

Comune di Brescia

RELAZIONE IMPATTO PAESAGGISTICO

La presente relazione è finalizzata a valutare l'impatto paesaggistico conseguente alla nuova edificazione di fabbricati ad uso commerciale facenti parte del Piano Attuativo denominato "PAv-504 - S.Eufemia 1", localizzato in Viale S.Eufemia.

L'edificazione, costituita da due corpi edilizi indipendenti, è in variante al Piano Attuativo vigente in quanto, in seguito alle mutate esigenze commerciali e distributive della proprietà, la forma e la posizione dei due fabbricati all'interno del lotto risulta differente rispetto a quanto approvato (G.C. 08/09/2015 n.133803); la realizzazione risulta tuttavia compatibile con lo strumento urbanistico generale.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La seguente relazione paesaggistica è stata redatta nel rispetto del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”* e successive modifiche e integrazioni; della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 *“Legge per il governo del territorio”* e successive modifiche e integrazioni; della Deliberazione 19 gennaio 2010, n. 951 del Consiglio Regionale della Lombardia, con la quale è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale, quale sezione specifica del Piano Territoriale Regionale; del Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 *“Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell’art. 146, comma 9 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*; in ottemperanza inoltre al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 31 gennaio 2006, n. 25 e all’accordo tra la Regione Lombardia e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sottoscritto il 4 agosto 2006, che individuano la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con riguardo alle autorizzazioni con procedimento *“ordinario”* e a quelle con procedimento *“semplificato”* e alla Deliberazione Giunta regionale 22 dicembre 2011, n. IX/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”, nonché alla Deliberazione della Giunta Regionale 8 novembre 2002, n. 7/11045 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”*.

LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Localizzazione dell'intervento

L'area interessata dagli interventi è localizzata ai margini di una zona urbanizzata e risulta compresa all'interno del tessuto urbano consolidato, a monte di viale S.Eufemia (SS. n. 11); la porzione ovest del lotto (A) era interessata dalla presenza di un fabbricato artigianale, attualmente demolito, mentre nella porzione est (B), area pertinenziale all'attività commerciale, erano localizzate alcune tettoie anch'esse demolite.

Il lotto confina a nord con un' area, della stessa proprietà, attualmente caratterizzata dalla presenza di pavimentazione in asfalto e sulla quale in passato era localizzata una struttura per il tennis (C); sempre a nord confina inoltre con un'area, attualmente libera, ma nella quale è prevista comunque edificazione. A est e nord-est confina con un'area verde della stessa proprietà (D) e con le scarpate del vicino svincolo della tangenziale; a sud confina direttamente con il Naviglio Grande e con Viale Santa Eufemia dalla quale, attraverso un ponte che attraversa il corso d'acqua, si accede direttamente al lotto; infine a ovest confina con una zona residenziale (vedi figura n. 1 e immagini stato di fatto A,B,C,D).



Figura 1 Ortofoto - Localizzazione area oggetto d'intervento.



Immagine area A



Immagine area B



Immagine area C



Immagine area D

GLI INDIRIZZI DI TUTELA PAESAGGISTICA E I VINCOLI

Vincoli di tutela paesaggistica

L'area oggetto dell'intervento non ricade all'interno di nessuno dei Decreti Ministeriali che interessano il comune di Brescia, nè tantomeno è compresa nel sistema dei beni paesaggistici individuati all'interno del territorio comunale dal pianificazione vigente (vedi figure n.2 e 3).

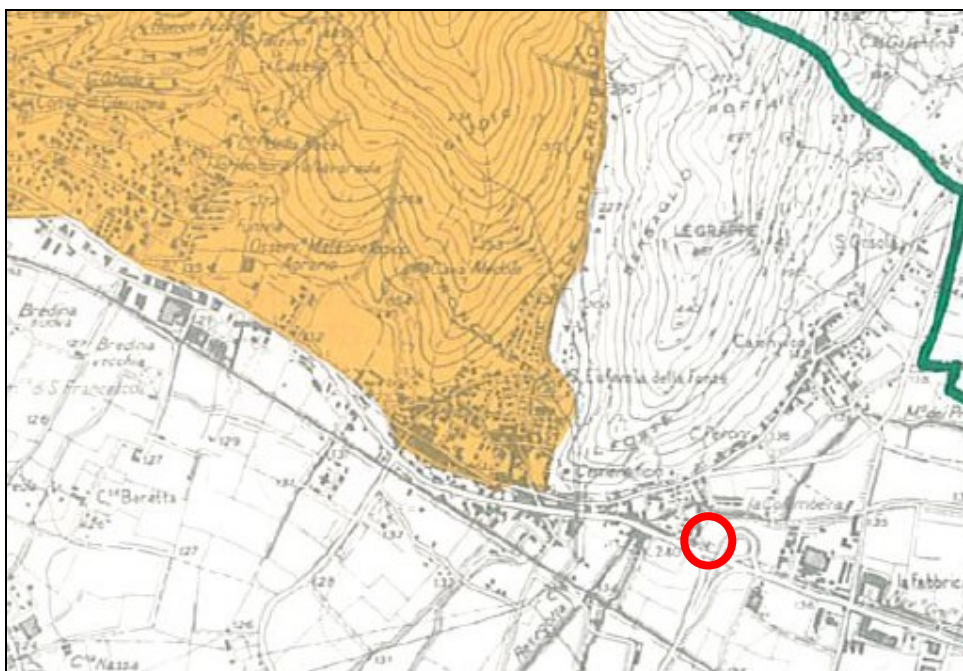


Figura 2 - Individuazione vincolo paesaggistico

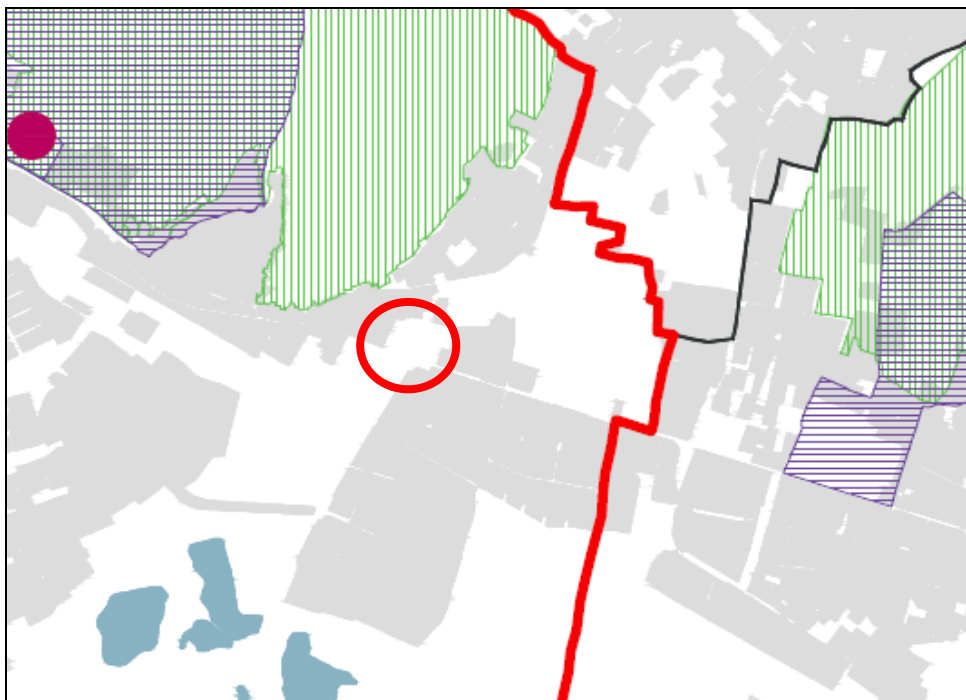


Figura 3 - Estratto tav "DG 05 - il sistema dei beni paesaggistici" (Documentazione generale PGT)

All'interno della tavola 2.2 "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio – sez A" della "Revisione del PTCP di Brescia" (approvato con delib. C.P. 13 giugno 2014, n. 31), l'area oggetto d'intervento è classificata nel "Sistema dei nuclei e centri urbani" tra le "Aree produttive impegnate da PGT vigenti" (vedi figura 4).

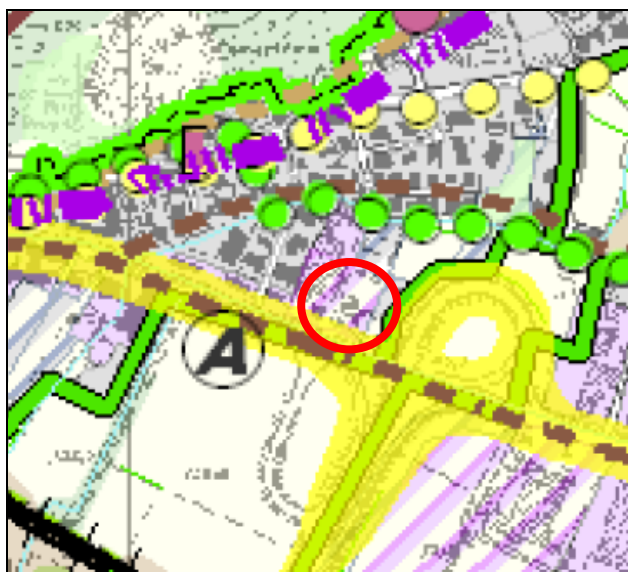


Figura 4 - Estratto tav 2.2, sez A - "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"

Componente paesaggistica del Documento di Piano (PGT vigente)

All'interno della "Documentazione Generale - Ambiente culturale e del paesaggio" del P.G.T., in particolare nella tavola DG32 "Tipologie del paesaggio", l'area in oggetto rientra in due tipologie di paesaggio: la porzione più a ovest, quella che confina con la zona residenziale, è classificata all'interno del "Paesaggio urbano" nella "tipologia del paesaggio di pianura: la città compatta" (giallo), mentre la porzione più a est rientra invece nel "Paesaggio fisico-naturale e antropico" nella "tipologia del paesaggio di pianura" (verde) (vedi figura n.5).

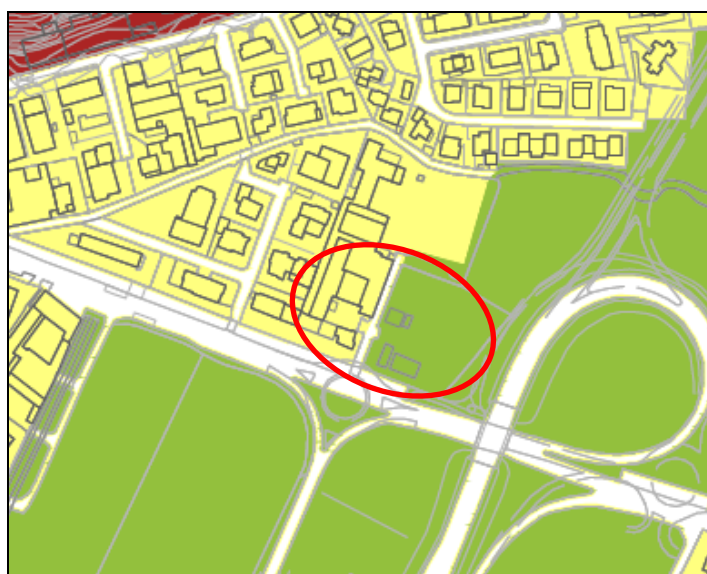


Figura 5 – Estratto tavola DG32 "Tipologie di paesaggio"

Nella tavola DG33 *"Elementi e componenti costitutive del paesaggio"*, l'area risulta limitrofa ad alcune *"macchie boscate"* localizzate in particolare sulle scarpate dello svincolo della tangenziale e a confine con l'area verde posta a nord-est, oltre ad un *"filare alberato"*, situato al centro dell'area (vedi figura 6), che però non risulta presente nella realtà (vedi immagine "area B"); l'area inoltre si affaccia su un *"tracciato stradale storico principale"*, viale Santa Eufemia, a fianco del quale scorre il Naviglio Grande.

A nord dell'area di intervento, ma non direttamente confinante con essa, è presente un canale facente parte del *"sistema delle acque"* individuate dal piano.

Percorrendo viale Santa Eufemia verso Brescia, sul lato opposto della strada rispetto al lotto in analisi, si trova un edificio classificato tra gli *"elementi architettonici di interesse storico paesaggistico"* quale *"Architettura della produzione di interesse storico culturale"*. (vedi figura n. 6).

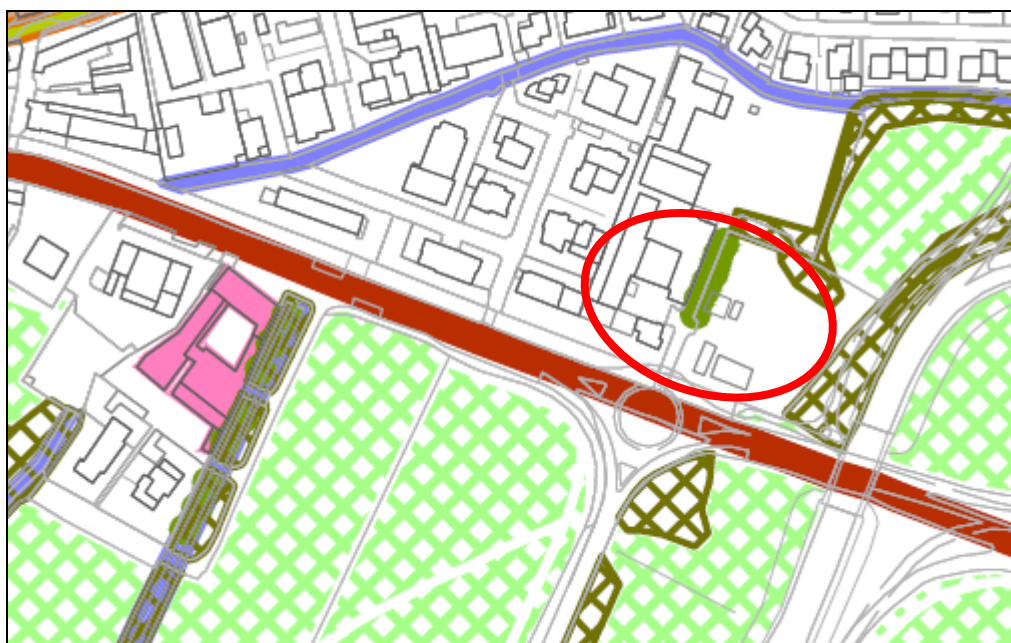


Figura 6– Estratto tavola DG33 *"Analisi degli elementi e componenti costitutive del paesaggio"*

Nella tavola DG34 *"Analisi degli elementi e componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito"*, l'area rientra in parte, tra le *"aree di valenza ecologica e ambientale del territorio fisico-naturale, agricolo"* ed è interessata da alcuni *"elementi areali di pregio"* localizzati in corrispondenza delle scarpate dello svincolo della tangenziale e ai margini dell'area verde; l'area inoltre si affaccia su un tracciato della *"viabilità urbana"* (viale Santa Eufemia), mentre a est viene evidenziata la presenza del tracciato della tangenziale e la *"visibilità totale"* che si ha delle aree immediatamente confinanti (vedi figura n. 7).



Figura 7– Estratto tavola DG34 *"Analisi degli elementi e componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito"*

Componente paesaggistica del Piano delle Regole

All'interno della tav *"PR04b Elementi e componenti del paesaggio"* si può notare che la porzione est dell'area oggetto di intervento, viene classificata tra gli *"elementi e componenti identificative e percettive del paesaggio"*, come *"area a valenza ecologica ambientale del territorio fisico-naturale, agricolo"* e risulta confinare con un *"varco"* della rete ecologica; inoltre, per la stessa porzione di area ne viene evidenziata la *"visibilità totale"* percorrendo il limitrofo svincolo della tangenziale.

Viale Santa Eufemia, su cui si affaccia l'area, è individuata come *"viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica"*, percorrendola verso Brescia, sul lato opposto della strada rispetto al lotto in analisi, si trova un edificio classificato tra gli *"elementi e componenti identificative e percettive del paesaggio"* come *"villa-palazzo storico"*.

A nord dell'area oggetto di intervento, ma in posizione non direttamente confinante con essa, viene individuato un percorso ciclabile quale *"tracciato guida paesaggistico"* (n33. percorso dei laghi lombardi) (vedi figura n. 8).

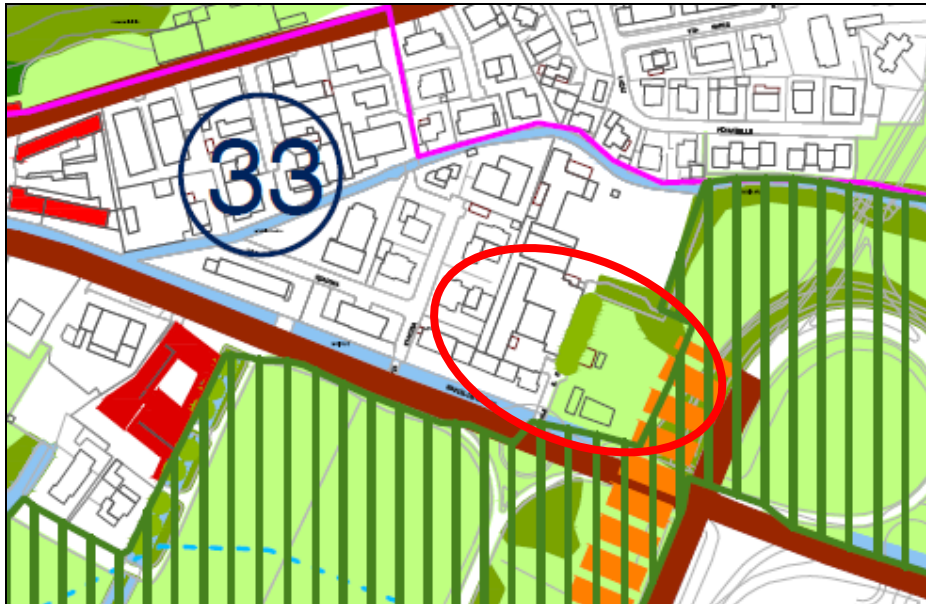


Figura 8 – Estratto tavola "PR04b Elementi e componenti del paesaggio"

Sensibilità paesaggistica

L'area in oggetto ricade parte in classe 3, sensibilità paesaggistica media (azzurro) e parte in classe 5, sensibilità paesaggistica molto elevata (verde).



Figura 9 - Estratto "Tavola PR03 sud- Classi di sensibilità paesistica"

L'area oggetto di intervento è inoltre classificata all'interno del **Piano delle Regole** tra gli *"Ambiti del tessuto consolidato"*, come *"Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva"* interessata da un *"Piano Attuativo vigente"* (Pav-504); una porzione di area, a est, è invece classificata come *"Attrezzature e spazi aperti ad uso e interesse pubblico"*, la stessa porzione è inoltre interessata dall' *"Estensione del PLIS delle Colline"*. L'area risulta inoltre interna al "Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.). (vedi figura 10).

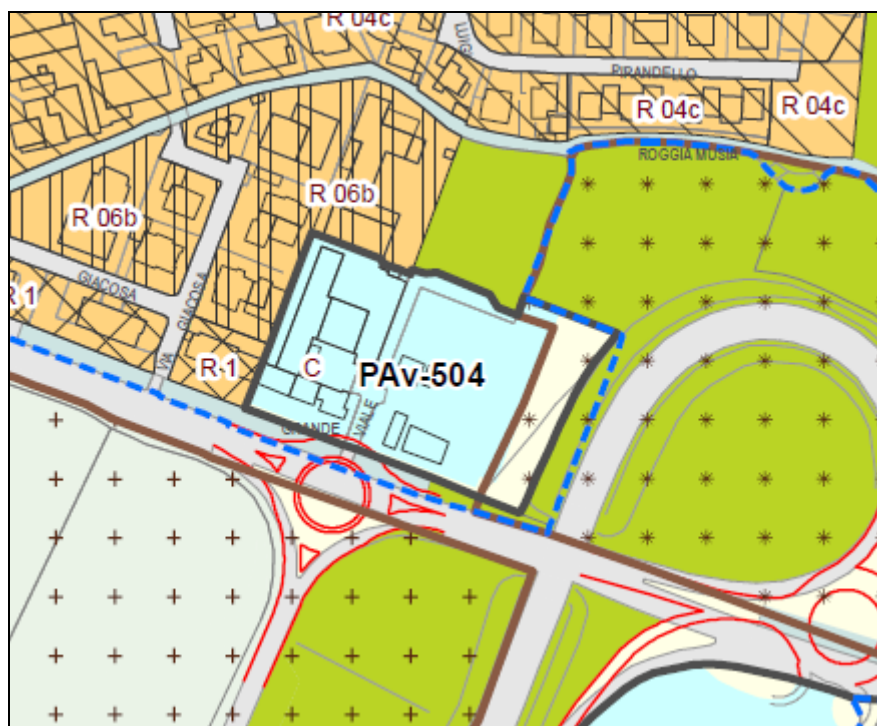


Figura 10 - Estratto "Tavola V-PR02, Q4 - Azioni di Piano"

ANALISI SENSIBILITA' DEL SITO

Si procede ora a un'analisi più specifica dell'area interessata dall'intervento progettato, in modo da far emergere gli elementi locali di vulnerabilità e rischio.

Tale analisi viene condotta attraverso le chiavi di lettura individuate nelle disposizioni normative descritte in premessa, ma qui adattate e approfondite per sviluppare la lettura critica del sito, prima di affrontare il tema della compatibilità dell'intervento con il luogo.

I sistemi di lettura presi in considerazione sono i seguenti:

Modo di valutazione morfologico strutturale

Questo modo di valutazione considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quel luogo.

Le chiavi di lettura proposte considerano:

- *segni della morfologia del territorio*: l'area oggetto di intervento è localizzata all'interno di un'**area urbanizzata pianeggiante**;
- *elementi di rilevanza ambientale - naturalistica*: all'interno dell'area non si osservano elementi di particolare rilevanza ambientale, poiché **per la maggior parte risulta antropizzata da tempo**, nonostante attualmente i fabbricati presenti in precedenza siano stati demoliti; al confine est dell'area di intervento, si segnala la presenza di una zona verde a ridosso delle scarpate del vicino svincolo della tangenziale, sulle quali sono presenti delle alberature; si ricorda infine che il filare alberato individuato nella cartografia di Piano al centro dell'area, non esiste;
- *elementi del paesaggio agrario storico*: all'interno dell'area non si rilevano elementi di tale rilevanza, in quanto risulta urbanizzata da tempo, tuttavia a nord della stessa, ma non direttamente confinante, è presente un canale della rete irrigua denominato "Rudone B.Mora";
- *elementi della struttura insediativa storica*: **il sito non si trova localizzato nei pressi di nessun nucleo antico** e non si trova in relazione diretta con il palazzo storico presente lungo viale Santa Eufemia (vedi immagine 4);
- *elementi di relazione*: non si rileva la presenza di tali elementi; il tracciato del Naviglio che confina direttamente con l'area, in questo tratto scorre tra due muri di contenimento e non ha alcuna rilevanza naturalistica-ambientale;
- *appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine*: il sito non appartiene nè risulta collocato nelle vicinanze di un sistema tipologico di forte caratterizzazione locale o di elevata coerenza;
- *appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine meritevole di riqualificazione*: l'area risulta collocata ai margini di **una zona urbanizzata caratterizzata da uno scarso livello di coerenza tipologica e linguistica**.

Considerando tali elementi, per quanto riguarda il modo di **valutazione morfologico strutturale**, la sensibilità del sito è da considerarsi **MEDIA**.

Modo di valutazione vedutistico

Il modo di valutazione vedutistico si applica là dove si consideri di particolare valore questo aspetto, in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità) e per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

Le chiavi di lettura considerate sono:

- *interferenza/appartenenza a punti di vista panoramici*: l'area appartiene a **punti di vista panoramici individuati dal Piano** in relazione alla presenza del tracciato della tangenziale che però scorre ad una quota più elevata; si sottolinea che lungo le scarpate di tale viabilità sono presenti numerose alberature che limitano per la maggior parte la vista dell'area, sia in estate che in inverno, quando la vegetazione risulta "ridotta" (vedi immagini 9,10,11,12);
- *interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico/ambientale*: il sito oggetto dell'intervento si affaccia direttamente su un **tracciato stradale di rilevanza paesistica**, Viale Santa Eufemia (vedi immagini 1,2,3); inoltre, a nord dell'area, è presente un percorso ciclabile individuato come "tracciato guida paesaggistico", sul quale però l'area non si affaccia direttamente. In riferimento a tale percorso (individuato con tratteggio rosa nella figura 11), diversamente da quanto indicato nel Piano, si fa presente che risulta interrotto a causa della presenza del canale e dei muri di contenimento che lo separano dalle residenze, quindi la visibilità dell'area da tale percorso risulta impossibilitata (vedi immagini 7 e 8).
- *interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale*: il sito **non interferisce con le visuali storicamente consolidate**;
- *interferenza/contiguità a percorsi ad elevata percorrenza*: il sito si affaccia su un **tracciato stradale storico**, Viale Santa Eufemia, ed è parzialmente visibile dallo svincolo del vicino tracciato della tangenziale (vedi immagini 9,10,11,12).

In chiave **vedutistica**, la sensibilità del sito è da considerarsi **ALTA**.

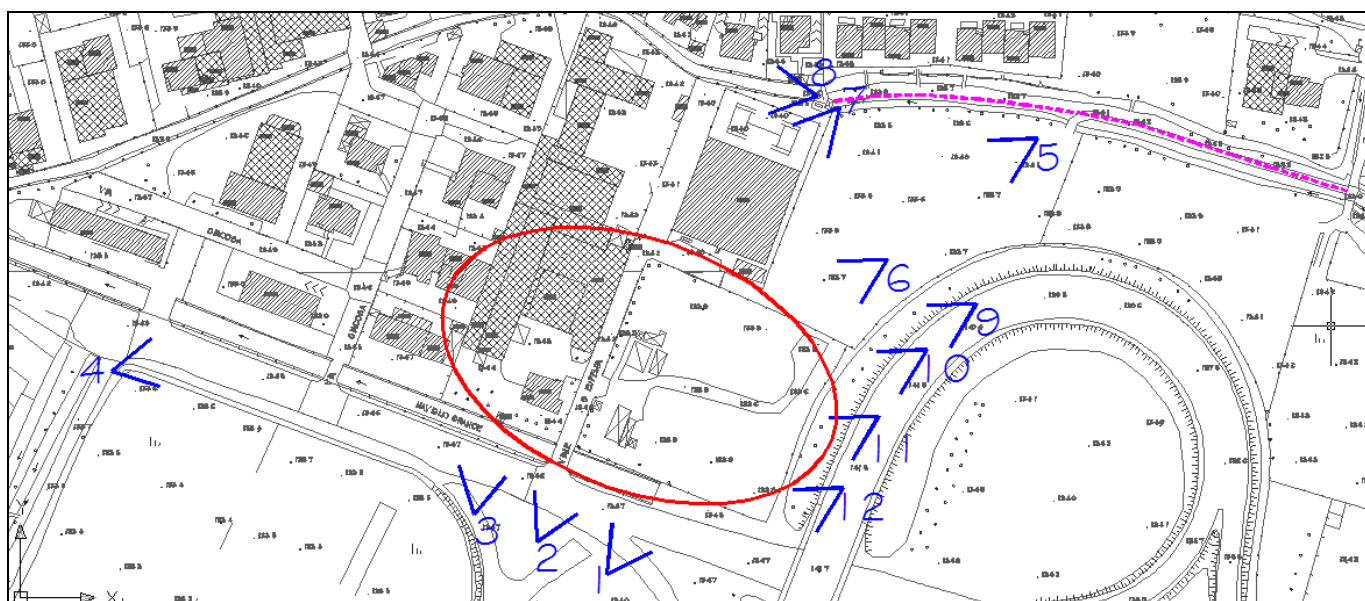


Figura 11 - Individuazione punti di vista fotografici



Immagine 1 - vista da Viale S.Eufemia



Immagine 2 - vista da Viale S.Eufemia



Immagine 3 - vista da Viale S.Eufemia

SITO D'INTERVENTO



Immagine 4 - Vista dall'edificio individuato come "storico" all'interno del Piano



Immagine 5 - vista dell'area verde a nord-est



Immagine 6 - vista del sito (area B e parte dell'area A) dall'area verde a nord-est



Immagine 7 - vista dell'area dal percorso ciclopedonale



Immagine 8 - vista del canale- interruzione percorso

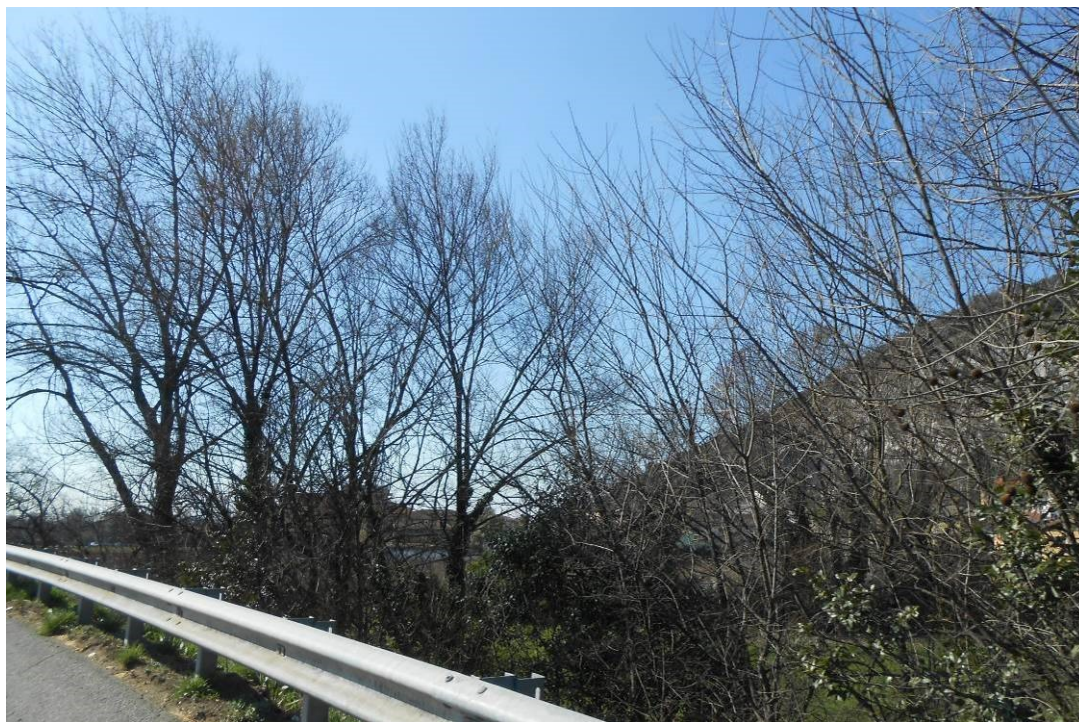


Immagine 9 - vista dalla tangenziale



Immagine 10 - vista parziale dell'area dalla tangenziale



Immagine 11- vista dalla tangenziale



Immagine 12 - vista dalla tangenziale

Modo di valutazione simbolico

Il modo di valutazione simbolico non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percezione dei luoghi, quanto il valore simbolico che la comunità locale attribuisce al sito.

La chiave di lettura considerata è:

- *interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da un rilevante valore simbolico per la comunità locale: l'area **non interferisce** con luoghi di rilevante valore simbolico per la comunità in quanto non presenti nelle vicinanze.*

Dal punto di vista **simbolico**, la sensibilità paesistica del sito è da considerarsi **MOLTO BASSA**.

Tenendo conto delle precedenti valutazioni effettuate in riferimento alle tre modalità e alle chiavi di lettura considerate, e tenuto conto delle valutazioni contenute negli strumenti di pianificazione paesaggistica considerati, si esprime un giudizio complessivo di **sensibilità paesistica del sito interessato dall'intervento MEDIA** (valore 3).

INCIDENZA DEL PROGETTO

L'analisi dell'impatto paesaggistico del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo provochi un cambiamento, paesisticamente significativo e se questo possa essere considerato accettabile.

Descrizione sintetica dell'intervento

L'intervento progettato prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica indipendenti con destinazione commerciale.

Il primo edificio, situato nella porzione ovest del lotto a confine con la zona residenziale (area A, figura 1), sarà localizzato in posizione parallela a Viale Santa Eufemia; l'edificio non si affaccerà direttamente su tale tracciato stradale, ma sarà posizionato lungo il confine nord del lotto e risulterà separato dalla viabilità comunale dall'area adibita a parcheggi. Il secondo edificio, posizionato nella porzione più a est del lotto (area B, figura 1), sarà realizzato in posizione perpendicolare a Viale Santa Eufemia, quindi parallelo al tracciato della vicina tangenziale.

Il primo edificio, parallelo al Viale S.Eufemia, è costituito da elementi prefabbricati in c.a., ad un solo piano fuori terra i cui prospetti, nella parte prospiciente i parcheggi sarà vetrata così come quella d'angolo sul lato più corto.

Il secondo edificio, con una disposizione planimetrica perpendicolare al Viale S.Eufemia, verrà realizzato anch'esso con struttura in elementi prefabbricati in c.a., con una porzione soppalcata; il lato sud, prospiciente il percorso ciclopeditonale di nuova realizzazione e il Viale S.Eufemia sarà prevalentemente vetrato.

Le aree esterne presenti all'interno del lotto saranno per la maggior parte destinate a parcheggio, opportunamente pavimentate (asfalto) e dotate di alberature.

L'intervento, oltre a riqualificare un'area dismessa, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali:

- nuova rotonda su viale S.Eufemia, per agevolare l'accesso all'area e allo svincolo della tangenziale; sono inoltre previste opere di sistemazione delle aree verdi della rotonda stessa e la realizzazione di percorsi ciclopeditoni ad essa limitrofi;
- nuovo ponte sul Naviglio Grande, per accedere all'area d'intervento, con ingresso diretto sulla rotonda;
- il potenziamento del sistema del verde attraverso la realizzazione di un'ampia area verde pubblica, a nord e a est del lotto, con la funzione di mitigazione tra l'intervento progettato e le aree residenziali esistenti e di nuova previsione poste a nord- nord/ovest e con ulteriore funzione di separazione tra la nuova realizzazione e il tracciato della tangenziale. Tali aree verdi, nella quale saranno inserite anche nuove alberature oltre a quelle esistenti, serviranno inoltre a garantire la realizzazione, all'interno del PLIS delle Colline, del "varco" previsto dalla rete ecologica;
- la messa a dimora di un filare alberato tra il nuovo fabbricato posto più a est, la pista ciclopeditonale e il tracciato della tangenziale, in modo che, insieme alla vegetazione esistente sulle scarpate, venga mitigata ulteriormente la vista della nuova realizzazione;
- il posizionamento di alberi all'interno del parcheggio in modo che la vista delle nuove realizzazioni da viale Santa Eufemia venga parzialmente mitigata;
- la realizzazione di una pista ciclopeditonale, all'interno dell'area di intervento e dell'area verde a nord-est, che collegherà viale Santa Eufemia al percorso ciclopeditonale presente a nord.

(vedi immagini 17, 18, 19, 20 e 21)

Confronto tra il Piano Attuativo approvato e la Nuova proposta

Il **P.A. approvato** prevedeva essenzialmente una diversa disposizione planimetrica dell'area, con la realizzazione di due volumi in sostanza separati che però risultavano accorpati, grazie alla presenza di una copertura sopra l'area di carico e scarico merci localizzata tra i due fabbricati, con il risultato di un fronte molto lungo prospiciente la strada a maggior percorrenza (Viale Sant'Eufemia).

Nelle aree libere esterne erano previsti i parcheggi, localizzati in fregio a Viale S.Eufemia e parallelamente al tracciato della tangenziale, tra l'edificio e la nuova pista ciclopedonale.

Il volume da realizzarsi a ovest del lotto, quello planimetricamente più grande, era completamente addossato al muro di confine con la zona residenziale esistente e aveva una forma a "t"; il secondo volume, quello più piccolo e posto verso la tangenziale, era localizzato perpendicolarmente a Viale S.Eufemia e risultava separato dalla nuova pista ciclopedonale e all'area verde, dall'area destinata a parcheggi (vedi immagini 13, 14, 15 e 16 P.A. approvato).

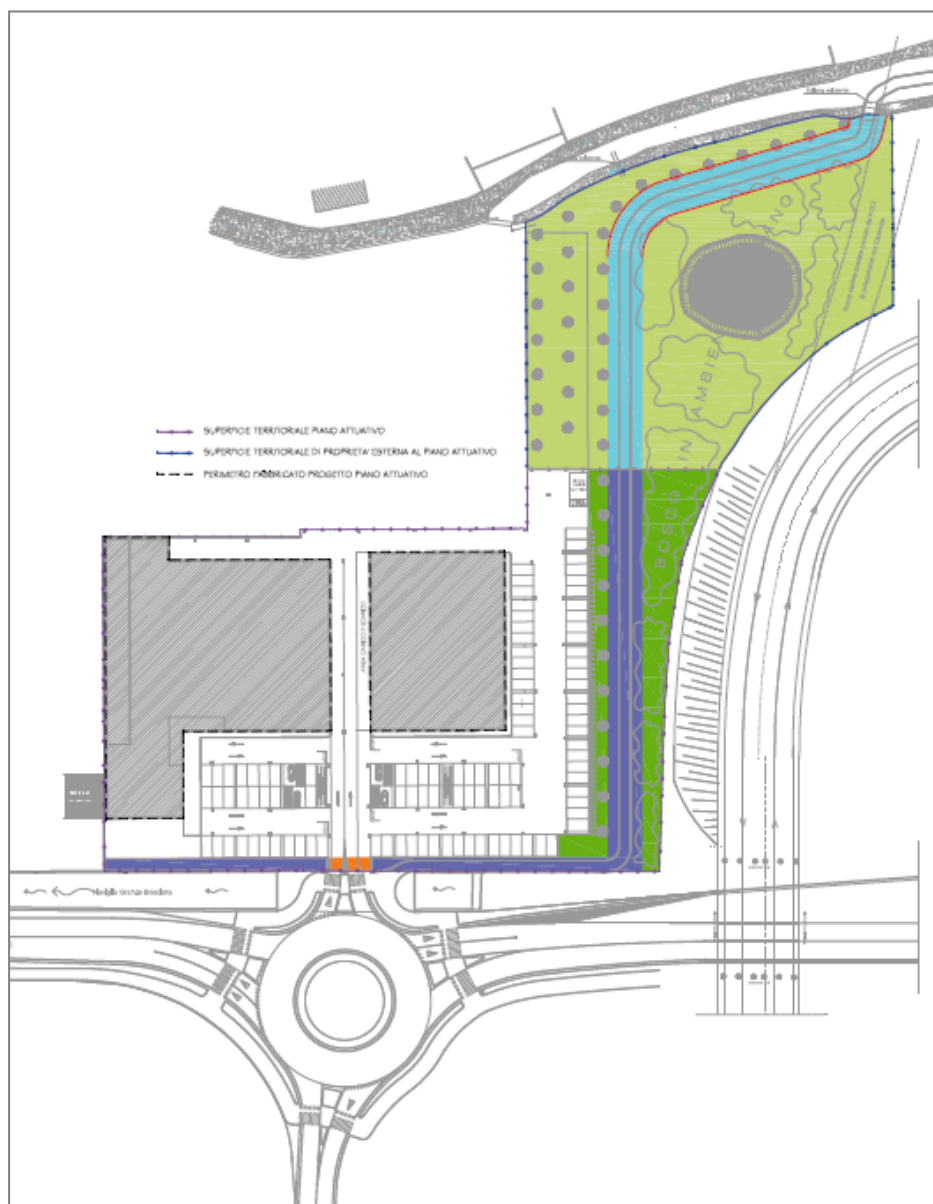


Immagine 13 "Estratto TAV A - Regime delle aree" (PA approvato)



Immagine 14 "Estratto TAV 8 - Planimetria Ambientale" (P.A approvato)

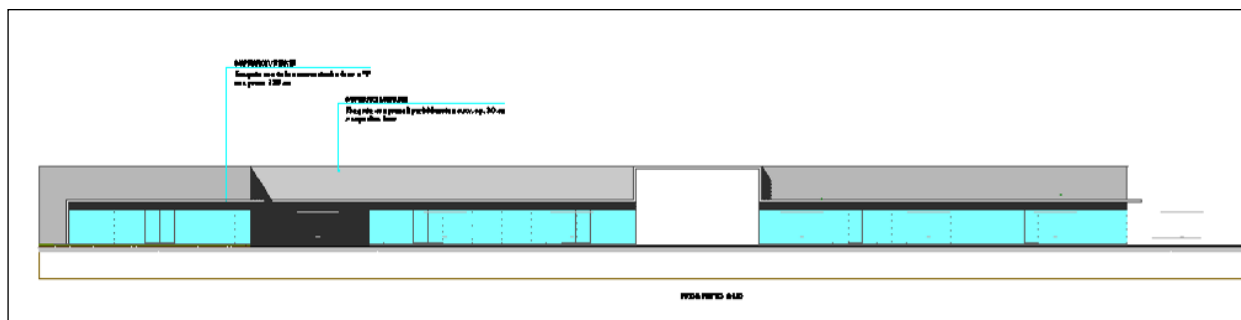


Immagine 15 "Estratto TAV 11b - Prospetto sud (verso Viale S.Eufemia)" (P.A approvato)



Immagine 16 - Inserimento fotografico (PA approvato)

Il **nuovo progetto** prevede invece l'articolazione della stessa superficie disponibile, nei due fabbricati sopradescritti, con disposizioni planimetriche diversificate che consentono una **maggiore "apertura" della visuale da viale S.Eufemia** verso la collina e verso le aree verdi e residenziali poste a nord del lotto, visuale precedentemente penalizzata dalla presenza della "barriera visiva" costituita dal lungo fronte dei due fabbricati ravvicinati; inoltre tale disposizione consente di ottenere una migliore sistemazione delle aree esterne a servizio dei due nuovi edifici, preservando in ogni caso il "il corridoio verde" nel quale è inserito il nuovo percorso ciclo-pedonale (vedi immagini 17,18, 19 , 20 e 21).

L'impatto paesaggistico di questa nuova disposizione è sicuramente minore in quanto proprio al centro dell'area, in corrispondenza dell'ingresso, che avviene direttamente dalla nuova rotatoria su viale Santa Eufemia, è presente un ampio "varco" tra i due fabbricati che, come già accennato, garantisce una **migliore visibilità delle aree verdi retrostanti e della collina**. Inoltre l'aggiunta di una nuova area destinata a verde, garantisce una migliore separazione/mitigazione tra le zone residenziali esistenti a nord dell'area e i nuovi interventi progettati.

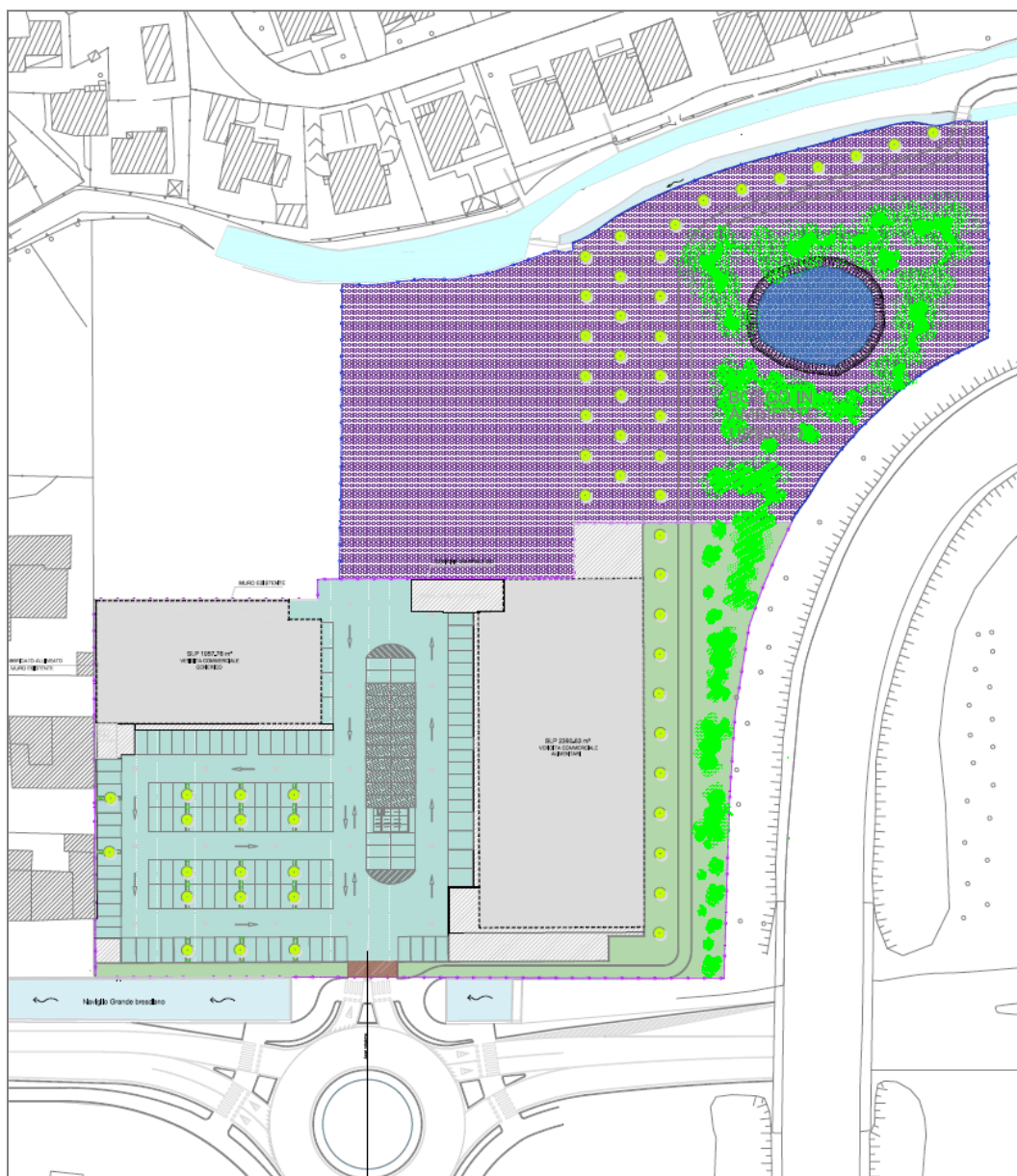


Immagine 17 - Estratto tav. 04 Planimetria uso del suolo

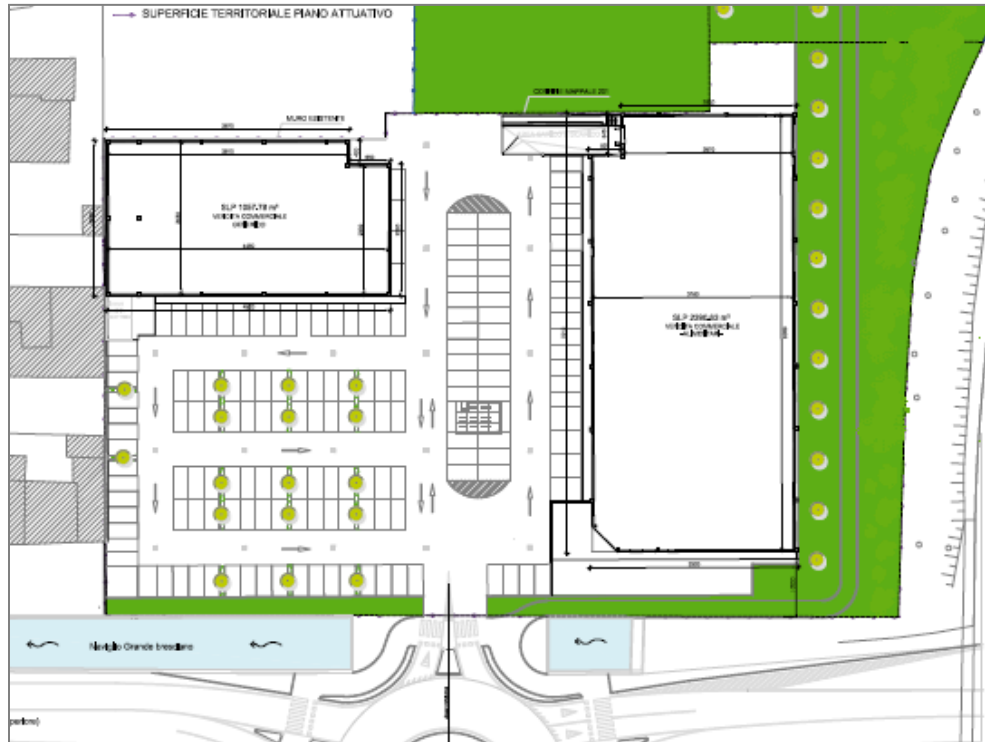


Immagine 18 - Estratto tav. 9b - Planimetria piano terra



Immagine 19 - Estratto tav 11b - Prospetti Ambientali sud -(su viale S.Eufemia)



Immagine 20 - Inserimento fotografico



Immagine 21 - Inserimento fotografico

Incidenza dimensionale

Il paragrafo che segue è dedicato all'esame delle possibili compromissioni paesaggistiche del sito conseguenti alle scelte di natura dimensionale del progetto.

Le chiavi di lettura considerano:

- *articolazione volumetrica*: la volumetria complessiva del nuovo intervento risulta articolata diversamente rispetto a quanto approvato (resta invariata la slp): al posto di un volume unico, a pianta irregolare e con un fronte molto lungo prospiciente la strada a maggior percorrenza (Viale Sant'Eufemia), il nuovo progetto prevede due **edifici indipendenti**, a **pianta rettangolare** e con allineamenti diversificati. Il nuovo assetto compositivo, oltre a consentire un miglioramento funzionale degli spazi esterni, risulta più ricco e nel contempo più leggibile e coerente con gli elementi morfologici circostanti;
- *planimetria – moduli dimensionali - allineamenti*: le scelte progettuali sopra esposte comportano edifici con dimensioni più omogenee agli edifici circostanti; **gli allineamenti degli edifici rispettano i due assi viari principali**, integrandosi maggiormente rispetto al progetto approvato che non teneva in alcun modo in considerazione l'asse viario di collegamento alla tangenziale;
- *prospetti - pieni e vuoti*: **l'articolazione dei prospetti ha un disegno semplice**; in particolare i prospetti maggiormente visibili dall'asse viario principale (viale S.Eufemia) sono caratterizzati dalla presenza di ampie superfici vetrate;
- *coperture*: sono state scelte coperture in parte piane e in parte inclinate, in considerazione della destinazione commerciale dei corpi edilizi e della loro dimensione;
- *trattamento degli spazi esterni non edificati*: le aree esterne prevalentemente destinate a parcheggio saranno opportunamente pavimentate (asfalto) e dotate di alberi, pertanto con una sostanziale alterazione rispetto alla situazione attuale; il progetto prevede anche un'ampia area verde, con pista ciclopeditone, e alcune piantumazioni.

Dal punto di vista **dimensionale**, l'incidenza dei manufatti è da considerarsi **MEDIA**.

Incidenza morfologica e tipologica del progetto

Il paragrafo che segue è dedicato all'esame delle possibili compromissioni o alterazioni negative degli elementi caratterizzanti la morfologia del sito, in precedenza già analizzata, o dei possibili contrasti con la tipologia consolidata delle edificazioni analoghe circostanti, potenzialmente generate dal progetto proposto.

Le chiavi di lettura considerano:

- *alterazione dei caratteri morfologici del luogo e delle forme naturali del suolo*: trattandosi di nuove costruzioni gli edifici comportano un'alterazione della morfologia naturale del suolo, prevalentemente pianeggiante, come ovviamente già previsto anche nel progetto approvato;
- *adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali*: **a est dello svincolo della tangenziale** limitrofo all'area di intervento, sono presenti alcuni edifici con la medesima destinazione funzionale, alcuni anche di recente realizzazione; **l'intervento in esame propone pertanto una tipologia edilizia con caratteri architettonici affini a quelli già presenti**. A ovest dell'area sono presenti invece degli edifici residenziali realizzati con tipologie edilizie più tradizionali ma di non particolare pregio architettonico;

- *alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici*: l'intervento previsto non altera tali relazioni, in quanto non presenti;

Pertanto dal punto di vista **morfologico e tipologico**, l'incidenza delle opere è da considerarsi **MEDIA**.

Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

La valutazione delle trasformazioni da apportare al sito viene determinata principalmente basandosi sui concetti di assonanza e dissonanza.

Le chiavi di lettura considerano:

- *linguaggio del progetto differente rispetto a quello del contesto*: rispetto all'immediato contesto (gli edifici a carattere tradizionali posti ad ovest dell'area) il progetto prevede un linguaggio architettonico differente, la **tipologia costruttiva** è però quella **di interventi simili con la medesima destinazione funzionale**: in prevalenza edifici realizzati ad un solo piano fuori terra, con copertura piana e/o inclinata, caratterizzati dalla presenza prospetti lunghi e finestrati;

- *materiali*: i materiali prescelti (vetro e calcestruzzo prefabbricato) sono quelli tipici delle altre edificazioni con la medesima destinazione, presenti prevalentemente nell'area ad est rispetto all'area di intervento;

- *colori - contrasto cromatico*: **i colori dei materiali scelti si integrano nell'ambiente circostante**, considerata la prevalenza del cemento e del vetro;

Per le considerazioni svolte si ritiene che, secondo la chiave di lettura **linguistica**, l'intervento abbia un'incidenza **MEDIA**.

Parametri e criteri d'incidenza visiva

In questo paragrafo si procede a valutare l'influenza dell'intervento sui principali punti di osservazione identificati, per verificare il permanere della continuità delle relazioni visive significative del luogo.

Le chiavi di lettura considerano:

- *ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti*: l'intervento progettato **non occulta visuali rilevanti** e risulta realizzato in posizione più bassa rispetto al tracciato della tangenziale, non ostacolando la visuale (parziale) che percorrendola si ha della zona;

- *prospetto su spazi pubblici*: i nuovi fabbricati risultano **immediatamente percepibili da via Sant'Eufemia** (strada ad alta percorrenza); **la nuova articolazione** spaziale, in particolare per la suddivisione in due volumi distinti, permette però **un impatto visivo quantitativamente e qualitativamente migliore rispetto al progetto precedentemente approvato**. **La vista dell'edificio** dalla pista ciclopedonale di nuova realizzazione ed anche dalla tangenziale, sarà **mitigata da un filare alberato**.

In chiave **vedutistica**, l'incidenza delle opere realizzate è da considerarsi **MEDIA**.

Incidenza ambientale del progetto

In questo paragrafo si valutano caratteristiche del progetto che possono compromettere la piena fruizione paesistica del sito dal punto di vista ambientale.

Chiavi di lettura:

- *alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale*: non si riscontrano interferenze acustiche od olfattive con il contesto, meritevoli di nota, che possano essere generate dall'intervento, se si trascurano le normali emissioni di edifici commerciali di modeste dimensioni.

L'**incidenza ambientale** delle opere è da considerarsi **MOLTO BASSA**.

Incidenza simbolica dell'intervento

In questo paragrafo si valuta il rapporto tra il progetto e i valori simbolici e di immagine che la collettività locale ha assegnato al luogo.

Chiavi di lettura:

- *interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo*: **il lotto non risulta prossimo a nessun complesso storico** (centri storici, monumenti vincolati, ecc..) né tantomeno si trova in relazione visuale diretta con alcuno di questi elementi. Si può pertanto ragionevolmente affermare che l'opera progettata non potrà arrecare un'apprezzabile incidenza sui valori cui la comunità locale attribuisce valenza simbolica.

Per le considerazioni sopraesposte, l'**incidenza simbolica** delle trasformazioni proposte è da considerarsi **MOLTO BASSA**.

Per le considerazioni sopra riportate, anche in riferimento al confronto del nuovo progetto con la soluzione precedentemente approvata, si assume come valutazione dell'incidenza delle opere previste un livello MEDIO

Incrociando la classe di sensibilità del sito e il grado di incidenza del progetto ottenuti, l'impatto paesistico del progetto risulta pari a **9**, **sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza**.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

CONFORMITA' ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI

Conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T..

Le modificazioni allo stato di fatto del luogo, indotte dal progetto, si ritengono coerenti con le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Giudizio sintetico finale

Per tutte le considerazioni sopra svolte, con particolare riferimento al confronto della soluzione distributiva del nuovo progetto con quanto già approvato, si ritiene che **l'intervento progettato non si ponga in contrasto** con le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione sovra locale, con le indicazioni paesaggistiche contenute nel Piano di Governo del Territorio e nelle specifiche norme di attuazione del Piano delle Regole e con gli indirizzi per la compatibilità paesaggistica dei progetti, impartita agli Enti locali e dalla Giunta regionale lombarda.

Brescia, 24.03.2017

il Progettista

