

- 1. Premessa**
- 2. Inquadramento territoriale**
- 3. Caratteri paesaggistici del territorio**
 - 3.1 Strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale**
 - 3.2 Vincoli paesaggistici e territoriali**
 - 3.3 Stato dei luoghi**
 - a) Il contesto circostante**
 - b) L'area di intervento**
 - 3.4 Valore paesaggistico degli elementi costituenti il paesaggio**
- 4. Coerenza del progetto di Variante con gli indirizzi paesistici**
- 5. Valutazione dell'incidenza paesaggistica**
 - Percezione visiva:
 - Incidenza paesaggistica
- 6. Esame dell'impatto paesistico.**

1. Premessa

Il presente Piano Paesistico di Contesto costituisce parte integrante del **progetto di variante al PGT vigente** (adottato con delibera num. 128/106789 del 28.07.2015 e approvato con delibera num.174571 del 09.02.2016) ed interessa l'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE: B.3 VIA DELLA VOLTA - SAN ZENO** (V-NTAall01 pag.61).

L'area di proprietà della FRANCHINI LAMIERE SPA., è individuata catastalmente al NCT foglio 235 mappale 55.

La proposta progettuale rispetta le indicazioni del PGT per quanto riguarda gli indici di edificabilità, utilizzando minore volumetria rispetto a quella disponibile, soddisfa la richiesta di standard ma, per adattarsi alle necessità produttive e di sviluppo sostenibile della realtà economica della azienda committente propone una diversa localizzazione nel lotto dell'edificio da realizzare.

La FRANCHINI LAMIERE S.P.A. inizia la sua attività negli anni settanta, ed oggi ha sede a San Zeno Naviglio, su una superficie coperta di 25.000 m2.

L'azienda possiede raccordo ferroviario interno.

La società dispone di 4 linee per la spianatura di coils neri e decapati, con spessore da 1,5 a 25 mm, larghezza massima di spianatura 2.500 mm, per acciai HLS (alto snervamento) fino a 1200mpa ed una linea di taglio nastri, per una capacità produttiva di 200.000 ton annuali.

L'azienda acquisisce, immagazzina e vende lamiere in coils, ed il processo industriale è il seguente:

- consegna in azienda del materiale attraverso convogli ferroviari;
- trasformazione ed immagazzinamento della merce all'interno dei capannoni;
- vendita e distribuzione della merce in parte con la re-immissione nella rete ferroviaria ed in parte tramite trasporto su gomma.

Attualmente l'azienda in fase di espansione, ha necessità di aumentare gli spazi di stoccaggio funzionali all'attività.

La pianificazione urbanistica comunale prevede la possibilità di edificare all'interno dell'ambito di attuazione ponendo dei vincoli sull'uso dei suoli. Tali vincoli non risultano essere compatibili con l'attuale esigenze dell'azienda in quanto non permettono di implementare lo scalo ferroviario interno esistente, scalo da considerare cruciale per la scelta aziendale di puntare sul trasporto su ferro delle merci, frutto di una visione di sostenibilità ambientale.

Le norme dello strumento urbanistico comunale stabiliscono, quale ulteriore prescrizione, che l'attuazione delle opere in oggetto sia vincolata alla preventiva presentazione di un piano paesistico di contesto (art. 27 NTA)

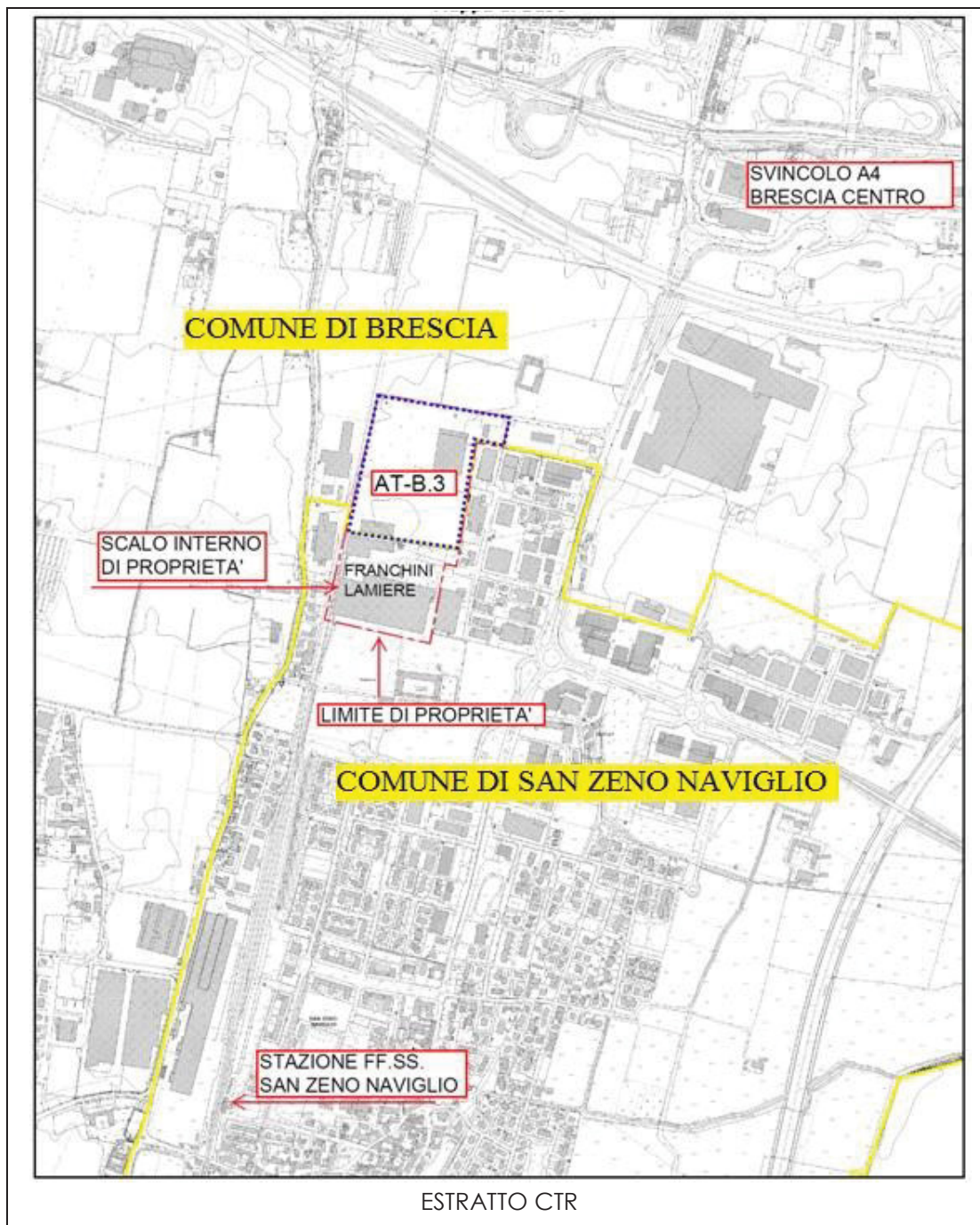
L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati dalla Regione Lombardia.

Oggetto di approfondimento è il contesto paesaggistico del territorio comunale in cui è collocata l'area di progetto.

L'analisi condotta all'interno della presente relazione intende:

- verificare la conformità o la congruità con le normativa vigente
- individuare gli effetti della realizzazione dell'intervento sulle componenti ambientali.

2. Inquadramento territoriale



L'ambito di trasformazione: B.3 via della Volta - San Zeno è inserito all'interno di un comparto produttivo a scala sovra comunale, a cavallo del confine tra Comune di Brescia e Comune di San Zeno Naviglio.

Il comparto in oggetto confina a Sud con l'attuale sede della FRANCHINI LAMIERE S.P.A. (in Comune di San Zeno Naviglio), a Ovest con la linea ferroviaria Brescia-Cremona, oltre la quale sono localizzati altri insediamenti produttivi, a Nord con terreni a destinazione agricola, a Est con il comparto produttivo del Comune di San Zeno Naviglio.

3. Caratteri paesaggistici del territorio

Si intende analizzare l'eventuale presenza di elementi paesistici o naturali, che saranno oggetto di particolare attenzione nella valutazione degli effetti della realizzazione dell'opera.

3.1 Strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale

In prima fase si è analizzata l'attuale normativa vigente che regola la pianificazione paesistica ed urbanistica, e nello specifico:

- STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATI
 - Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- PIANIFICAZIONE COMUNALE
 - Piano di governo del territorio (PGT)

Si rimanda all'allegato "valutazione ambientale strategica" per la visione degli estratti di riferimento.

3.2 Vincoli paesaggistici e territoriali

L'analisi cartografica a disposizione ha evidenziato che non sussistono sull'ambito in oggetto vincoli paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004.

Insistono, altresì, sul lotto:

- in corrispondenza del lato Ovest, in aderenza con la linea ferroviaria Brescia-Cremona, la fascia di rispetto di m 30,00
- su una porzione meridionale del lotto la fascia di rispetto alla linea di Alta Tensione di m 15,00.

3.3 Stato dei luoghi

Il contesto paesaggistico in cui è inserito l'ambito oggetto di intervento è caratterizzato dalla commistione di differenti usi del suolo tipica della frange urbane, così come riportato anche nel PTCP, allegato V alla Normativa: REPERTORIO: BUONE PRATICHE E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

*"La tematica del «margine» è molto vasta e complessa, strettamente legata alle caratteristiche tipologiche, funzionali e strutturali dei due tessuti a contatto: urbano/agricolo, **industriale/agricolo**, agricolo/naturale, ed altre numerose varianti.*

- *Un contatto che può avvenire tra elementi conflittuali, ove sono quindi da risolvere le interferenze reciproche e mitigare gli impatti generati; è il caso dei margini tra l'insediato e le aree agricole o il sistema naturale.*
- *Oppure un contatto tra elementi potenzialmente sinergici, ove sono da sviluppare tali potenzialità; è il caso dei margini tra le aree agricole ed i sistemi fluviali o boschivi di versante.*

• I conflitti che si generano nei punti di contatto, possono divenire opportunità per risolvere criticità pregresse e per portare avanti strategie progettuali a favore del sistema naturale, agricolo ed insediativo, a favore della collettività oltre che degli ecosistemi.

Le tipologie più ricorrenti di margini per le quali nel presente documento si è cercato illustrare buone pratiche e fornire indirizzi d'intervento, sono le seguenti:

MARGINE URBANO/AGRICOLO"

L'area in oggetto occupa la porzione nord-occidentale del comparto sovracomunale denominato dal PTCP "Zona Industriale San Zeno Naviglio", ricompreso tra l'asse ferroviario Brescia-Cremona a Ovest, l'autostrada A4 Milano-Venezia a Nord e l'autostrada A21 Brescia-Torino.

Tale comparto è la chiara rappresentazione di quanto riportato nel PTCP:

"Gli insediamenti produttivi, commerciali e logistici, sono divenuti un elemento integrante, omologante e dequalificante dei nostri paesaggi. Tali aree, organizzate in nuclei compatti o in insediamenti lineari lungo le infrastrutture, oltre a costituire dei veri e propri detrattori paesistici, innescano a loro volta nuove dinamiche disorganiche di edificazione e destrutturazione territoriale.

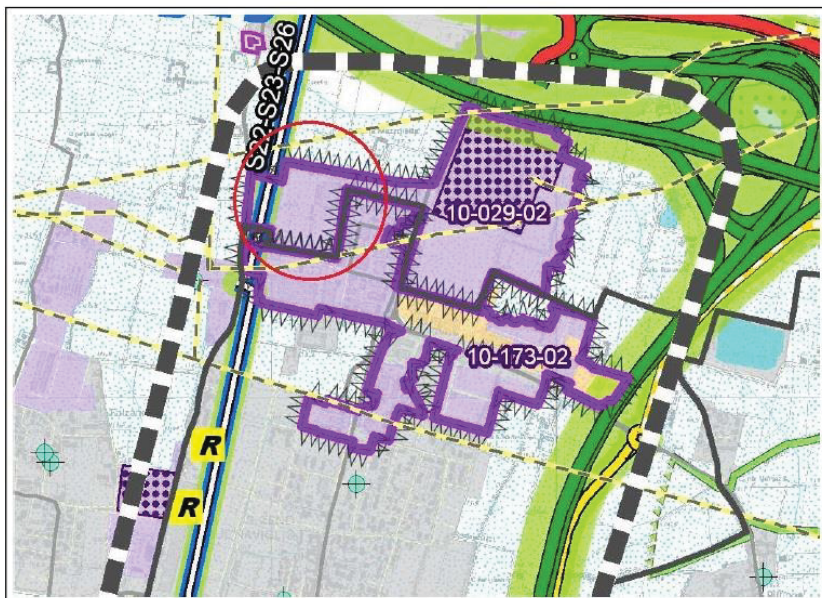
Il loro inserimento paesistico, la localizzazione e la tipologia di progetto architettonico, costituiscono elementi essenziali nella progettazione di nuovi insediamenti e edifici; opportuni interventi di riqualificazione possono essere condotti sulle strutture esistenti e sui quartieri in cui s'inseriscono, migliorando attraverso mitigazioni e compensazioni il complesso ed il suo intorno.

In particolare in presenza o vicinanza della Rete Ecologica o di aree di interesse naturalistico e paesistico, è opportuno che vengano riqualificati gli insediamenti esistenti, nonché correttamente localizzati, inseriti e progettati i nuovi insediamenti. Essenziale risulta l'analisi paesistica ed ecologica, nonché l'intervento mediante oculate opere di mitigazione e compensazione." (cit.: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale)

Ambito produttivo sovracomunale: 10_173_02 10_029_02

**Comune di Zeno Naviglio
Comune di Brescia**

Zona Industriale San Zeno Naviglio



estratto PTCP – TAV. 3.3/SEZ. A

a) il contesto circostante

Per meglio comprendere il valore paesaggistico del contesto in cui l'area è inserita, si ricorre a riprese fotografiche che consentono di esperire la percezione della fisionomia del paesaggio ed il rapporto tra il sito e l'intorno. Tali riprese fotografiche coincidono con i punti di normale accessibilità pubblica; nel caso della vista da Ovest, data la presenza della linea ferroviaria si è

optato per la vista aerea (da googlemaps).



punti di ripresa

VISTE LATO NORD

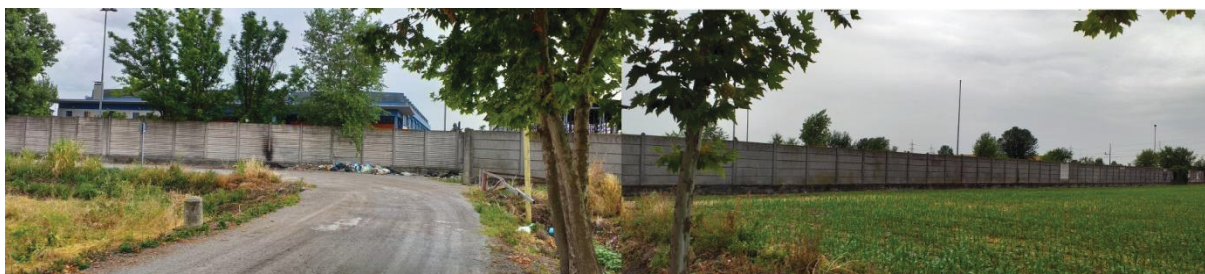


1



2

L'accesso alla porzione settentrionale del lotto avviene da via della Volta, strada di penetrazione a fondo chiuso che si presenta asfaltata sino all'ingresso alla attività logistica esistente, per poi trasformarsi in una strada con fondo in ghiaietto.



3

Il perimetro del lotto è caratterizzato su tutti i lati da muro di recinzione con base in cemento e superiore pannellatura in elemento in cls prefabbricati .



4

Il contesto paesistico del territorio a nord dell'area di intervento è riconoscibile per le sue caratteristiche tipiche della bassa pianura agricola, con appezzamenti destinati alla monocoltura e filari che costeggiano le strade, in questo caso si tratta di platani, specie autoctona della pianura bresciana.

VISTE LATO SUD-EST





8

L'accesso alla porzione meridionale dell'area avviene dal comune di San Zeno Naviglio, attraverso via IV novembre; si tratta della strada di penetrazione al comparto industriale sovracomunale.

L'azienda FRANCHINI LAMIERE S.P.A. si trova al termine della via.

Di proprietà della stessa è il terreno posto esternamente al cancello di ingresso, sul quale è previsto già un futuro accesso carraio.

Il contesto circostante è caratterizzato da edilizia industriale e produttiva.

VISTA LATO OVEST (da google maps)



9

L'area in oggetto è compresa tra insediamenti industriali esistenti su tra lati, mentre a settentrione confina con l'area agricola.

In corrispondenza del ciglio ferroviario si sviluppa una fascia alberata con essenza autoctone spontanee (platani, pioppi, robinie).

b) L'area di intervento

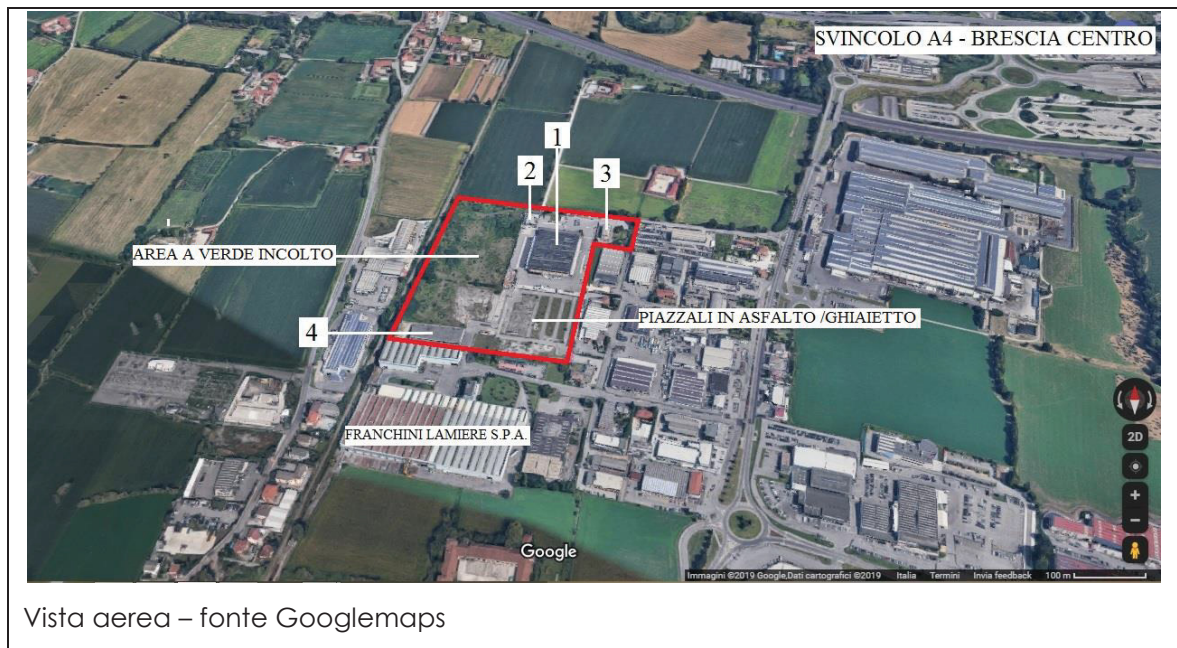
Si tratta di un lotto parzialmente edificato.

Al suo interno, in corrispondenza del quadrante Nord-Est, è localizzato un capannone e annesso deposito con destinazione logistica (1,2) e un edificio a destinazione residenziale (3); per questa

porzione di area non sono previsti interventi edificatori, ma si realizzeranno aree a verde e a parcheggi pertinenziali a servizio dell'attività esistente.

Nell'angolo Sud-Est è posizionato un magazzino legname (4).

La rimanente superficie è ineditata e destinata in parte a verde incolto, senza presenza di elementi arborei di particolare interesse (si rimanda alla tavola di rilievo delle essenze arboree – TAV. I/02), ed in parte a piazzali e spazi di manovra con pavimentazione ad asfalto o ghiaietto (si rimanda alla TAV. I/01 per la visione del rilievo fotografico)



3.4 Valore paesaggistico degli elementi costituenti il paesaggio

Si fa riferimento, nell'analisi del valore paesaggistico del paesaggio, agli studi condotti a livello comunale, riportati nelle cartografie di piano.

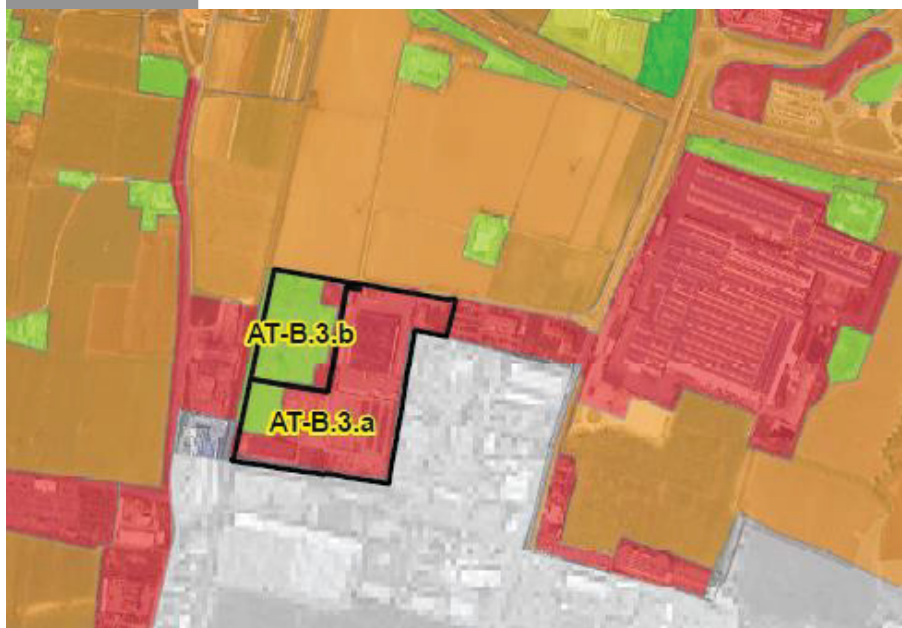
Il contesto paesaggistico in cui si inserisce il comparto oggetto di variante è costituito da componenti areali con valori ecologici molto differenti.

Si deve prestare particolare attenzione al territorio a Nord del comparto, che presenta caratteristiche ancora riconducibili al paesaggio agrario; l'area attualmente non edificata è quindi fondamentale per un intervento sostenibile.

Ma il progetto è anche l'occasione per contribuire al miglioramento ambientale anche nelle aree di insediamento industriale.

Coerentemente con il valore paesaggistico, e con il peso che ogni intervento nell'ambito può avere sul contesto, la classe di sensibilità paesaggistica è 4 – elevata.

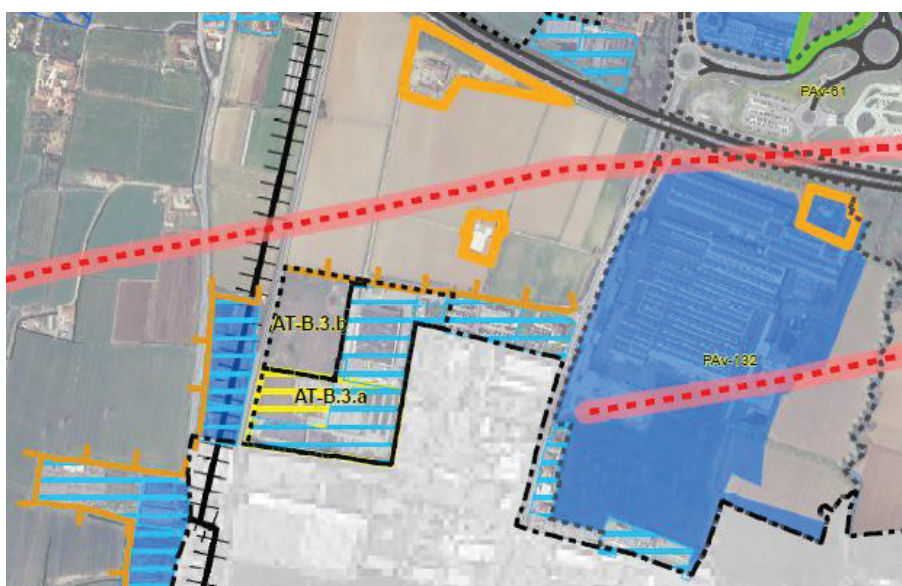
V-DG02 VALORE ECOLOGICO COMUNALE



Valore ecologico

- basso
- medio (liv1)
- medio (liv2)
- medio (liv3)
- alto

V-DG03 DEGRADO E RISCHIO DI DEGRADO GENERATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, SOTTOUTILIZZO E DISMISSIONE



La città in trasformazione

- Aree in attesa di urbanizzazione dismesse

Interferenze ambientali e margini urbani da riqualificare

- Margini da riqualificare: in sede / esternamente / internamente

Contesti urbani degradati o a rischio degrado

- Frange urbane
- Tessuti produttivi grandi insediamenti introversi
- Sedime ferroviario

Tavola N.

Piano delle Regole

PRO3

Classi di sensibilità paesistica

Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata



4. Coerenza del progetto di Variante con gli indirizzi paesistici

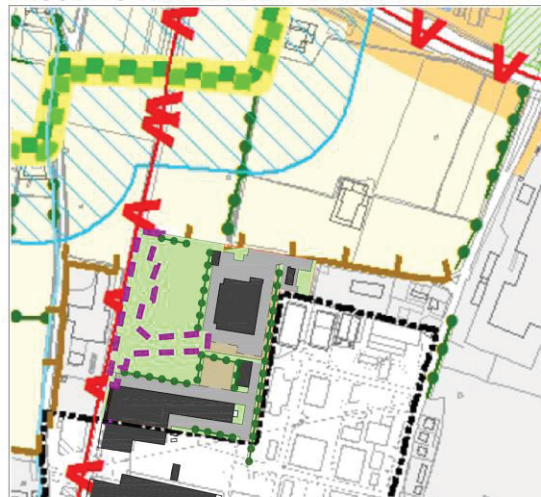
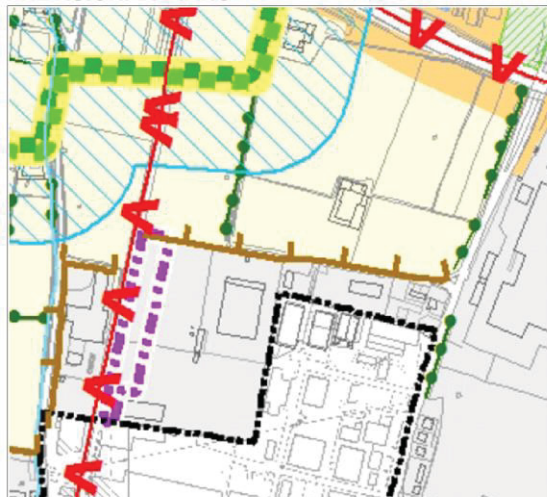
La proposta di progetto di variante, in linea con le prescrizioni del PGT definite nell'all. 01/NTA, ha tenuto conto degli elementi costitutivi del paesaggio circostante, insieme alle esigenze produttive dell'Azienda committente.

V-REC
01.3

RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

PREVISIONI DI PIANO

PROGETTO DI VARIANTE



ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI DELLA RETE ECOLOGICA

●●●●● Filari e sistemi delle alberature (DUSAF 2012)

ELEMENTI DI CRITICITA' DELLA RETE ECOLOGICA

↔ Principali barriere infrastrutturali

Aree tampone

Esistenti

In progetto

Schematizzando il progetto dal punto di vista grafico, si illustrano di seguito le linee guida della

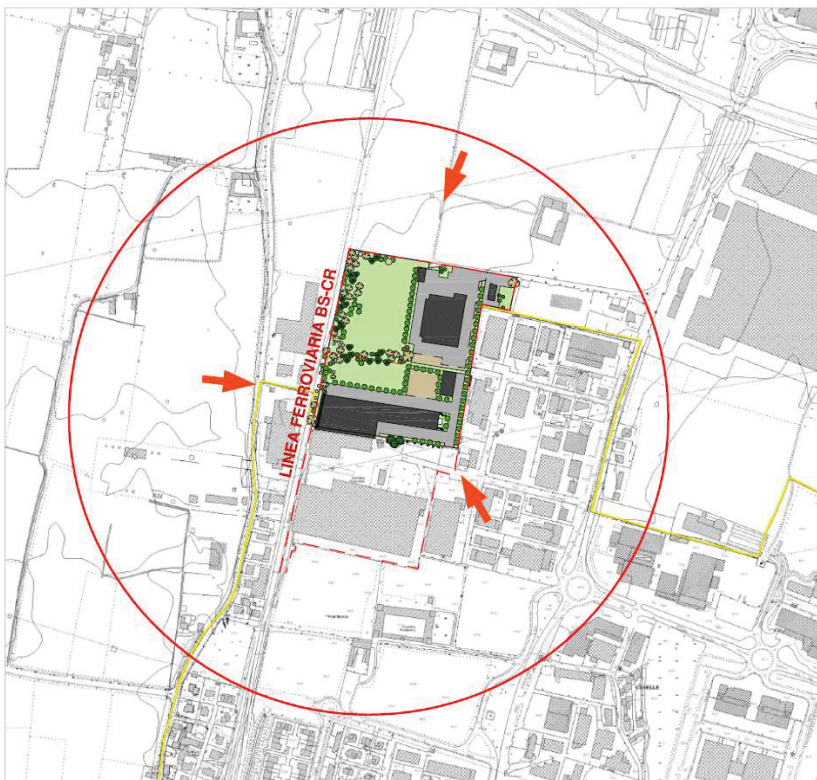
proposta:

- Edificazione in continuità con l'esistente su Comune di San Zeno Naviglio, concentrando in questo modo il consumo di suolo in continuità con quanto già presente, edificando sulla porzione di lotto già compromessa (porzione asfaltata), mantenendo praticamente inalterata la superficie a verde esistente.
- sistemazione della vegetazione in continuità con l'intorno, con la realizzazione di filari alberati con essenze autoctone atti a dialogare con il contesto agricolo a Nord, ma anche a mitigare il rapporto tra gli edifici esistenti e di progetto;
- implementazione dell'area tampone in previsione, finalizzata a creare filtro verde non solo verso la linea ferroviaria, ma anche verso la visuale da Nord del lotto, creando un'ampia presenza di verde di mitigazione che, per le sue caratteristiche morfologiche, di impianto arboreo-arbustivo e di collocazione, è idonea a minimizzare gli impatti negativi (ambientali e paesistici) dell'intervento.

5. Valutazione dell'incidenza paesaggistica

- Percezione visiva:

Il potenziale effetto visivo dell'intervento va valutato in base a precisi punti di vista del territorio circostante che siano fruibili da percorsi pubblici e ricompresi in un raggio di circa 500 metri, distanza presa a riferimento da cui possono essere percepite le opere edificate.



Nell'analisi sono state prese in considerazione tutte quelle barriere visive esistenti, sia edificate che

ambientali, che ne impediscono e limitano la visione di insieme dai punti di osservazione.

L'area di intervento risulta essere visibile:

- a Nord da via della Volta,
- a Est da via San Zeno
- a Sud da via IV Novembre, in comune di San Zeno Naviglio.

L'area di intervento non è visibile da Ovest in quanto interclusa tra lotti edificati con capannoni produttivi.

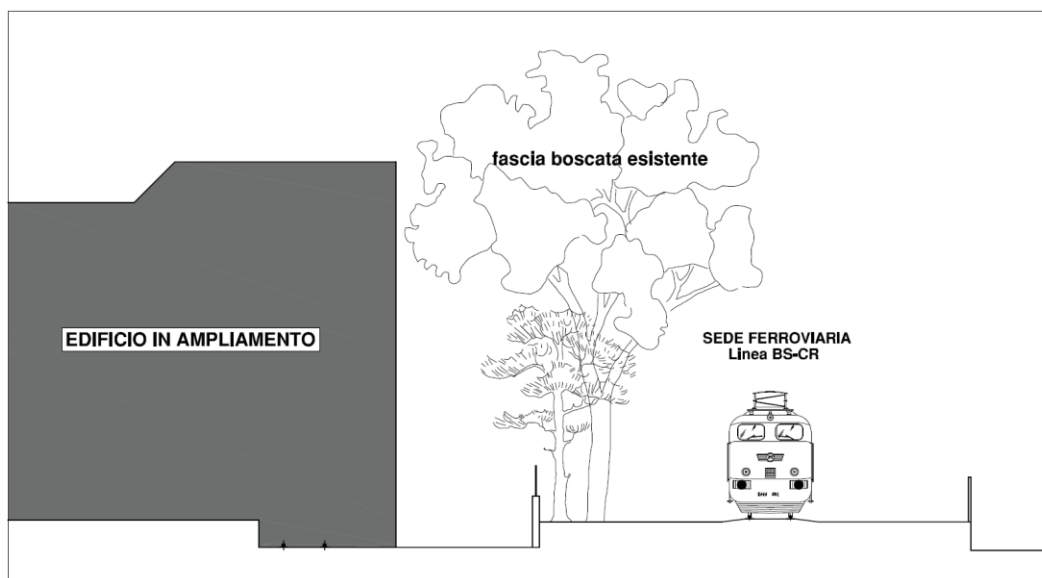
E' inoltre importante fare riferimento al possibile punto di vista dinamico dalla linea ferroviaria Brescia – Cremona.

Percezione visiva da Nord: la presenza della recinzione del tipo opaco e la distanza del nuovo volume dalla pubblica via non permette di percepire in alcun modo la sagoma volumetrica dell'ampliamento.

Percezione visiva da Est: la porzione di edificio percepibile da via San Zeno sarà di fatto occultata dalla presenza della fascia boscata esistente sul ciglio ferroviario, che sarà oltremodo implementata dall'intervento (si veda la tavola relativa al progetto di preverdissement – TAV. I/03)

Percezione visiva da Sud: L'intervento previsto non modifica di vffatto la percezione visiva dal punto di vista da via IV Novembre, costituendo di fatto una edificazione coerente con il contesto industriale presente.

Percezione visiva dinamica dalla ferrovia: fermo restando che l'intervento proposto è l'ampliamento di un capannone esistente facente parte di un insediamento industriale più ampio e consolidato, e pertanto la percezione del nuovo volume non presenta particolare rilievo nella percezione visiva dinamica degli utenti ferroviari, si deve considerare che la presenza della fascia boscata (che sarà oltremodo implementata dall'intervento) ne impedirà di fatto la visione (si veda lo schema di analisi sotto riportato).



- Incidenza paesaggistica:

Il D.P.C.M. 12/12/2005 prescrive i seguenti livelli di lettura:

- Modificazione della morfologia: l'area di intervento è un terreno grossomodo pianeggiante e si prevede di mantenerne intatta la conformazione.
- Modificazione della compagine di tipo arboreo: non esiste di fatto sul lotto la presenza di esemplari di pregio; le piante esistenti saranno riutilizzate nella realizzazione della fascia boscata.
- Modificazione dello skyline naturale o antropico: il nuovo volume si pone in continuità con quanto preesistente sia per altezza che per materiale. Inoltre la sua percezione è del tutto limitata dai punti di percezione circostanti.
- Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: l'intervento comporta minime modifiche in questo senso, e propone soluzioni migliorative realizzando aree verdi anche in sostituzione di ampie superfici attualmente permeabili.
- Modificazione dell'effetto percettivo, scenico o panoramico: il nuovo volume si pone in continuità con quanto preesistente sia per altezza che per materiale. Inoltre la sua percezione è del tutto limitata dai punti di percezione circostanti.
- Modificazione dell'assetto insediativo storico: l'intervento è inserito in un contesto industriale e, interessando l'ultima porzione del comparto attualmente ineditata, ne è il completamento.
- Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo): l'intervento non comporta azioni sul contesto riconducibili a tale livello di lettura.
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale / Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare, ecc.): l'intervento non comporta azioni sul contesto riconducibili a tale livello di lettura.
- alterazione dei sistemi paesaggistici: l'intervento non comporta alterazioni in questo senso.

6. Esame dell'impatto paesistico.

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	• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: - 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: - 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	✓ ✓ ☐ ☐ ✓ ☐ ☐	☐ ☐ ☒ ☒ ☐ ☒ ☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	☐	☒
3. Incidenza visiva	• INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	✓ ☐ ☐	☐ ☒ ☒
4. Incidenza simbolica	• INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	☐	☒

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

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	L'INTERVENTO SI PONE IN CONTINUITA' CON LA TIPOLOGIA E LA MORFOLOGIA DEGLI AMBITI ESISTENTI	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	SI PROPONE UN INTERVENTO IN CONTINUITA' CON LE PREESISTENZE	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza visiva	IL NUOVO EDIFICIO SARA' REALIZZATO IN ADERENZA AD UN EDIFICIO ESISTENTE, LIMITANDO PERCIO' LA SUA INCIDENZA VISIVA	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Incidenza simbolica	L'INTERVENTO NON HA EFFETTI SULL'INCIDENZA SIMBOLICA	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Giudizio complessivo	L'INTERVENTO, ESSENDO UN AMPLIAMENTO DI UNA STRUTTURA PREESISTENTE, IMITANDONE FINITURE E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, AVRA' UN GRADO DI INCIDENZA PAESAGGISTICA BASSA	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

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

Brescia, 16 luglio 2019

Il progettista
Ing. Dario Gagliandi