

Piano Paesistico di contesto e scheda dell'analisi dell'impatto paesistico

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AREE COMPARTO MILANO RISPETTO
ALLA PRATICA 2MC/2022 DEL 19/12/2022 prot. 383151
Approvata con Delibera G.C. n. 494 del 29/11/2023
Via Eritrea

COMMITTENTI:

- Borgo Milano Srl - C.so Zanardelli, 32 25121 Brescia
- CGT Costruzioni Srl - via Aldo Moro, 2c 25030 Roncadelle (Bs)

PROGETTISTA:

- Ing. Artemio Apollonio
 - Arch. Anna Gozzi
- studio in Brescia via G. Oberdan 1/A

Relazione

Il contesto si colloca all'interno del "Comparto Milano" quartiere industriale dismesso dove le costruzioni sono state demolite o rimosse per dare corso a un pesante intervento di bonifica che ha interessato i terreni fino a 5 metri dal piano stradale, propedeutico a un radicale cambio di destinazione.

Sul posto oggi restano la vicinanza a confine Ovest del Cimitero Vantiniano dove spicca il faro con sovrastante lanterna alto circa 70 metri e a terra la saltuaria presenza di muri di confine dei lotti realizzati in pietra di Medolo.

Il progetto del Comparto Milano si è sempre sviluppato mantenendo le costruzioni entro l'altezza della lanterna e di trattando con attenzione il segnale sul terreno rappresentato dai muri in pietra.

Per quanto concerne l'altezza dei fabbricati si sono previste dall'inizio su via Cassala e sul ring tre torri che segnano il percorso viario della rotonda in uscita dai sottopassi ferroviari al ring della città e da via Cassala si staccano appunto via Eritrea e via Fratelli Ugoni, la viabilità di quartiere in direzione Nord-Sud.

Questa situazione è stata normata all'art. 83 delle NTA con sensibilità paesaggistica media classe 3.

Il planivolumetrico della variante al PGT proposto prevede edifici con altezza di 7 piani per i primi due blocchi partendo da via Vantini e 8 piani per il blocco a Nord di via Somalia limitando l'altezza degli edifici a 25 metri circa.

Gli edifici seguiranno un allineamento costante su via Eritrea e verranno ulteriormente arretrati di 3 metri sul fronte della stessa via per i piani superiori al 7° piano.

Parallelamente a via Eritrea corre nell'attuale PGT un percorso pedonale su aree in servitù che è stato sostituito da una piazzetta di accesso a Parco Venturini per ovviare a una situazione di pericolo potenziale in un percorso pubblico di 3 metri nascosto delimitato da muri ciechi e alberature che nascondono alla vista dalla strada.

Da qui la scelta di un ampio spiazzo tra quello già realizzato a Nord e via Somalia, collegando via Eritrea con Parco Venturini.

Alla luce di quanto sopra, applicando quanto previsto dalla Delibera Regionale n. 7/11045 del 8/11/2002, ritengo che il progetto di sviluppo urbanistico possa avere un impatto complessivo pari a 15, come schematizzato nella tabella seguente.

Il progetto si colloca quindi in una condizione sopra la soglia di rilevanza seppure entro la soglia di tolleranza.

Grazie alle misure di mitigazione paesaggistiche attuate negli spazi aperti e alle scelte volumetriche e architettoniche dell'edificio, l'impatto sul paesaggio della città può considerarsi adeguatamente compatibile con la sensibilità paesistica del contesto urbano in cui il piano si inserisce e rappresentare occasione di riqualificazione del tessuto ad oggi degradato.

Normativa di riferimento

Per la valutazione dell'incidenza del progetto proposto in termini paesaggistici si è fatto riferimento ai criteri di "verifica dell' incidenza paesaggistica" prevista dagli articoli della Parte IV delle NTA del Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) ed alle indicazioni fornite dalle

"Linee-guida", divulgate dalla Regione stessa con D.g.r. n. 7/11045 del 2002.

In particolare, l'art. 35 delle NTA del P.P.R. prevede che tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi debbano essere soggetti ad una valutazione circa il loro rapporto con il contesto e che tale valutazione venga tradotta dai progettisti in un esame di "impatto paesistico", precedente l'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

Il PGT di Brescia, recependo tale normativa, all'art.30 delle Nta prescrive che tutti i Piani attuativi debbano essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica, ai sensi degli strumenti di territorio sovra-ordinati.

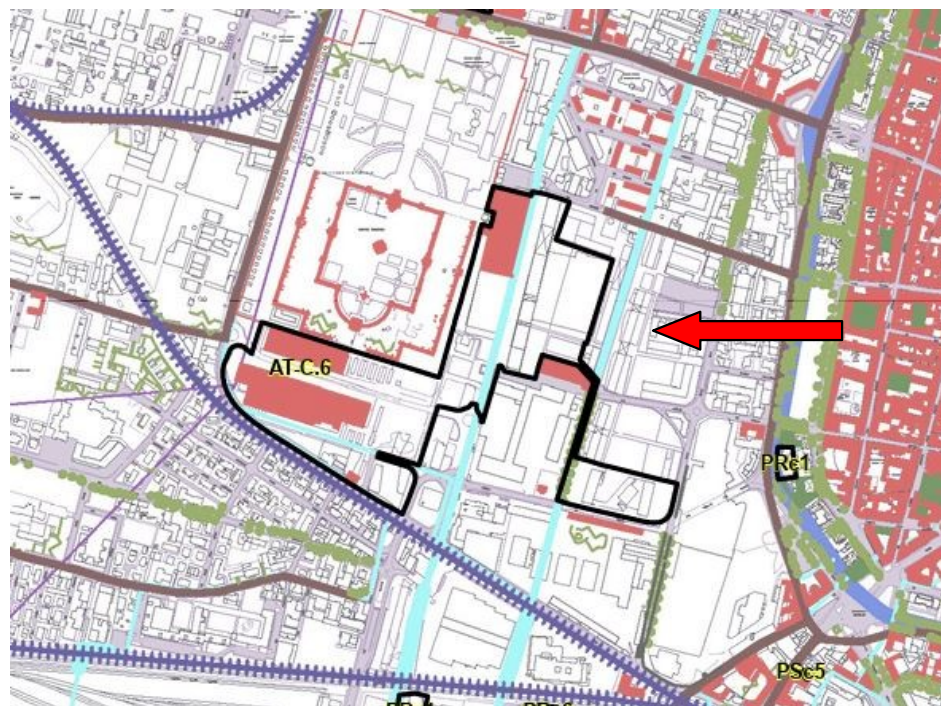
Il presente studio oltre a basarsi su analisi ed interpretazioni dirette dei luoghi ha preso in considerazione gli elaborati facenti parte della componente paesistica del PGT di Brescia vigente:

- Tavola V-DG04.1 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio
- Tavola V-DG04.2 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le componenti del paesaggio
- Tavola V-DG04.3 Verifica interferenze delle Previsioni di Piano con le classi di sensibilità paesistica
- Tavola PR04A SUD Elementi e Componenti del Paesaggio
- Tavola PR04B SUD Elementi e Componenti del Paesaggio.

Estratti PGT – Tavola V-DG04.1

V-DG04.1

VERIFICA INTERFERENZE DELLE PREVISIONI DI PIANO
CON LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO (RIF. TAV. PR04A PGT VIGENTE)



Riferimento Tavola PR04a

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

Elementi e componenti di interesse geomorfologico e idrico

-  Sovralluvionamenti
-  Scarpata fluviale
-  Scarpata morfologica naturale
-  Scarpata paleosuperficie
-  Arginature
-  Fontanili
-  Doline
-  Grotte
-  Paleovalle
-  Geotipi (Rif. Tavola di sintesi degli aspetti geologici e idrogeologici - DG25)
-  Punti di sella
-  Ripiani sommitali
-  Reticolo Idrico Principale (Fiume Mella, Garza, Mendrosca-Canale)
-  Reticolo Idrico Minore

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO

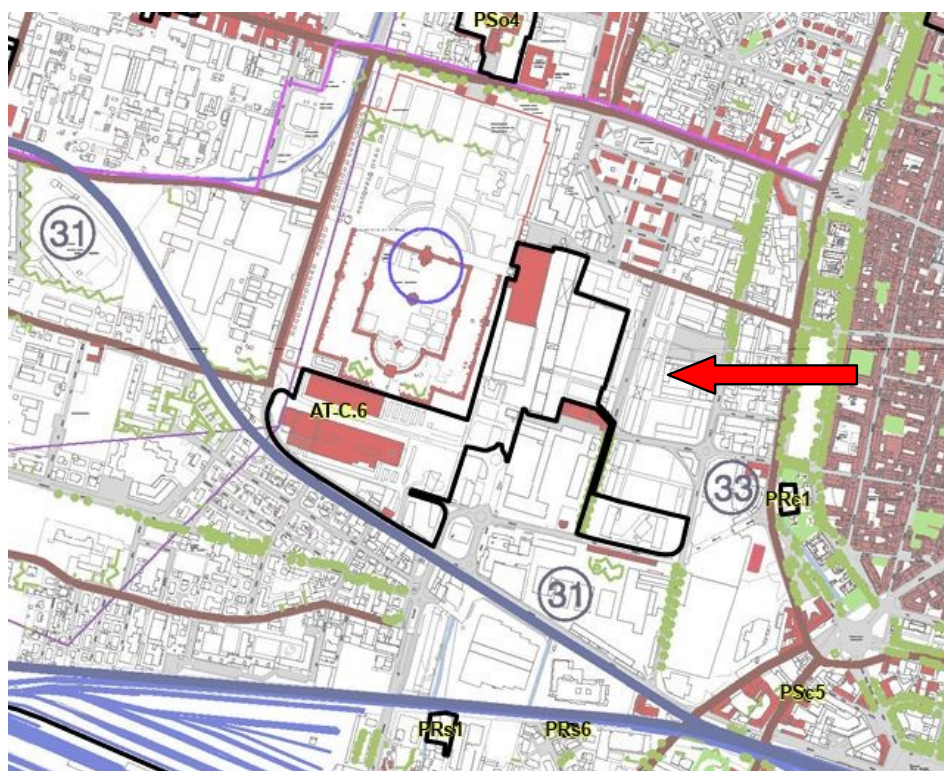
Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico

-  Edifici storici
-  Giardino, parco storico
-  Alberi monumentali
-  Filari alberati
-  Siepi

Estratti PGT – Tavola V-DG04.2

V-DG04.2

VERIFICA INTERFERENZE DELLE PREVISIONI DI PIANO
CON LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO (RIF. TAV PR04b PGT VIGENTE)



ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO

Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico

-  Edifici storici
-  Giardino, parco storico
-  Alberi monumentali
-  Filari alberati
-  Siepi

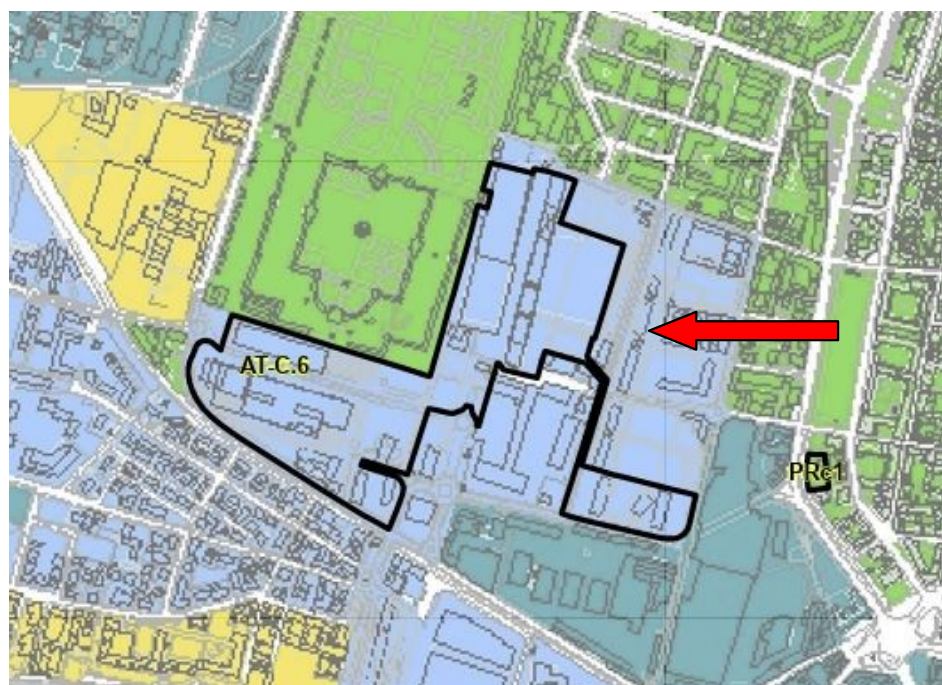
Percorsi di fruizione paesaggistica ed interesse turistico

-  Piste Ciclabili
-  Percorsi panoramici
-  Visuali sensibili e
punti panoramici
-  Tracciati guida
paesaggistici (P.T.R. - Piano
Paesaggistico, N.T.A., art. 26, comma
10 - Tracciati -, comma 9 - Strade)
- n. 28 Sentiero delle Tre Valli, Cinelli
- n. 31 Ferrovia Brescia-Iseo-Edo
- n. 32 Balcone lombardo
- n. 33 Ciclopiatta dei laghi Lombardi
- n. 44 Cidi
- n. 47 La via del Cardo Romano
- n. 35 strada del Monte Maddalena

Estratti PGT – Tavola V-DG04.3

V-DG04.3

VERIFICA INTERFERENZE DELLE PREVISIONI DI PIANO
CON LE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA (RIF. TAV. PR03 PGT VIGENTE)



Il paesaggio del territorio di Brescia

- 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

Ambiti della città in trasformazione

- PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole
- PS Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi
- AT Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano

Inquadramento paesaggistico



L'ambito di trasformazione oggetto del presente P.A. è inserito nel Documento di Piano del PGT.

È collocato a ovest del centro storico, lungo la via Eritrea.

La presente variante al P.A. riguarda solo 3 lotti così suddivisi da nord a sud:

- lotto 8 confinante a nord con via Vantini e a sud con il lotto 9
- lotto 9 confinante a nord con il lotto 8 e a sud con via Somalia
- lotto 10 confinante a nord con via Somalia e a sud con lotto libero

Inquadramento urbanistico



Estratti PGT – Tavola V-DP03

V-DP03

ANALISI DELLO STATO DIA ATTUAZIONE DEI
PA E DEI PROGETTI SPECIALI (PREVISIONI PDR VIGENTE)



Stato di attuazione della Pianificazione Attuativa previgente al PGT

-  Piani Attuativi non attivati
-  Piani Attuativi approvati
-  Piani Attuativi Convenzionati
-  Piani Attuativi in corso di costruzione
-  Piani Attuativi Conclusi

Area di intervento



L'area di intervento, attualmente dismessa, è già stata interessata da edificazione negli anni passati: un polo industriale produttivo.

L'intervento oggetto del presente Esame Paesaggistico riguarderà l'area dell'Ex - Bimec: originariamente costituito da un blocco di capannoni demoliti per le opere di bonifica previste con il SIN

Sequenza fotografica dell'edificio esistente



Vista nord da via Eritrea verso via M. Franchi

Vista su via R. Vantini



Sequenza fotografica dell'edificio esistente



Vista da nord verso sud via Eritrea



Vista da via Somalia verso est

Sequenza fotografica dell'edificato esistente

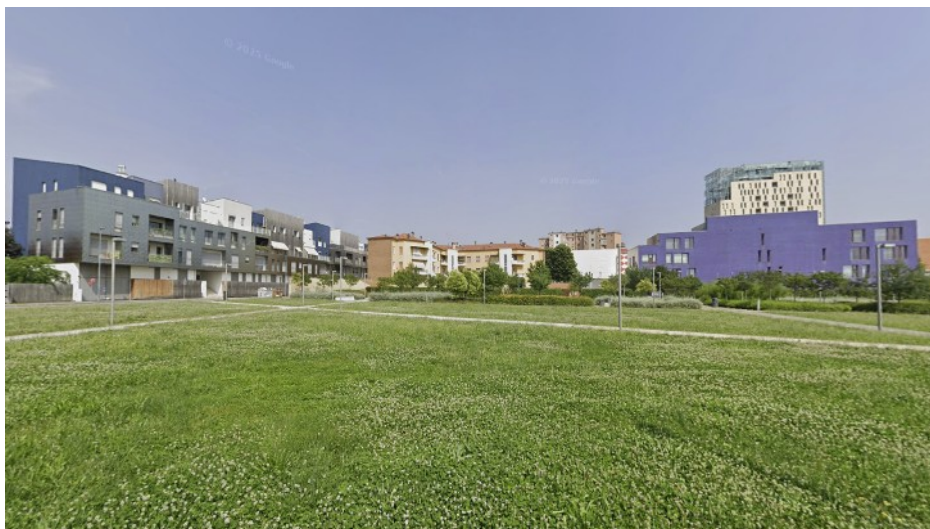


Vista verso nord est dal Parco Venturini



Vista verso sud dal Parco Venturini

Sequenza fotografica dell'edificato esistente



Vista verso nord/est dal Parco Venturini

Vista verso nord da via Eritrea



Il progetto considera non tanto le scelte materiche e di dettaglio che saranno oggetto di successiva scala progettuale ma le scelte insediative, tipologiche, l'articolazione dei volumi ed i rapporti con lo spazio aperto circostante. Inoltre va sempre considerato il carattere del paesaggio e quindi tiene conto che:

- l'ambito di interesse presenta degli edifici di epoche differenti con linguaggi architettonici diversi;
- non vi è una uniformità tipologica a cui riferirsi ma anzi il carattere dell'ambito è proprio la mescolanza dei tipi e dei sistemi insediativi (edifici in linea bassi, palazzine in linea più alte, blocchi di edifici multipiano, edifici speciali)

Vista dall'alto dell'area oggetto di variante



La presa fotografica dimostra che attualmente l'area di intervento versa in stato di abbandono.

Lo spazio è coperto da vegetazione spontanea, così come i confini dell'area sono delimitati da arbusti e vegetazione arborea anche infestante.

Visto lo stato attuale, la riqualificazione dell'area intervento e l'insediamento di nuove funzioni più compatibili con il tessuto urbano non possono essere valutate avendo come riferimento l'obiettivo di "riproporre il paesaggio originario" ma nell'ottica di configurare un nuovo paesaggio urbano.

Planivolumetrico di progetto



Planivolumetrico di progetto

Il nuovo edificato sarà principalmente visibile da via Eritrea e sarà schermato dalla folta alberatura esistente e dal parco interno al Comparto Milano lungo la viabilità a mobilità debole.

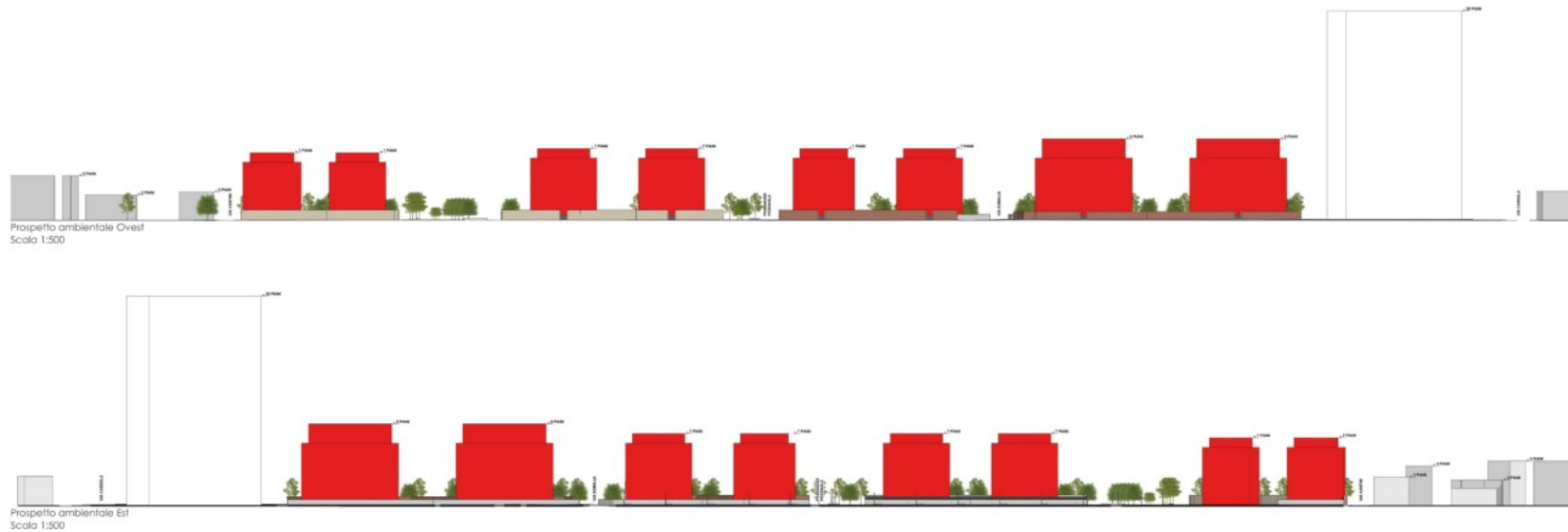
Complessivamente l'intervento è compatibile con il contesto urbano in quanto rispetta le altezze e gli allineamenti guida dell'area senza interferire con alcun valore morfologico strutturale, vedutistico e simbolico del luogo nonostante la forte entità dell'intervento. Si considera anche che il nuovo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

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.

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.

Idea progettuale



Le palazzine oggetto d'intervento presentano una forma in pianta e in altezza piuttosto regolare, con una geometria semplice.

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.

Conclusione

La D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045 stabilisce che il livello di impatto paesistico va ricavato incrociando il dato sintetico della classe di sensibilità del sito (3) ed il grado di incidenza del progetto, che nel nostro caso è di 5 per cui l'incidenza complessiva è pari a 15.

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

Legenda:

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza:16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

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.