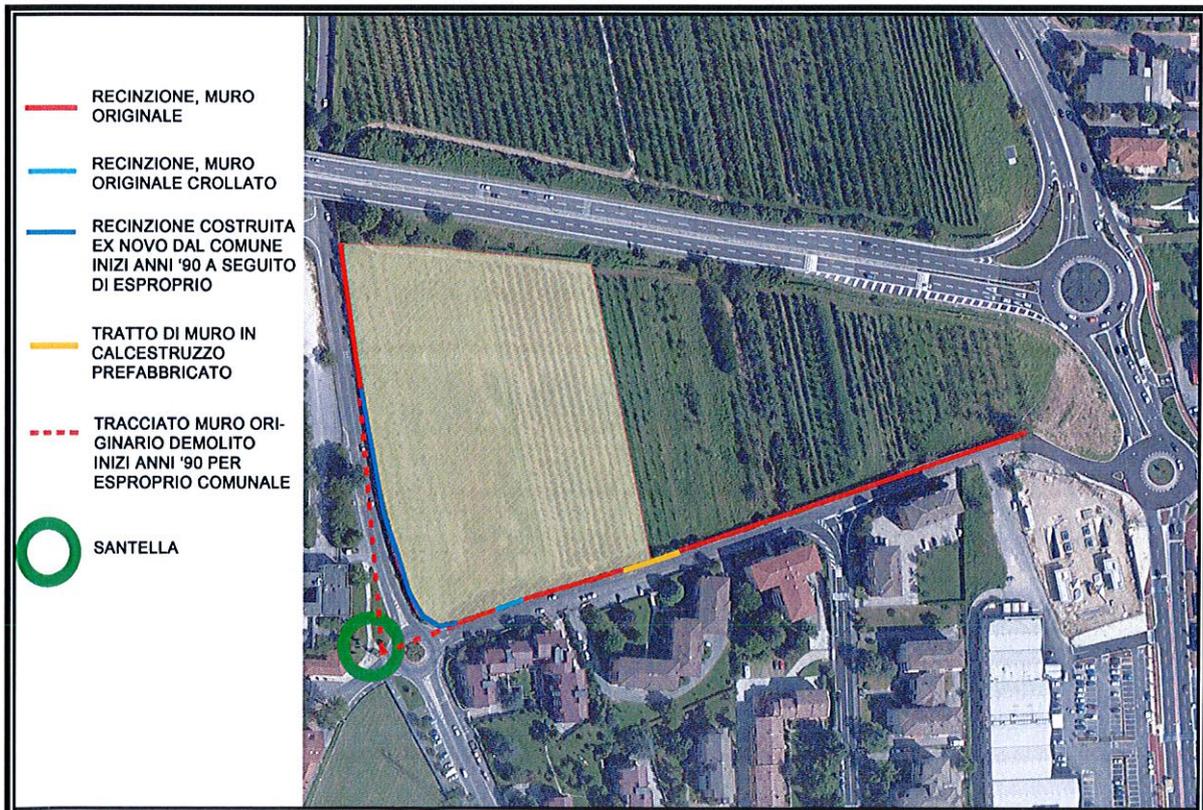
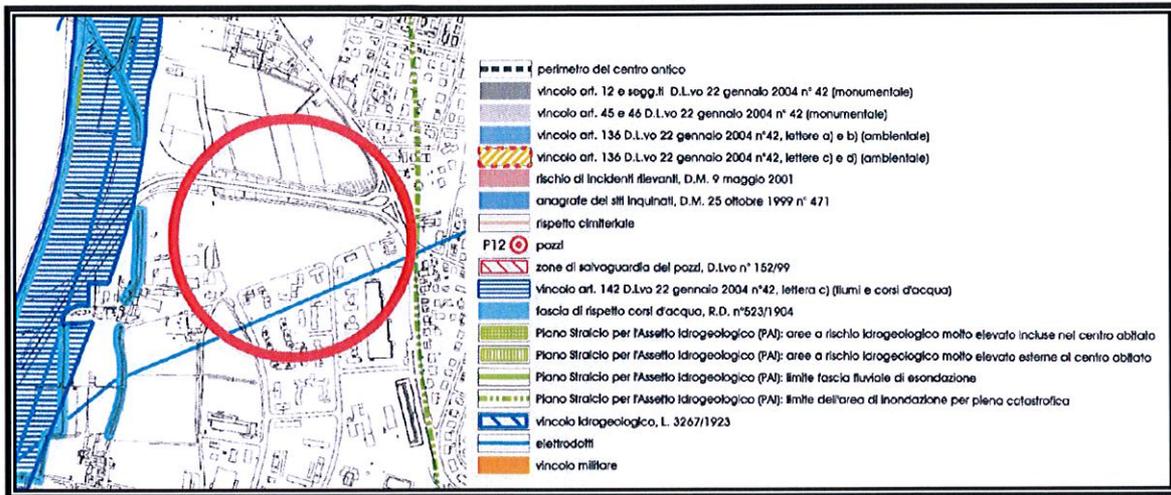
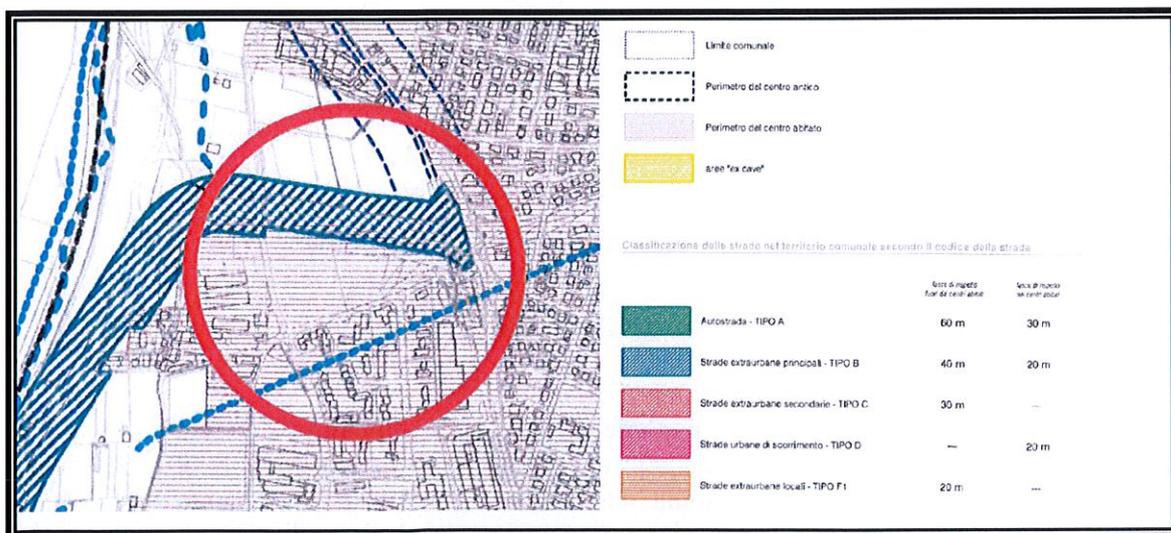


Foto aerea con indicazione muri storici

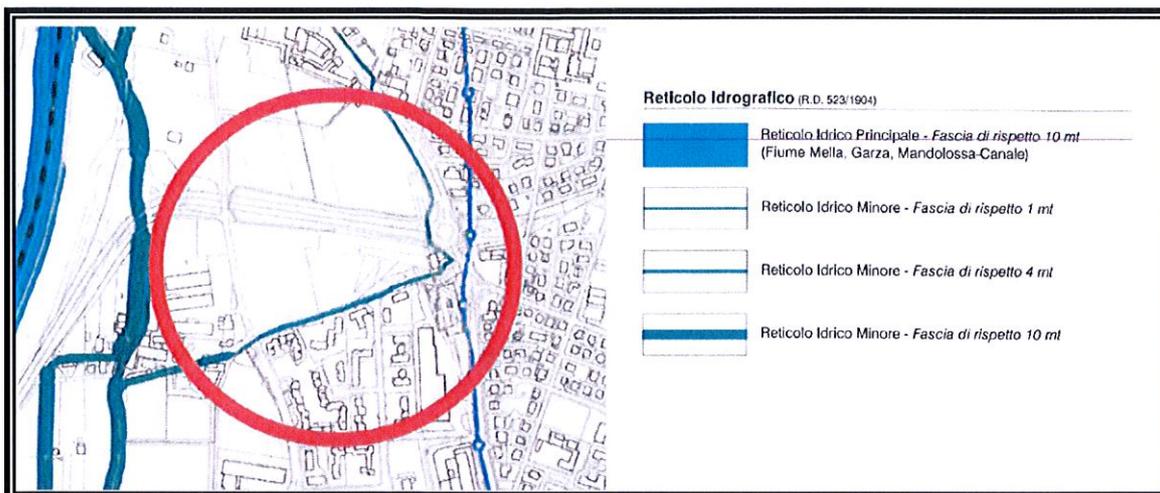
L'area non è interessata da vincolo di Reticolo Idrico Minore; infatti la fascia di vincolo riguardante il corso d'acqua minore tombinato sotto Via Arsenale non tocca l'area in oggetto, né il poligono relativo edificatorio.



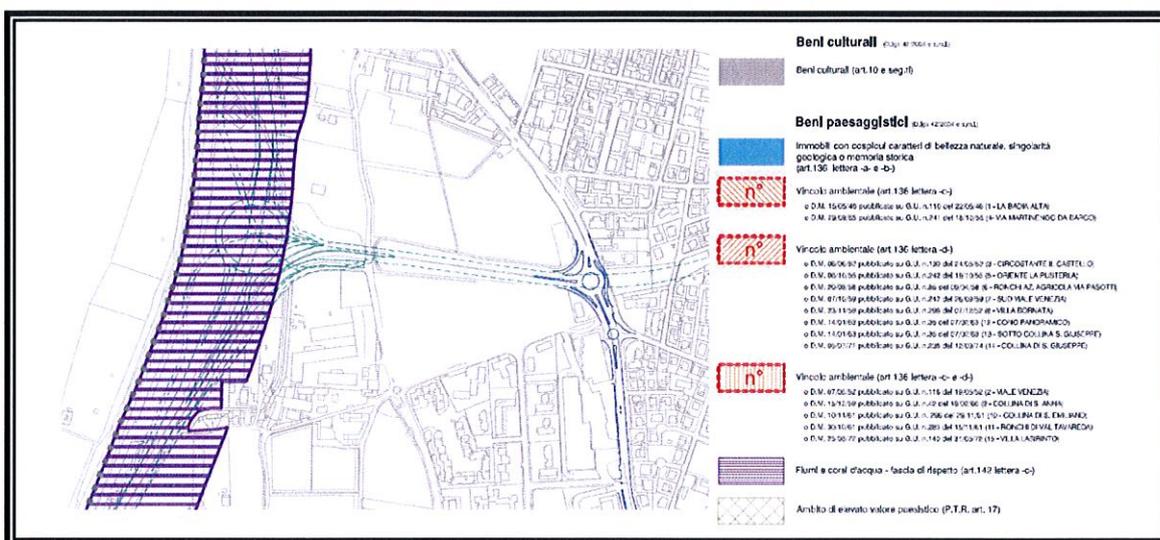
Estratto Tavola dei Vincoli (luglio 2005)



Estratto tav PR05- Tavola dei Vincoli - Vincoli amministrativi



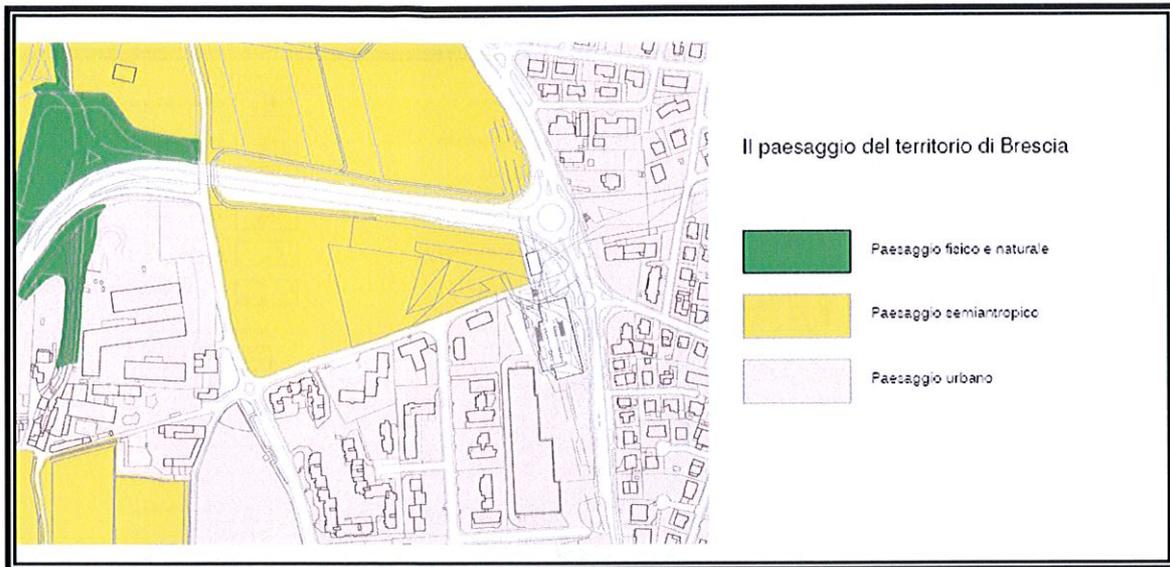
Estratto tav PR06 Tavola dei Vincoli – Vincoli per la difesa del suolo



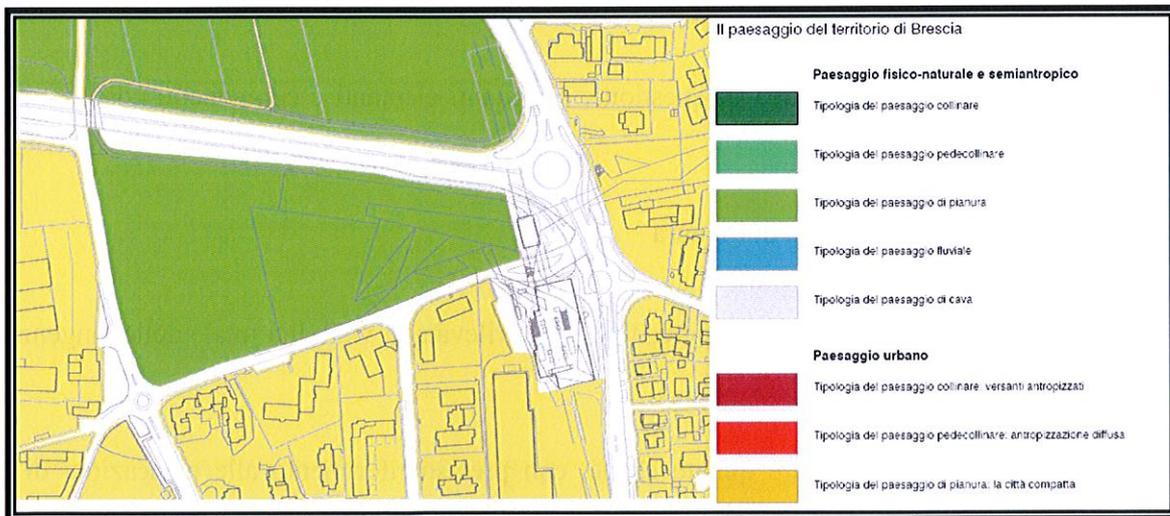
Estratto tav PR07a – Tavola dei Vincoli – Vincoli di tutela e salvaguardia

2.2 ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

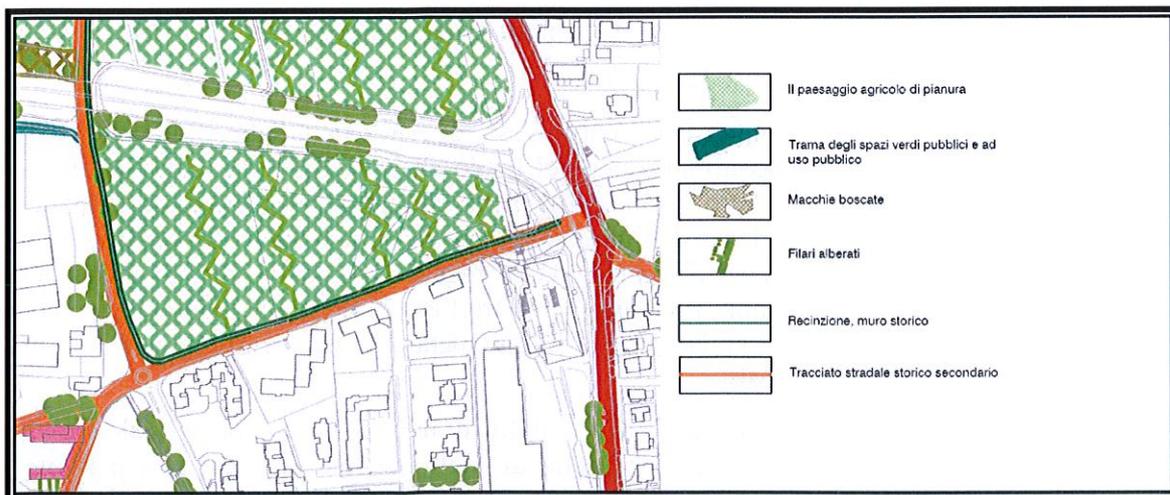
L'area oggetto di intervento appartiene al paesaggio semiantropico: infatti, pur essendo caratterizzata da elementi tipici del paesaggio di pianura, è circondata su tre lati da insediamenti urbani consolidati; a nord è limitata dalla rete stradale ad elevato scorrimento costituita dalla tangenziale ovest (Montelungo), il cui piano di scorrimento si eleva di circa 5 mt in media al di sopra del piano di campagna.



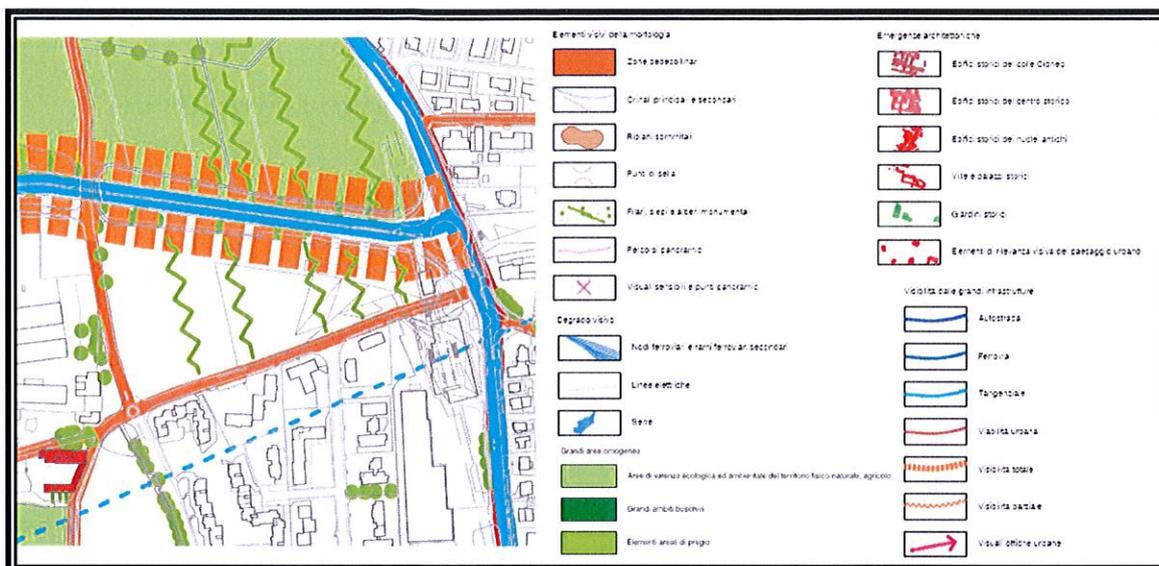
Estratto tav DG31 – Tipi di paesaggio



Estratto tav DG32 – Tipologie deli paesaggio



Estratto tav DG33 – Analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio



Estratto tav DG34 – Analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito

- A. Il PGT individua, per l'area in questione, i seguenti elementi e componenti costitutivi del paesaggio (tav. DG 33)
- A.1 Filari alberati
 - A.2 Paesaggio agricolo di Pianura
 - A.3 Recinzione, muro storico
- B. In ordine al paesaggio visivo e percettivo viene rilevata la visibilità totale della tangenziale Montelungo (tav DG 34)

Nel merito si fa osservare quanto segue, con preciso riferimento alle elencazioni di cui sopra.

- A. Elementi e componenti delle componenti costitutive del paesaggio (tav. DG 33)
- A.1 Filari alberati

La realizzazione della tangenziale nord-ovest di Brescia (detta "Montelungo") ha comportato una profonda sconfigurazione del fondo che l'Azienda Agricola Santini aveva destinato a frutteto. Il manufatto viario sovrappassa via Stretta per poi portarsi in quota con via Triumplina in corrispondenza dell'innesto a rotatoria, con un notevole impatto visivo. Di fatto il fondo, originariamente di oltre 100.000 mq, è stato sezionato con un manufatto impenetrabile e insormontabile. Il collegamento tra l'area a nord e il residuo a sud avviene sotto passando la tangenziale a lato di via Stretta, mentre il sistema irriguo e di scolo sono stati profondamente modificati.

A condizionare ancor di più lo stato e le possibilità di utilizzo e sviluppo agricolo dei terreni della porzione sud, è intervenuto il progetto di Metrobus, che colloca sulla porzione est dell'area (rappresentante più della metà dell'area) la stazione terminale nord (Prealpino) e

un'importante area di parcheggio pubblico di scambio, opere già totalmente realizzate (stazione Metrobus) e in corso di completamento (parcheggio di scambio).

L'Azienda Agricola Santini, anche in considerazione del fatto che l'area ha propria edificabilità riconosciuta dal PRG previgente il PGT, ha da tempo concentrato lo sviluppo della propria attività frutticola sui terreni posti a nord della tangenziale Montelungo, lasciando in stato di deperimento le piante da frutto superstiti e destinando l'area a sud a coltivazioni stagionali minori. Tale decisione è risultata obbligata a seguito della realizzazione della stazione Metrobus e del parcheggio scambiatore, che hanno di fatto trasformato il fondo in un reliquato intercluso e di dimensioni assolutamente insufficienti a rendere minimamente sostenibile una coltivazione a frutteto.

A.2 Paesaggio agricolo di Pianura

Con la realizzazione della stazione Prealpino e del parcheggio di scambio, l'area in questione è divenuta, come già detto, un vero e proprio fondo intercluso limitato:

- a nord dalla tangenziale Montelungo, che la sovrasta col suo tracciato in elevazione, sovra passando via Stretta;
- a est dal parcheggio scambiatore e dalla stazione del Metrobus;
- a sud da via Arsenale con, al di là, il tessuto urbano consolidato della città;
- a ovest via Stretta, con al di là, il tessuto urbano consolidato della città.

In conseguenza si riscontra che la caratteristica di “paesaggio agricolo di pianura” sia francamente non riconoscibile.

A.3 Recinzione, muro storico

Gran parte del muro di recinzione, soprattutto il tratto lungo via Stretta, è di recente costruzione. Ciò nonostante, il progetto ne prevede il mantenimento, salvo verificarne la staticità in fase di esecuzione dei lavori, operando tutte le necessarie ed opportune misure ed operazioni di consolidamento, eccezion fatta per la formazione delle necessarie aperture per gli accessi carrai e pedonali a servizio dell'insediamento.

B. Paesaggio visivo e percettivo (tav. DG 34)

L'edificazione avverrà nel rispetto delle fasce di rispetto stradali previste dal PGT, prevedendo a lato della tangenziale Montelungo una fascia alberata di mitigazione ambientale, come meglio argomentato e sviluppato nell'All. H – Progetto di mitigazione ambientale.

2.3 INDICAZIONE DEI PIANI URBANISTICI GENERALI

Il Documento di Piano definisce compiutamente l’A.T. in oggetto e, in particolare, per l’Unità di intervento A.1.1, obiettivi, linee, limiti e parametri con la scheda specifica di cui si riporta il testo integrale e per la quale si omettono commenti, stante la chiarezza con cui i temi sono espressi.

Estratto Scheda A.T. A.1 e U.I. A.1.1.

A.1 - AREA DELLA STAZIONE PREALPINO – VIA ARSENALE

L'area comprende:
 un pescheto
 la stazione Metrobus Prealpino
 serre e vivai

Principali Obiettivi perseguiti

2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	riqualificazione del margine nord del quartiere di Casazza.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	si mette nella disponibilità dell'Amministrazione comunale della edificabilità da alienare.
4.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO PUBBLICO DI COSE E PERSONE	presenza della stazione Metrobus Prealpino
4.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA I DIVERSI SISTEMI DI TRASPORTO	la presenza della stazione di testa della linea Metrobus è occasione per collocare parcheggi scambiatori, deposito autobus extraurbani.
4.03	RAFFORZARE I PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA', IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	Il progetto tiene predisporre le condizioni per l'innesto della rete viaria futura (tangenziale est) e si inserisce in prossimità dell'innesto della tangenziale monte lungo
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA'	connessione tra il Parco del Mella ed il Villaggio Prealpino attraverso la realizzazione di un ponte pedonale sopra la Triumplina

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE **Arsenale**
UNITA' DI INTERVENTO: **A.1.1**

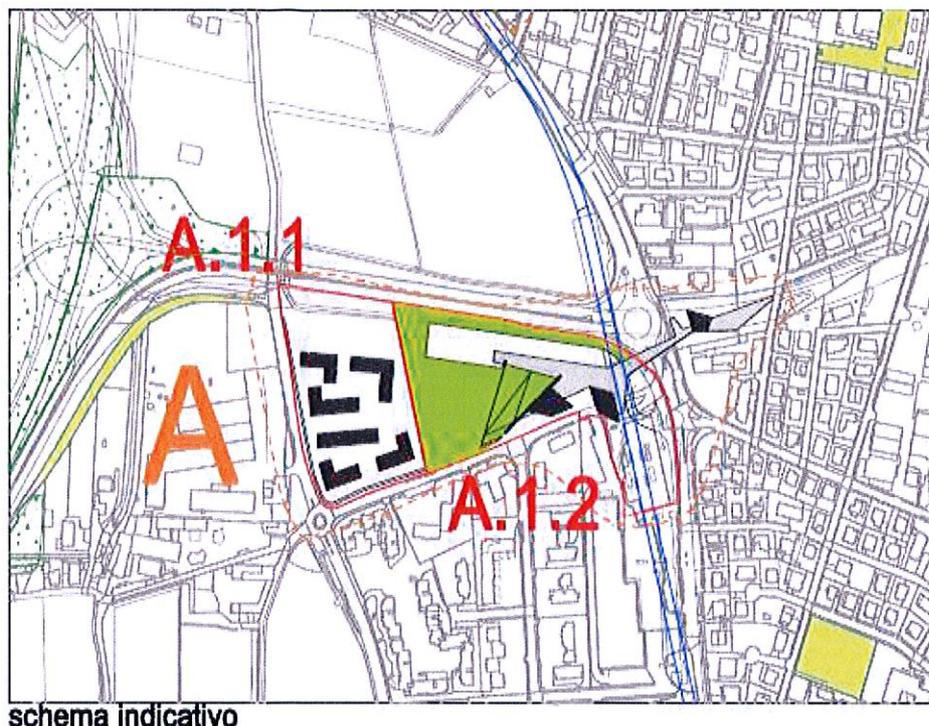
A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO
 Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
 Gli standard dovuti sono parzialmente assolti con la cessione gratuita di un'area di 18.000 mq inclusa nel comparto metro bus-prealpino (A.1.2). In sede di piano attuativo, nell'unità di intervento, dovranno essere reperite aree a standard per circa 2000 mq, anche attraverso asservimento ad uso pubblico; su tali aree dovrà essere realizzata una fascia boscata di mitigazione rispetto alla tangenziale.
 Non è prevista edilizia residenziale convenzionata. Dovrà essere corrisposto al Comune un importo di 2.000.000 di euro comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di qualità aggiuntiva.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO				
LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione: via dell'Arsenale	PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale: 19.325,00	RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq): -	DIREZIONALE		X	
Circoscrizione: nord	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Quartiere: 22	COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ			X
Microzona catastale: 9 Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ			X
Classe di sensibilità paesistica: 4	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI nessun vincolo	PER SERVIZI		X	
	AGRICOLA			X
	RIEETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA':	14.000,00	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 della N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	1.723,08	per questa unità di intervento le aree in cessione sono indicate nel riquadro A	
SLP max incentivante pari al 90% della SLP acquisibile	516,92	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	2.240,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA':	16.240,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
		per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
			0,00
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	
			0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso

In coerenza con quanto espresso nella scheda dell'A.T A.1 / U.I. A.1.1, il progetto prevede la riqualificazione del margine nord del quartiere Casazza con insediamento di nuova residenza. Il progetto urbanistico è conforme con le prescrizioni del DdP.



3 ANALISI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

3.1 REALIZZAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

3.1.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

L'intervento in oggetto consiste nell'insediamento di una Slp di 14.000 mq a destinazione residenziale. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, in quanto l'area è già urbanizzata. Si procederà semplicemente all'allacciamento dei nuovi fabbricati alle reti di servizi tecnologici esistenti, le quali verranno eventualmente potenziate da parte del Comune laddove se ne verificasse la necessità.

Gli accessi all'area saranno collocati in modo da garantire una comoda e sicura fruizione della stessa. Particolare attenzione è stata spesa per non sovraccaricare eccessivamente il traffico delle vie limitrofe: si è preferito concentrare il maggior numero di accessi su via dell'Arsenale, sensibilmente meno trafficata rispetto a via Stretta.

Il progetto della viabilità automobilistica interna dell'area prevede la discesa con rampe carraie al piano primo interrato, nel quale sono collocati i box pertinenziali dei vari alloggi. Al piano zero la viabilità automobilistica è limitata al lato Ovest e Sud del comparto dove sono posizionati i parcheggi a raso. Tutta l'area a giardino, nella quale si collocano gli edifici residenziali, è progettata con percorsi di collegamento pedonali che organizzano viali e luoghi di aggregazioni sicuri e immersi nel verde.

Il progetto della forma dei corpi edilizi è stato studiato in modo da garantire: un'altezza dei corpi non invasiva per la zona, scegliendo quindi di stare al di sotto dell'altezza degli edifici più alti del quartiere.

Il progetto delle aree a verde e, in generale, dell'assetto planimetrico dell'insediamento, è stato condotto in modo da massimizzare il rapporto di permeabilità riferito al verde profondo.

3.1.2 IMPATTO SUL PAESAGGIO – ELEMENTI DI MITIGAZIONE

La presenza del verde all'interno del tessuto urbano e dell'articolato stradale mitiga gli effetti di degrado dovuti all'impatto delle attività antropiche.

La funzione di mascheramento si rende necessaria:

1. sul lato Est dell'AT, in quanto confinante con il costruendo parcheggio scambiatore a servizio della stazione Prealpino del Metrobus;
2. sul lato Sud, in quanto a confine con Via dell'Arsenale;
3. sul lato Ovest, in quanto a confine con Via Stretta, dove sono presenti alcune attività di tipo artigianale-industriale.

Come è facile comprendere, la funzione di mascheramento necessaria si può ottenere solamente con specie vegetali sempreverdi, la maggior parte delle quali, anche se fortemente presenti nel contesto urbano bresciano per un loro improprio utilizzo nel recente passato, non è tipica dei nostri ambienti.

Ciò nonostante è possibile ricorrere a specie ornamentali sempreverdi di largo utilizzo come barriera verde, quali ad esempio, la *Magnolia grandiflora*, che ben si presta per questi tipi di intervento e che, pur se originaria del Sud-Est degli Stati Uniti, si può considerare una specie ormai naturalizzata.

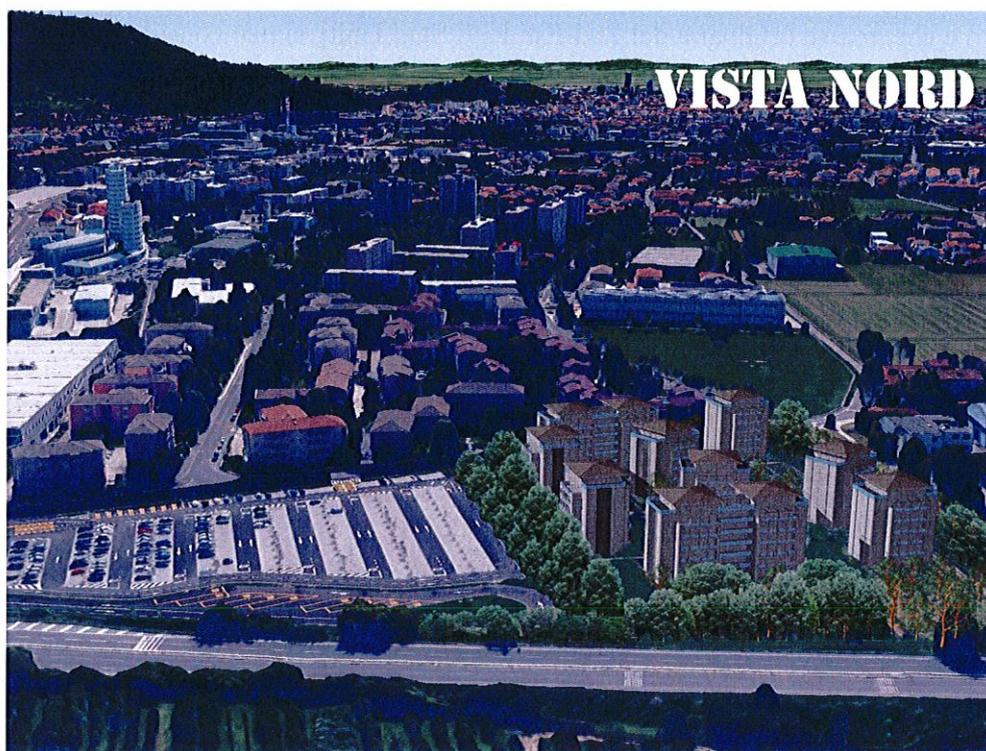
Altra soluzione possibile, in funzione della tipologia di barriera verde che si vuole ottenere, è rappresentata dal *Carpinus betulus* "Fastigiata"; in questo caso l'effetto barriera è meno evidente, rispetto alla precedente specie, nel periodo invernale.

Per quanto riguarda il lato nord, adiacente alla tangenziale Montelungo, si prevedono fasce alberate tampone di vegetazione di larghezza variabile studiate per l'abbattimento delle sostanze inquinanti dell'atmosfera, per il contenimento delle emissioni gassose e delle polveri sottili, nonché per l'abbattimento dell'inquinamento acustico, come meglio e più ampiamente illustrato nell'All. H.

3.2 RAFFRONTO VISTE E SIMULAZIONE FOTOGRAFICA



Simulazione dello stato esistente e di progetto prospetto ovest



Simulazione dello stato esistente e di progetto prospetto nord



Simulazione dello stato di progetto prospetto est

4 ESAME IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045

4.1 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO (TAB. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

morfologico-strutturale

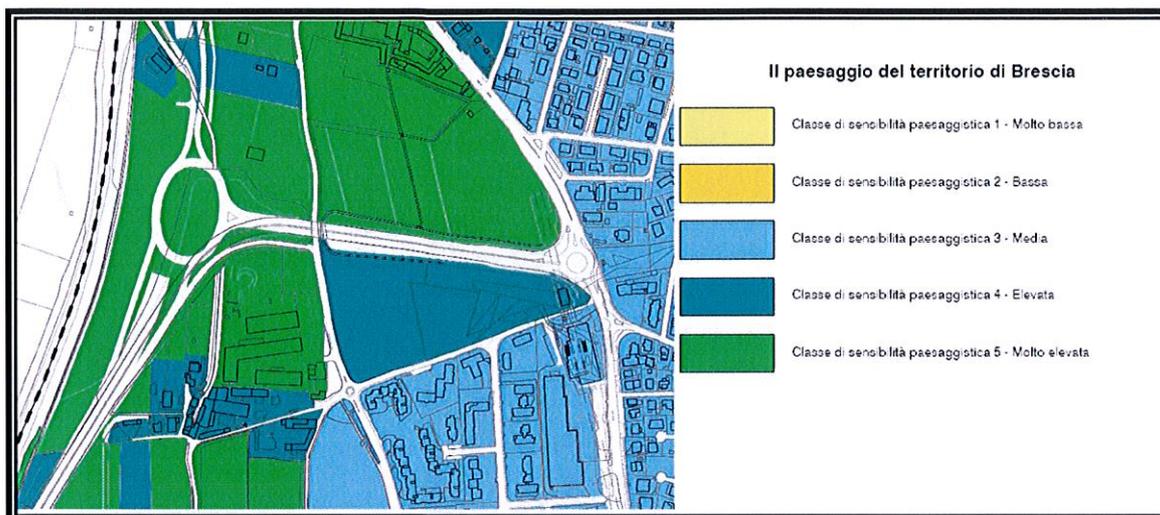
vedutistico

simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Per quanto riguarda il Comune di Brescia si rimanda alle classi di sensibilità previste dal PGT approvato.



Estratto tav PR03 – Classi di sensibilità

4.2 L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Secondo il metodo proposto dalle linee guida la valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

La classe di sensibilità del sito è 4 (classe elevata)

In ogni caso si procede ad effettuare le ulteriori valutazioni suggerite dalle linee guida regionali con riferimento:

- agli aspetti dimensionali e compositivi
- ai criteri ed ai parametri di incidenza morfologica e tipologica
- ai criteri e parametri di incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- ai criteri e parametri di incidenza visiva
- ai criteri e parametri di incidenza ambientale
- ai criteri e parametri di incidenza simbolica

Quanto agli aspetti dimensionali e compositivi si è già detto che il progetto si accompagna e si rapporta al complesso di edifici già esistenti sia in termini di tipologia che di articolazione dei volumi sia in termini di materiali di finitura e di colori, così come sintetizzato nella tabella che segue:

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 - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - 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. - dell'articolazione dei volumi • 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. - 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. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" 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 • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input 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

Criteria di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto non comporta alterazioni significative dei caratteri morfologici del luogo, prevede tipologie costruttive tipiche del luogo .	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto non contrasta con i modi linguistici prevalenti dell' intorno.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	Nessun fenomeno di occultamento o di "incombenza" su spazi pubblici.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Il progetto insiste su uno spazio tutt'ora non edificato	<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	La classe di incidenza del progetto risulta: media	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

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

4.3 L'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Dalle considerazioni sopra riportate si può dedurre che l'impatto paesistico del progetto può essere sostanzialmente essere ritenuto accettabile.

Dalla tabella finale riassuntiva elaborata secondo le linee guida regionali risulta altresì che l'impatto paesistico del progetto è di **grado 3**, sotto la soglia di rilevanza.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

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

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = 12

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.

5 CONCLUSIONI

Dalla lettura del contesto paesaggistico sopra citato, individuati gli elementi di vulnerabilità e di rischio, e valutate le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto, si ritiene che lo stesso sia **compatibile** dal punto di vista paesaggistico in quanto le lievi alterazioni proposte si integrano perfettamente all'intorno senza creare punti di contrasto.

INDICE

1	PREMESSA	2
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
2.1	VINCOLI	3
2.2	ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO	13
2.3	INDICAZIONE DEI PIANI URBANISTICI GENERALI.....	17
3	ANALISI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO.....	19
3.1	REALIZZAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE.....	19
3.1.1	DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO.....	19
3.1.2	IMPATTO SUL PAESAGGIO – ELEMENTI DI MITIGAZIONE	20
3.2	RAFFRONTO VISTE E SIMULAZIONE FOTOGRAFICA	21
4	ESAME IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	22
4.1	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO (TAB. 1A - 1B) 22	
4.2	L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO.....	23
4.3	L'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.....	25
5	CONCLUSIONI	26

INDICE DELLE IMMAGINI

<i>Foto aerea.....</i>	3
<i>Catasto Napoleonico – fonte Archivio di Stato.....</i>	4
<i>Catasto Austriaco – fonte Archivio di Stato.....</i>	5
<i>Catasto Italiano – fonte Archivio di Stato</i>	6
<i>IGM prima levatura –anno 1885.....</i>	7
<i>Catasto 1920 – fonte Comune di Brescia</i>	8
<i>Catasto 1953 – fonte Comune di Brescia</i>	9
<i>NCT Foglio 3 – fonte Ufficio del Territorio</i>	10
<i>Fotografia muro storico</i>	10
<i>Fotografia Santella.....</i>	11
<i>Foto aerea con indicazione muri storici.....</i>	11
<i>Estratto Tavola dei Vincoli (luglio 2005)</i>	12
<i>Estratto tav PR05– Tavola dei Vincoli – Vincoli amministrativi.....</i>	12
<i>Estratto tav PR06 Tavola dei Vincoli – Vincoli per la difesa del suolo.....</i>	13
<i>Estratto tav PR07a – Tavola dei Vincoli – Vincoli di tutela e salvaguardia</i>	13
<i>Estratto tav DG31 – Tipi di paesaggio</i>	14
<i>Estratto tav DG32 – Tipologie del paesaggio</i>	14
<i>Estratto tav DG33 – Analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio.....</i>	15
<i>Estratto tav DG34 – Analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito.....</i>	15
<i>Estratto Scheda A.T. A.1 e U.I. A.1.1.....</i>	17
<i>Simulazione dello stato esistente e di progetto prospetto ovest</i>	21
<i>Simulazione dello stato esistente e di progetto prospetto nord.....</i>	21
<i>Simulazione dello stato di progetto prospetto est</i>	22
<i>Estratto tav PR03 – Classi di sensibilità</i>	23