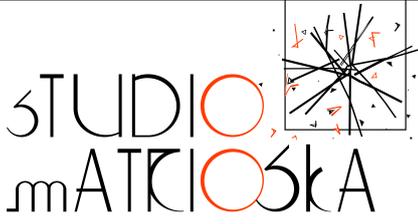


Comune di Brescia Provincia di Brescia	 <p>di aLESSANDRO cASELLA Ing. FRANCESCA CHITO'</p>
Località / via via Buffalora	
Foglio 271 Mappale 74 · 184 · 191 · 192 · 99 190 · 201 · 200 · 199 Sub. ~	
Zona di destinazione urbanistica Ambito della città in formazione - A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art. 6 - a)	
VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO - AT70 Realizzazione di nuovo Complesso Residenziale denominato "Le Dimore in Buffalora"	
Codice cliente ce	COMMITTENTE
Codice commessa 01	
Commessa ce_01_Buffalora	
Incarico (DirezioneLavori)_xVar	
	Airoidi Francesco C.F.: RLD FNC 50R08 D110U CLF IMMOBILIARE S.r.l. C.F. e Part. IVA : 03245760982 Franchini Maddalena C.F.: FRN MDL 45H44 B157R Franchini Mariateresa C.F.: FRN MTR 48C53 B157U
Data ottobre 2013	DOCUMENTO A 02 · Relazione Paesaggistica
Fase approvazione	
Rev. nr. 00_10/2013	
Emesso il 28/12/2015	
Codice progetto: ce_01_Buffalora_(DirezioneLavori)_xVar	
A TERMINI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRÀ ESSERE COPiato, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI STUDIO mATKIOSKA	

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

PER LA VARIANTE AL P.A. - AT 70 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 168/42784 DEL 26.09.2008 ED AL PROGETTO AUTORIZZATO CON D.I.A. 069059 - 11 X 10 PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. CONVENZIONATO IN COMUNE DI BRESCIA - BORGATA DELLA BUFFALORA

Introduzione.

La variante al P.A. in oggetto è una modesta modifica dei profili dei fabbricati approvati e il sopralzo sui fronti ad est delle palazzine a tre piani fuori terra per la realizzazione delle logge al secondo piano, che mantengono lo stesso sedime delle logge già autorizzate ai piani inferiori, aumentando di fatto l'altezza delle due palazzine su tre livelli di circa 70 cm. Inoltre si prevede la rideterminazione della s.l.p. con il calcolo della stessa ai sensi delle N.T.A. art. 11 del P.G.T. vigente che, conformemente alla Legge Regionale 26/1995 e come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 Legge Regionale 33 del 28.12.2007, prevede di non considerare nel calcolo delle s.l.p. e dei volumi i muri perimetrali portanti e di tamponamento in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali per il perseguimento dei livelli limite di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica. L'intervento edilizio avrà infatti un attento ed un efficiente utilizzo delle risorse energetiche e sarà migliorativo rispetto alle vigenti caratteristiche minime di legge rivolte al risparmio energetico. A seguito delle verifiche dei conteggi della s.l.p. attuabili consegue che per l'intervento autorizzato risultano residui 196,37 mq di s.l.p..

Come evidenziato dalle simulazioni planivolumetriche di inserimento fotografico, si richiede l'autorizzazione alla realizzazione della loggia anche all'ultimo piano per le due palazzine autorizzate con tre livelli fuori terra, che si mantengono sullo stesso sedime delle logge già autorizzate ed aumentando di fatto l'altezza delle due palazzine su tre livelli di circa 70 cm. Anche ad una reale ed attenta osservazione paesaggistica risulta che il progetto di variante non implica una sostanziale modifica della percezione del territorio rispetto a quanto già autorizzato.

Premessa.

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo le indicazioni della Deliberazione Giunta Regionale dicembre 2011 – n. 9/2727: *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della dgr 2121/2006.*

In tali criteri vengono definiti i contenuti della relazione paesaggistica, tenendo conto del DPCM 12 dicembre 2005 ai sensi della L.42/2004 art.146 comma 3 del nuovo PTR con valenza paesaggistica approvato con DCR 19/01/2010 n.951 (integrazione e aggiornamento del P.T.P.R. approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n°43749) rispetto a quanto previsto dall'art. 3 del sopraccitato decreto.

Nella dgr 9/2727 la documentazione minima per la domanda di autorizzazione paesaggistica viene articolata in tre elementi: relazione paesaggistica, elaborati dello stato di fatto ed elaborati di progetto.

la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione 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;

Oltre a questi contenuti la presente relazione si propone di fornire ulteriori elementi di documentazione corografica, tramite viste su ortofotocarta, alcune informazioni relative al contesto immediato e rappresentazioni tridimensionali con fotosimulazioni.

Lo stato dell'area interessata.

La presente relazione riguarda la parte di area in Comune di Brescia di proprietà della società C.L.F. IMMOBILIARE S.r.l. cod. fisc. e P. IVA 03245760982 già LE DIMORE IN BUFFALORA S.r.l. sulla quale è stato autorizzato il P.A. - AT 70, approvato con delibera C.C. n. 168/42784 del 26.09.2008 ed è autorizzato il progetto per l'attuazione del P.A. convenzionato con D.I.A. 069059 - 11 X 10.

Si precisa che:

- l'intervento ad oggi è in fase di realizzazione: è completato il piano interrato e sono in corso di realizzazione i primi orizzontamenti come da progetto autorizzato.

Inquadramento territoriale

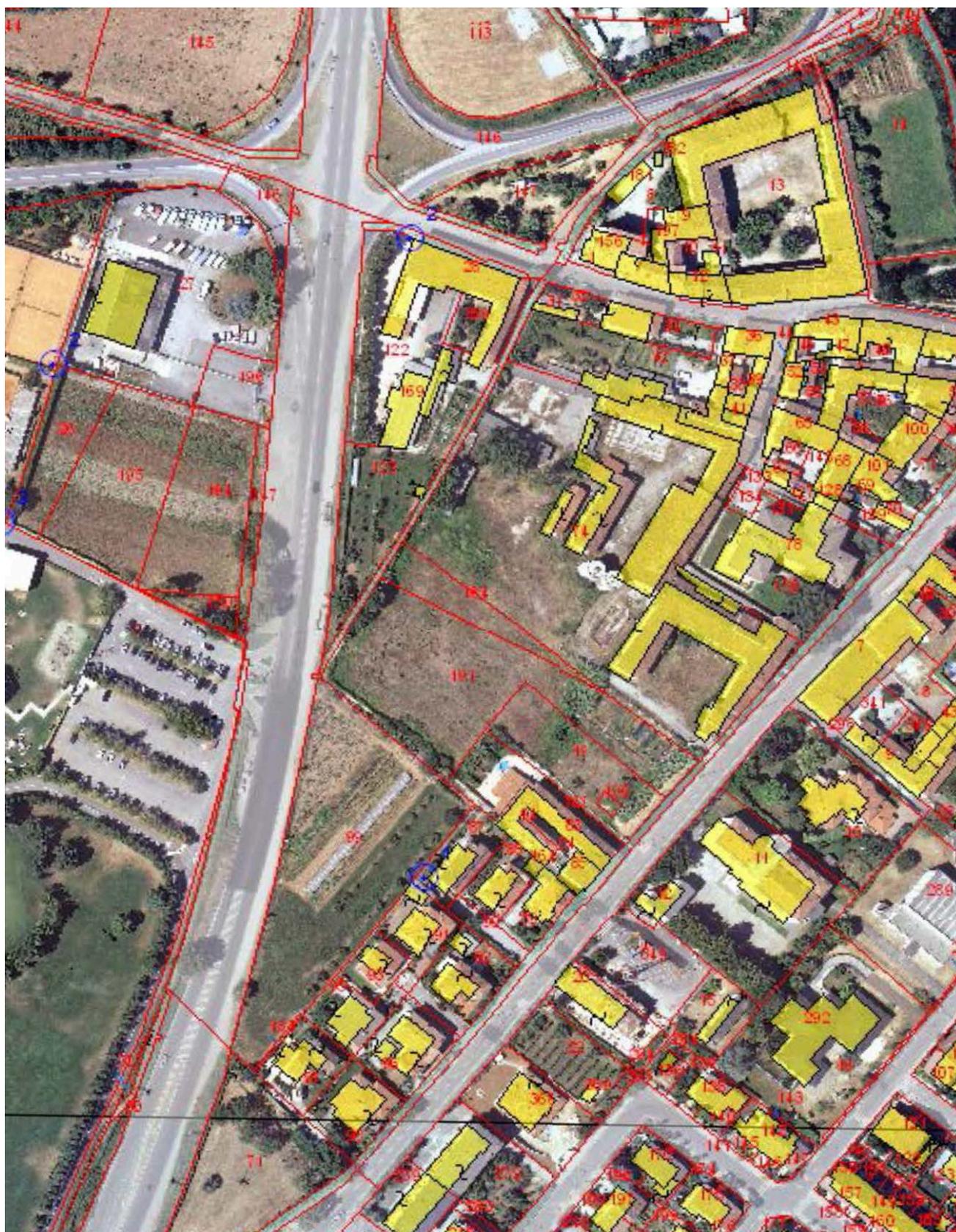


immagine 1: estratto ortofotocarta con sovrapposizione catastale (scala 1:2000)

Livello di tutela paesistica comunale

Il comune di Brescia è dotato di un Piano Paesistico comunale di riferimento: l'area è individuata come ambito di classe 4 ovvero a sensibilità paesistica elevata e quindi soggetta ad un grado di tutela **elevato (4)**

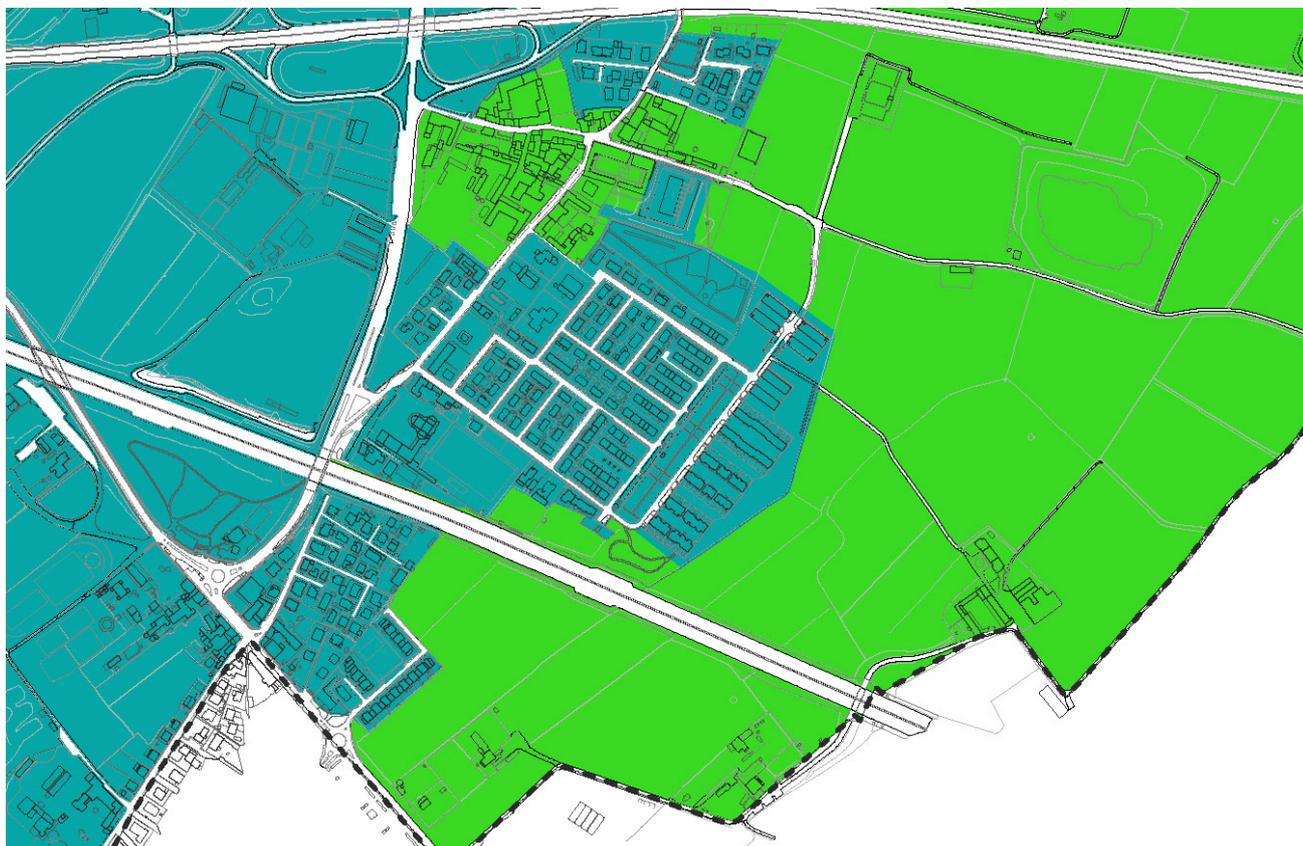


immagine 2: estratto del piano paesistico comunale

	Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
	Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
	Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

immagine 3: estratto del piano paesistico comunale - LEGENDA

Il progetto in esame.

Il progetto consiste nella variante al P.A. ed all'autorizzazione edilizia finalizzata ad una modesta modifica dei profili dei fabbricati approvati e il sopralzo sui fronti ad est delle palazzine a tre piani fuori terra per la realizzazione delle logge al secondo piano, mantenendo lo stesso sedime delle logge già autorizzate, aumentando di fatto l'altezza delle due palazzine su tre livelli di circa 70 cm. Inoltre si prevede la rideterminazione del calcolo della slp ai sensi delle N.T.A. art. 11 del P.G.T. vigente, con la dimostrazione e relativa dichiarazione che si tratterà di un intervento edilizio attento con un efficiente utilizzo delle risorse energetiche e che sarà migliorativo rispetto alle vigenti caratteristiche minime di legge rivolte al risparmio energetico, conformemente alla Legge Regionale 26/1995, come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 L.R. 33 del 28.12.2007

Si precisa che:

- le opere richieste rientrano fra quelle nella gestione del territorio del Comune;
- la proprietà del richiedente è classificata nel vigente Piano di Governo del territorio come: "Ambito della città in formazione - A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. art. 6 .a)";
- a seguito delle verifiche dei conteggi della s.l.p. attuabili, consegue che per l'intervento autorizzato risultano residui 196,37 mq di s.l.p. rispetto a quella convenzionata;

Le opere in progetto, in particolare, si distinguono nei seguenti interventi:

- realizzazione della loggia anche all'ultimo piano per le due palazzine autorizzate con tre livelli fuori terra mantenendo lo stesso sedime delle logge già autorizzate, aumentando di fatto l'altezza delle due palazzine su tre livelli di circa 70 cm.

Dal punto di vista dell'incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, ovvero l'oggetto specifico della relazione paesaggistica:

- il progetto in esame, non comporta un sensibile incremento dell'incidenza visiva, non alterando i coni visivi assentiti con il progetto autorizzato;
- non implica una sostanziale modifica della percezione del territorio rispetto a quanto già autorizzato.





vista 1: fotografia aerea dell'area d'intervento



vista 1: fotoinserimento del progetto



vista 2: fotografia aerea dell'area d'intervento



vista 2: fotoinserimento del progetto



vista 3: render di progetto



vista 4: render di progetto



vista 5: render di progetto



vista 6: render di progetto



vista 7: render di progetto



vista 8: render di progetto



vista 9: render di progetto



vista 10: render di progetto

Valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Valore Morfologico-strutturale

Il lotto si trova in una zona già edificata anche con edifici di recente costruzione, ma sono ancora evidenti i segni della storica vocazione agricola del sito. L'accesso all'area avviene attraversando verso ovest la Roggia Vescovada nell'immediata vicinanza di un palazzo di pregio architettonico. Il valore Morfologico-strutturale è dunque da considerarsi **medio (valore 3)**.

Valore Vedutistico

L'area d'intervento risulta all'interno di comparto di aree private. Il valore Vedutistico è dunque da considerarsi **basso (valore 2)**.

Valore Simbolico

L'area si trova in un lotto nella Borgata della Buffalora sul limite articolato di Città e Campagna. Sull'ambito di intervento è in corso di realizzazione il progetto autorizzato in attuazione di un P.A. convenzionato. Il valore Simbolico è dunque da considerarsi **alto (valore 4)**.

Giudizio complessivo della sensibilità paesistica del sito

Il sito è in una zona rurale di antica formazione che identifica oggi il limite articolato di Città e Campagna, inoltre confina ad est con un palazzo di pregio architettonico. Considerando il metodo dell'assunzione del valore più alto e visto il piano paesistico comunale il valore di sintesi della sensibilità paesistica del sito è da considerarsi **alto (valore 4)**.

Determinazione del grado di incidenza del progetto.

Valore di incidenza morfologica e tipologica

Le modifiche di variante al progetto autorizzato consistono nella realizzazione della loggia anche all'ultimo piano per le due palazzine autorizzate con tre livelli fuori terra mantenendo lo stesso sedime delle logge autorizzate, aumentando di fatto l'altezza delle due palazzine su tre livelli di circa 70 cm. Il valore di incidenza dell'intervento proposto è dunque da considerarsi **medio (valore 3)**.

Valore di incidenza linguistica

La variante propone di utilizzare materiali e colori in armonia con le indicazioni progettuali autorizzate, il valore di incidenza è dunque da considerarsi **molto basso (valore 1)**.

Valore di incidenza visiva

L'incidenza visiva subisce una variazione delle altezze autorizzate, ma non alterando i coni visivi assentiti con il progetto non comporta un sensibile incremento dell'incidenza visiva. Il valore di incidenza del progetto proposto è dunque da considerarsi **medio (valore 3)**.

Valore di incidenza simbolica

La variante non implica una sostanziale modifica della percezione del territorio rispetto a quanto già autorizzato dal progetto in attuazione al P.A. convenzionato. Il valore di incidenza simbolica è da considerarsi **basso (valore 2)**.

Giudizio complessivo di incidenza

Il progetto di variante consiste nella realizzazione delle logge all'ultimo piano per le due palazzine autorizzate con tre livelli fuori terra senza alterare i coni visivi assentiti con il progetto autorizzato e quindi senza comportare un sensibile incremento dell'incidenza visiva, né una modifica della percezione del territorio rispetto a quanto già autorizzato. Considerando il metodo dell'assunzione del valore più alto, visti i valori di incidenza morfologica e tipologica, linguistica, visiva e simbolica si può esprimere **un valore complessivo di incidenza medio (valore 3)** della proposta progettuale di variante.

Conclusioni

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e di incidenza, la presente relazione seguirà le indicazioni ed i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con deliberazione della Giunta Regionale 8 novembre 2002 n 7/11045.

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione venga articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e successivamente del grado di incidenza del progetto.

L'impatto paesistico del progetto viene quindi determinato dall'incontro dei due fattori sensibilità e incidenza, appunto secondo lo schema di punteggiato riportato nella tabella sottostante (Tabella 3 nel testo BURL).

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previsti due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo.

Come stabilito dall'Art. 29 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, 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.

Dal punto di vista della valutazione numerica dell'impatto, alla luce dello schema presentato in tabella 1, e considerando i **giudizi complessivi di sensibilità alto (valore 4) e di incidenza medio (valore 3)**, si ottiene un **valore complessivo di impatto pari a 12**, superiore alla soglia di rilevanza, ma distante dalla soglia di tolleranza paesistico ambientale, prevista per i valori superiori a 16.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
<i>Classe di sensibilità del sito</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
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

tabella 1: metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002 - Tabella 3 nel testo BURL.