

COMUNE DI BRESCIA

Provincia di BRESCIA

## RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA

**Codice dei Beni Culturali e del paesaggio del D.P.C.M. del 12-12-2005**

criteri e procedure contenuti nell'elaborato circa la valutazione paesaggistica dei progetti,

di cui alla **Delib. Giunta Regionale del 15/03/2006 – n.8/2121**

### **OGGETTO:**

**Permesso di costruire:            PROGETTO DI PALAZZINE RESIDENZIALI**  
**LOTTI 8-9-10**  
**Via Eritrea snc – 25126 Brescia BS**

### **COMMITTENTE:**

Borgo Milano Srl

### **PROPRIETA':**

Borgo Milano Srl

CGT COSTRUZIONI BRESCIA SRL

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente relazione paesaggistica viene redatta in conformità alle indicazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, ed in particolare gli art. 136 – 146 - 159, visto il Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12-12-2005 che individua la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi.

Ritenuto, in esito alla valutazione oggetto di impegno del Ministro dei Beni e le Attività culturali in sede di intesa, di mantenere, all'art. 3, la necessità dell'accordo ai fini delle semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della relazione paesaggistica, in coerenza all'esercizio concorrente delle funzioni di tutela paesaggistica ed al principio di leale collaborazione.

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione di nuove palazzine residenziali su area libera facente parte del piano attuativo dell'Ex Comparto Milano, precisamente l'area prospiciente a via Eritrea identificata come lotti 8-9-10 nella tavola U.3A allegata alla variante e che si riporta di seguito. L'area in oggetto viene inquadrata dal vigente PGT all'interno del tessuto Residenziale del Pav 16 e viene normata dall'art.83 delle NTA. Tale area è individuata nella Tav. V PR03 con classe di sensibilità paesaggistica media "Classe 3".



## CONTESTO PAESAGGISTICO DELL' INTERVENTO

Le aree su cui sorgeranno gli edifici sono delimitate a nord da via Rodolfo Vantini, a ovest da via Eritrea, a est dal Parco Venturini e dalla via pedonale interna al Comparto ed a sud da area libera su cui sorgeranno i futuri edifici con stesse finiture architettoniche e tipologia edilizia.





All'interno del quartiere "Comparto Milano" si trovano edifici di nuova costruzione con finiture, geometrie e caratteristiche estetiche di facciata singolari e non rispondenti ad uno stile preciso.



Figura 1 Edifici su Parco Venturini



Figura 2 Edifici su via R. Vantini





Figura 3 Edifici su via Somalia

Si evince che l'area dell'ex Comparto Milano è soggetta ad un forte intervento di riqualificazione urbana finalizzata al miglioramento della qualità urbana attraverso la ripopolazione del quartiere e la formazione di nuovi flussi urbani che attraversano fisicamente il Comparto.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le palazzine oggetto d'intervento presentano una forma in pianta e in altezza piuttosto regolare, con una geometria semplice. Gli edifici sono composti da sei piani fuori terra e uno interrato e il piano terra è innalzato a quota 1.50 m rispetto al livello della strada: sorgeranno al di sopra di una piastra rialzata a quota 1.50 m ed accessibile attraverso apposite rampe e scale. Non essendoci un modello tipologico insediativo rappresentativo del Comparto Milano, la progettazione è stata libera di interpretare al meglio le esigenze abitative del mercato immobiliare congiuntamente alla necessità di costruire edifici di elevata efficienza energetica e quindi con un basso indice di compattezza. Le palazzine si trovano così ad avere una pianta principalmente rettangolare con vano scala centrale e quattro appartamenti a piano ognuno di essi dotato di ampie terrazze a sbalzo che movimentano e contraddistinguono l'edificato. Il concept guida della progettazione ha voluto individuare un asse longitudinale al vano scale rispetto al quale specchiare le piante cada piano con la volontà di animare e qualificare le facciate dell'edificio. Le terrazze a sbalzo si affacciano, a piano, una per cada orientamento così da garantire privacy ed esclusività. Ad ogni terrazza sono agganciate lunghe fioriere che integrano il verde caratteristico del comparto all'edificio. L'idea progettuale prevede di posare sulle terrazze vasi capaci di contenere alberature di piccole dimensioni. La copertura piana per l'alloggio dei pannelli fotovoltaici richiama quella degli edifici circostanti di ultima costruzione.

La finitura degli edifici è in intonaco rasato di sulle tonalità di grigio: mazzetta ROFIX 54094 per la tonalità scura e 57024 per il chiaro. I serramenti in legno o pvc con vetro basso emissivo e telaio scuro. I parapetti in ferro verniciato grigio scuro.



Figura 4 Prospetto nord (sinistra) e sud (destra) di progetto

## INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO

Il nuovo edificato sarà principalmente visibile da:

- Via Eritrea e sarà schermato dalla folta alberatura esistente
- Parco interno al Comparto Milano lungo la viabilità a mobilità debole

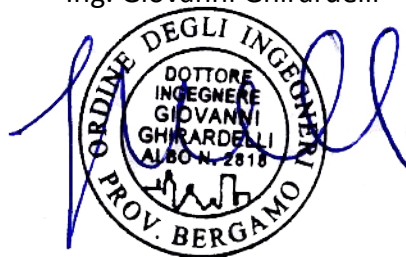
Complessivamente l'intervento è compatibile con il contesto urbano in quanto rispetta le altezze e gli allineamenti guida dell'area senza interferire con alcun valore morfologico strutturale, vedutistica e simbolico del luogo nonostante la forte entità dell'intervento. Si considera anche che il nuovo edificato apporta una miglioria alla fruizione dell'area, trasformando il sito senza comprometterne la riconoscibilità e migliorandone la continuità insediativa.

## CONCLUSIONE

La chiave di lettura del progetto è la volontà di riqualificare l'area del Comparto Milano e offrire la possibilità di integrare il nuovo quartiere con il centro storico della città e porlo in relazione con i principali flussi pedonali e ciclabili della città. L'edificato stesso è simbolo della volontà di questa unione integrando il verde del parco e di via Eritrea direttamente sulle sue facciate e sui suoi sbalzi, ponendosi come elemento di relazione tra il verde naturalistico e il costruito.

Brescia, 03/04/2024

Il Progettista  
Ing. Giovanni Ghirardelli





## Fotosimulazioni



*Fotosimulazione da via Eritrea*



*Fotosimulazione vista da Parco Venturini*



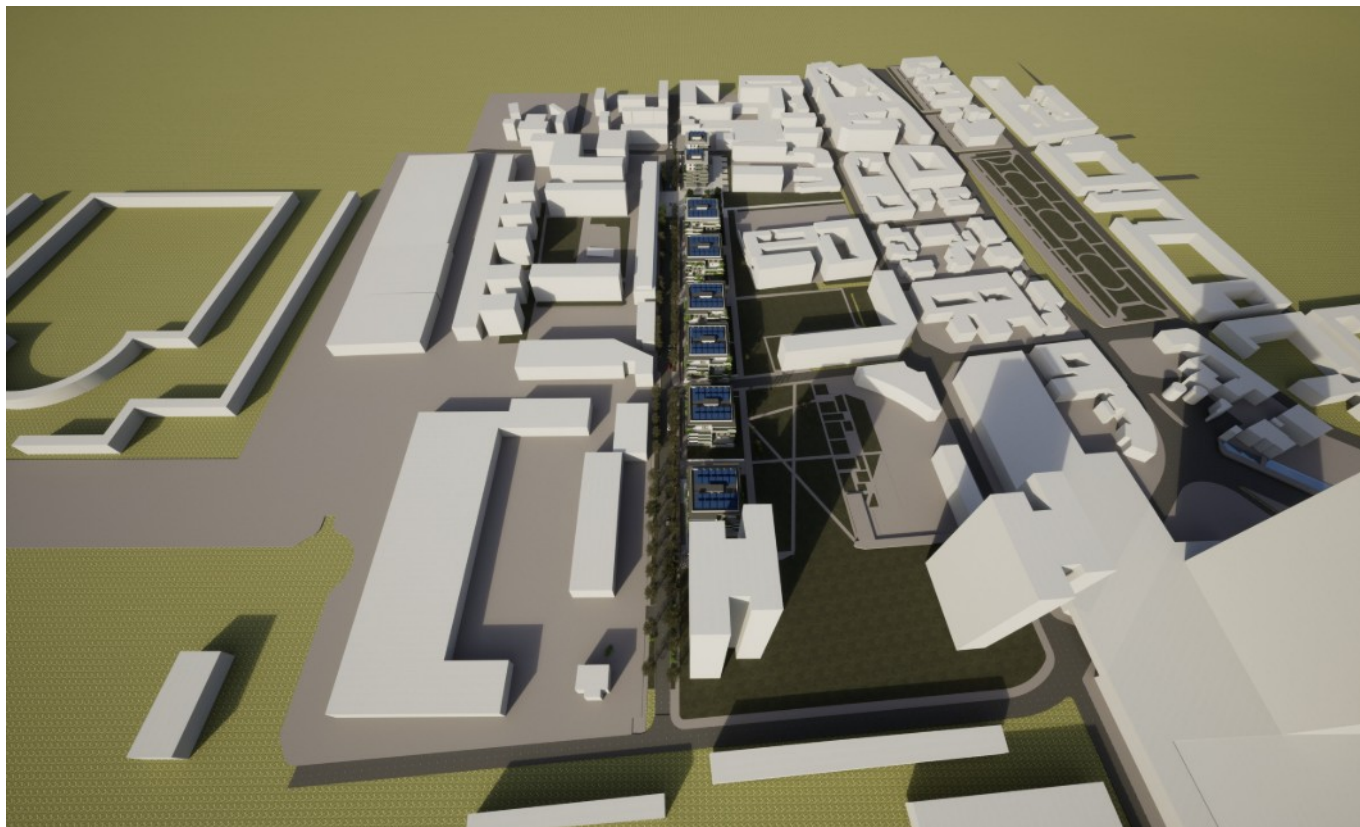


*Fotosimulazione vista aerea via Eritrea*

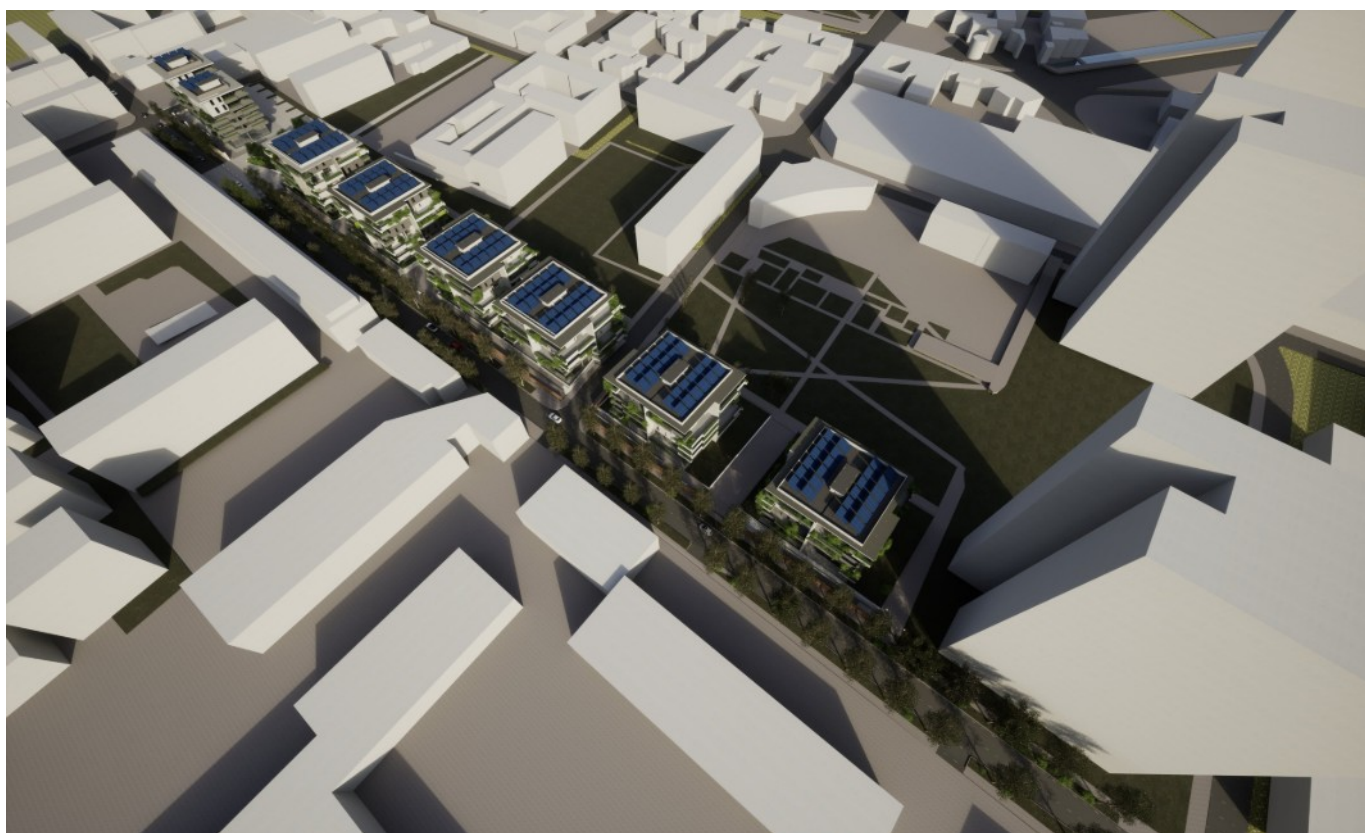


*Fotosimulazione vista aerea via Eritrea*





*Fotosimulazione vista aerea*



*Fotosimulazione vista aerea*