

SINTESI ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO NELL'AMBITO DI INTERVENTO

PAESAGGIO ANTROPICO E NATURALE
DISOMOGENEITA' DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

RESIDUALITA' DEL PAESAGGIO NATURALE

ELEMENTI PERCETTIVI
VISIBILITA' LIMITATA DAI PUNTI PANORAMICI

VISIBILITA' PARZIALE DA EST - MITIGATA DAI FILARI ALBERATI

VISIBILITA' DA CONTROLLARE DA SUD

OBBIETTIVI DA SCHEDA NORMATIVA E DA INDIRIZZI PAESISTICI

SCHEDA PR01 - ALL. 3 NTA
Il sistema delle nuove costruzioni dovrà adattarsi ai caratteri di quello esistente, in quanto ad aspetti insediativi, morfologici, tipologici e dimensionali.

il progetto del nuovo insediamento dovrà perseguire l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale, attraverso una riduzione della Sc ed un aumento considerevole del parametro del verde profondo.

La specificità delle visuali panoramiche può essere compromessa a ostacoli fisici che ne limiterebbero le visuali. si dovrà operare in favore di un recupero della fascia di territorio interessata ed in caso di nuove costruzioni impiegare materiali, tecnologie e tipologie compatibili con il contesto

Nel caso di ambiti di elevato valore percettivo... si favorisce il mantenimento della percezione originaria ed unitaria attraverso un uso del suolo tradizionale agricolo evitando le alterazioni dei caratteri geomorfologici, vegetazionali e visivi.

SCELTE PROGETTUALI

RIPROPOSIZIONE DEGLI ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PIU' PROSSIMO ALL'AREA DI INTERVENTO: LOTTO ALLINEATO SU BORDO STRADA SEGNATO DA RECINZIONE (MURO)

RIPROPOSIZIONE DEL MURO IN PIETRA IN QUANTO: ELEMENTO-SEGNO INSEDIATIVO CARATTERIZZANTE IL CONTESTO
DISPOSITIVO STORICO CHE RISOLVE IL RAPPORTO SPAZIO PRIVATO/PRIVATO

articolazione dello schema insediativo della cascina

corpi accessori

il corpo principale

EDIFICIO CON CORPO ALLINEATO SU STRADA E VOLUMI RETROSTANTI VARIAMENTE ARTICOLATI

CORPI DI FABRICA CHE INTERCLUDONO UN CORTILE

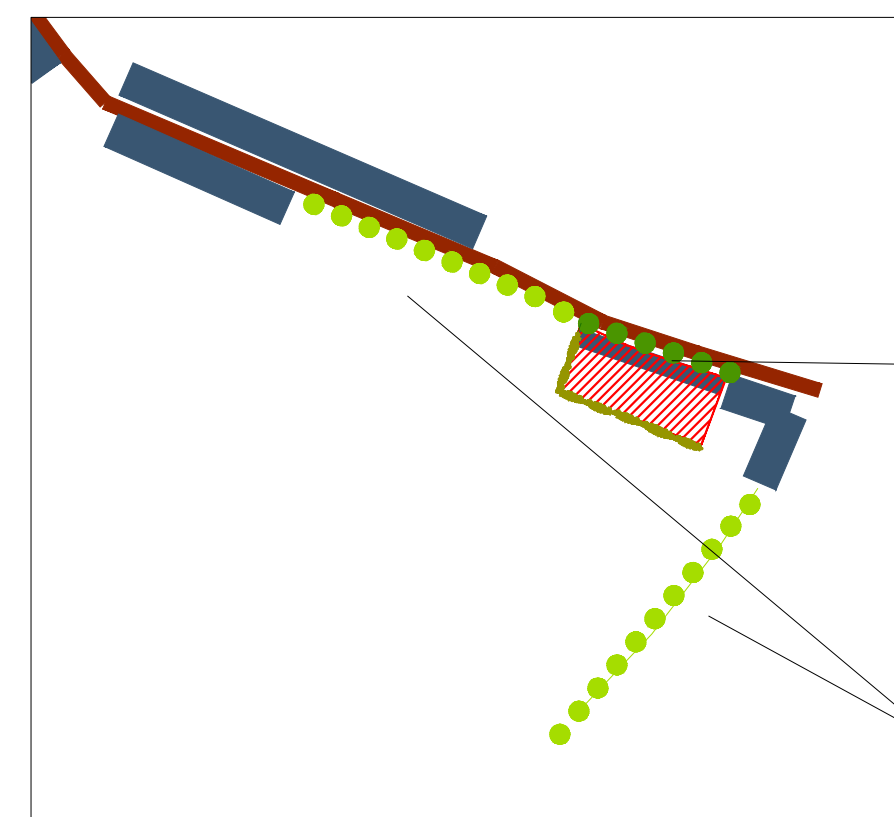
NON UNA RIPETIZIONE TIPOLOGICA MA LA DIVERSA APPLICAZIONE DI UNA REGOLA COMPOSITIVA ARCHITETTONICA

NESSUNA ALTERAZIONE MORFOLOGICA

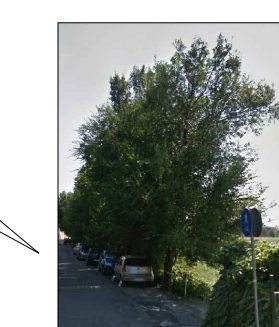
MANTENIMENTO DEI PROFILI URBANI ESISTENTI:

- QUOTE DI SPICCATO DEGLI EDIFICI
- ALTEZZE DEI FABBRICATI

ADOZIONE DI UNA CORTINA DI PLATANI SUL FRONTE STRADA IN CONTINUITA' CON I FILARI ESISTENTI



NUOVO FILARE ALBERATO specie *Platanus acerifolia*



FILARI ALBERATI ESISTENTI specie *Platanus acerifolia* *Morus alba*



VISTE DAI PUNTI PANORAMICI

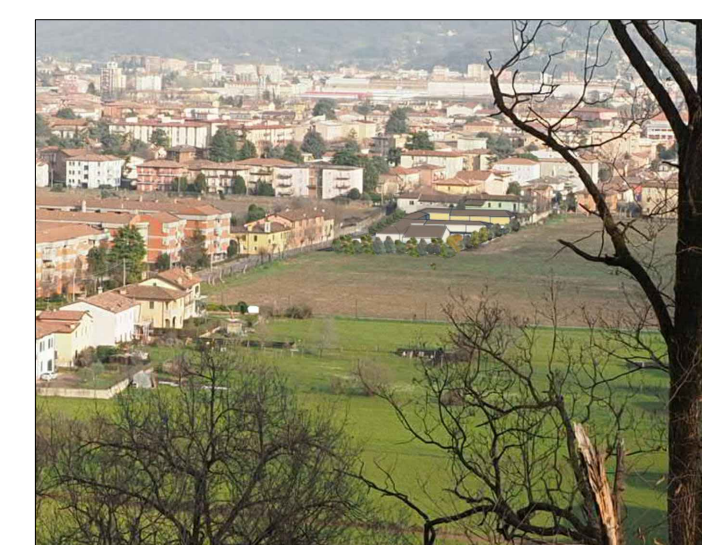
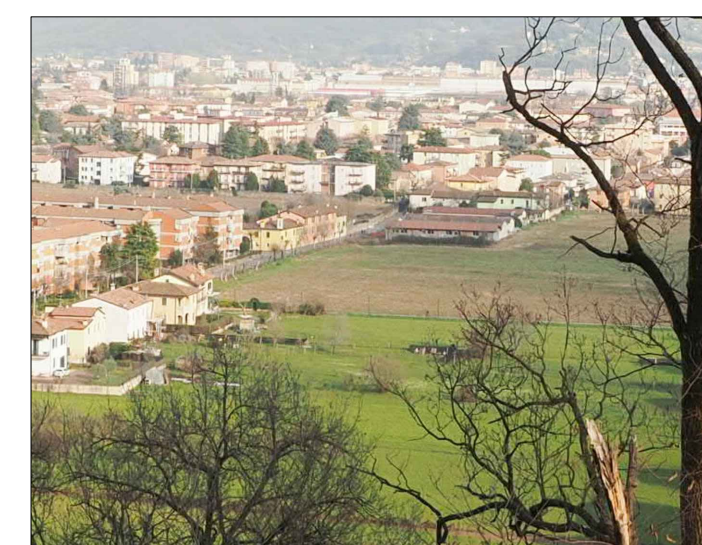


FOTO ESISTENTE

FOTO SIMULAZIONE

VISIBILITA' DA SUD



FOTO 8 ESISTENTE

FOTO 8 - SIMULAZIONE

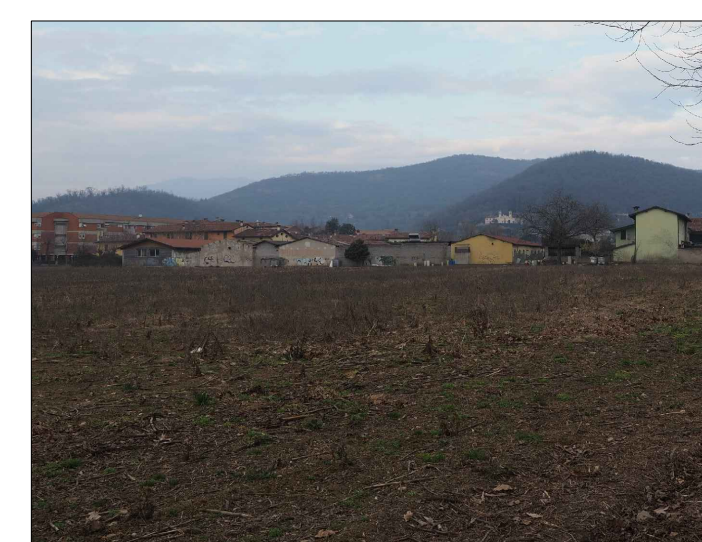


FOTO 7 ESISTENTE

FOTO 7 - SIMULAZIONE



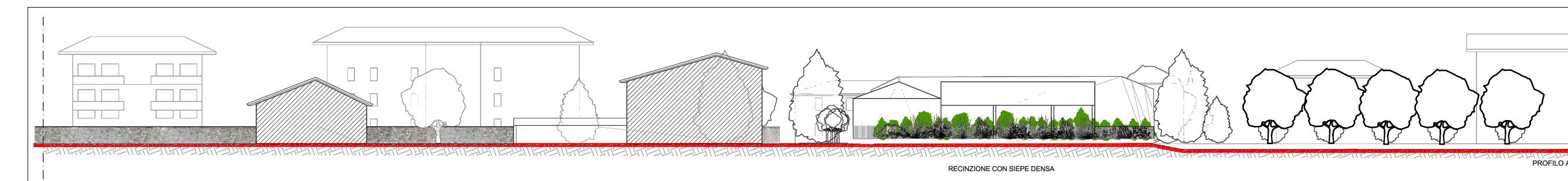
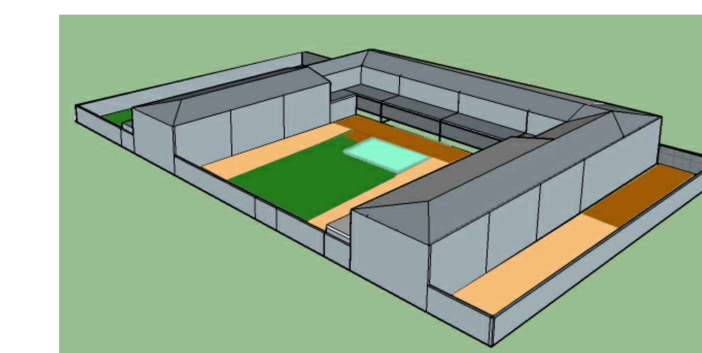
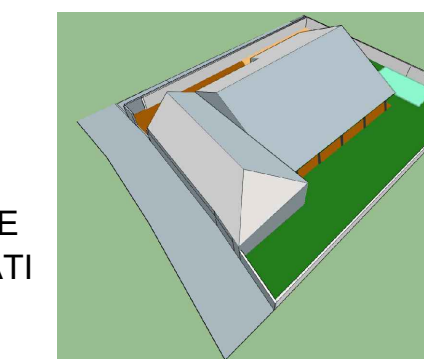
schema insediativo di progetto



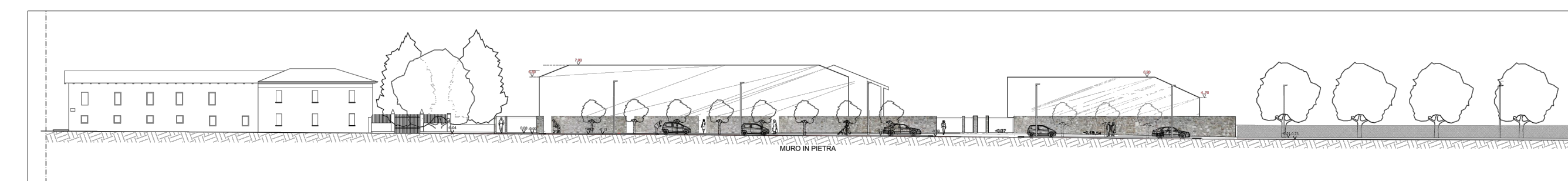
l'elemento muro in direzione est



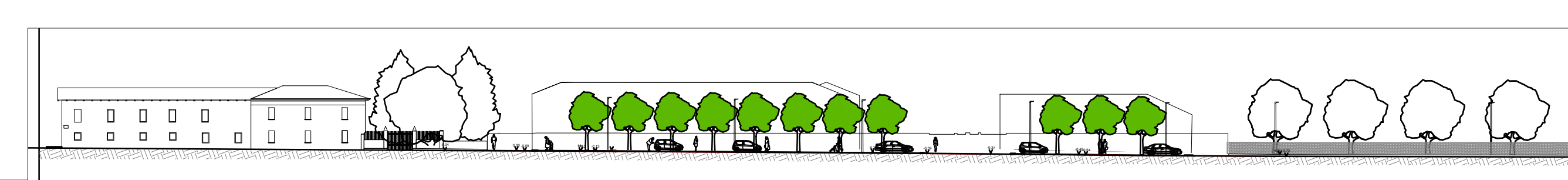
l'elemento muro in direzione ovest



Sezione Trasversale su via Torricella di sotto



Profilo su via Torricella di sotto



Profilo su via Torricella di sotto: nuovo sistema vegetale con crescita a regime

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica	Classe di incidenza
Incidenza Morfologica e Tipologica	Dal punto di vista morfologico, come ogni intervento che comporti una demolizione con ricostruzione, anche in questo caso si introducono degli elementi di variazione; le nuove costruzioni non comportano però delle modifiche degli andamenti e dei profili dei tetti e delle modifiche dei profili urbani, introdotte per effetto delle diverse altezze dei fabbricati rispetto all'esistente, sono però coerenti con gli ingombri e le altezze dei manufatti nel contesto. Il contesto edilizio dell'area è molto disomogeneo e quindi non si può far riferimento ad un sistema insediativo e ad una tipologia prevalente; la scelta insediativa e tipologica adottata si è orientata verso un riferimento esplicito all'edilizia storica più prossima all'area di intervento (la tipologia della cascina nelle sue declinazioni di ri-funzionalizzazione moderna), all'edilizia a bassa densità diffusa in questo ambito urbano (la villetta su lotto) coerente anche con il contesto paesaggistico di riferimento.	• Basso 2
Incidenza Visiva	L'ingombro visivo dei nuovi fabbricati è scarso in quanto si conferma la visibilità degli edifici esistenti; la presenza dei filari alberati lungo via Torricella di sotto e via dello Zoccolo costituisce barriera visiva da est e da ovest, continua in primavera ed in estate e discontinua in inverno ed in autunno; l'unica vista libera rilevante è quella da sud: il profilo delle nuove edificazioni non si discosta però da quello del complesso produttivo esistente e soprattutto presenta una discontinuità e delle visuali libere che invece non si hanno attualmente.	• Basso 2
Incidenza Simbolica	Considerando che l'ambito di intervento si configura come un'area dismessa e comunque degradata, interessata da previsioni di trasformazione urbanistica, l'intervento non va ad alterare l'identità del luogo ma anzi la rafforza; la possibilità di ri-funzionalizzare l'ambito con la residenza crea sicuramente le condizioni perché questo spazio ritrovi la sua natura di luogo urbano con una propria identità che però non nega il suo rapporto con il paesaggio agricolo circostante.	• molto bassa 1
Incidenza ambientale	Considerando che il Bilancio di valore ecologico della Trasformazione sia in fase intermedia (previdersimati) che in fase finale risulta migliorativo si può concludere che non vi sia incidenza ambientale negativa ma anzi l'intervento si migliorativo.	• molto bassa 1
Qualità complessiva	INCIDENZA BASSA	6/4=1,5

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



PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI BRESCIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PR01 TORRICELLA SOTTO

VERSIONE FEBBRAIO 2020
VERSIONE 2 - 16 NOVEMBRE 2020
fase
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
oggetto
PIANO DI CONTESTO: VALUTAZIONE INCIDENZA PAESISTICA

14sost

11-2020

SCALE VARIE

committi Bianca Tomasini
Via Zoccolo 47
25127 Brescia

Simone Firmo
Via A. Toscanini 4
25131 Brescia

Livia Ingarsia
Via A. Toscanini 4
25131 Brescia

progettista arch. Giuseppe Marelli
Viale Venezia 65 - 25123 Brescia
t. +39 030 5057270
info@abnorma.it - www.abnorma.it

