



STUDIO di PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA e INTERIOR DESIGN

Arch. PAOLO TERRAMOCIA

VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 46
25014 CASTENEDOLO BS

TEL. 340.2314426 – E.MAIL paolo.terramoccia@gmail.com

PIANO ATTUATIVO in VARIANTE al P.G.T. nell'ambito del COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard".
REALIZZAZIONE di un NUOVO DATA CENTER e della NUOVA SEDE AZIENDALE della ditta INTRED SpA nell'ambito del COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard" - U.M.I. 1 - nell'area occupata dalla EX IDEAL STANDARD in Via Milano e Via Villa Glori. Foglio 110 NCT – Mappali 336, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366 e 367 - derivanti dal 336.

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

ai sensi dell'art.30 delle N.T.A.

Brescia, 29/12/2025.

Arch. Paolo Terramoccia

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

INDICE

1. PREMESSA

2. METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA

3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

3.1. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E TERRITORIALE

3.2. ANALISI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E TERRITORIALI

4. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO

4.1. ANALISI DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

4.2. ANALISI DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DELLE OPERE PREVISTE

4.3. STIMA DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO - GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

5. OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

6. RENDERIZZAZIONI FOTOREALISTICHE

1. PREMESSA

Il presente documento esamina lo stato di fatto dei luoghi adiacenti all'area di intervento valutando le peculiarità territoriali delle aree confinanti il COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard" con l'intento di determinare il grado di incidenza che le opere in progetto e la realizzazione dei nuovi edifici della ditta Intred S.p.A. avrà sul contesto cittadino.

I modi e i metodi di valutazione di tale impatto fanno riferimento alle verifiche per l'elaborazione dell'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale individuati da Regione Lombardia.

Proponente:

INTRED S.p.A. con sede in via Tamburini, 1 a Brescia - P.IVA 02018740481

Area Interessata:



Aerofotogrammetrico – Inquadramento area



Aerofotogrammetrico – Suddivisione area

Il sito interessato dall'intervento è una porzione di area urbana inserita dal PGT vigente come area di rigenerazione urbana nell'ambito del COMPARTO "AT - C.2.1. Ideal Clima - Ideal Standard" - U.M.I. 1 - nell'area occupata dalla EX IDEAL STANDARD in Via Milano e Via Villa Glori e individuata catastalmente dal Foglio 110 NCT - Mappali 336, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366 e 367.

In particolare l'area in oggetto si estende a Sud della prima cintura edificata di via Milano e del nuovo Teatro Borsoni, ed è delimitata a Est da via Villa Glori, a Sud dalla linea ferroviaria Brescia-Iseo e da una traversa di via Villa Glori di collegamento con la stazione ferroviaria mentre, ad Ovest dall'area di comparto U.M.I. 2 - EX Ideal Standard.

L'area si trova da parecchi anni in uno stato di abbandono e degrado ed era caratterizzata nella quasi totalità dalla presenza di fabbricati industriali testimonianze delle passate attività svolte; è identificata, dalla tavola di PGT V.I. - PR06, è stata oggetto di bonifica attraverso l'integrale demolizione degli edifici prima esistenti come concordato con ARPA e il MASE; il tutto è stato ultimato con la prescrizione di effettuare un monitoraggio periodico delle acque di falda, ad oggi concluso positivamente.

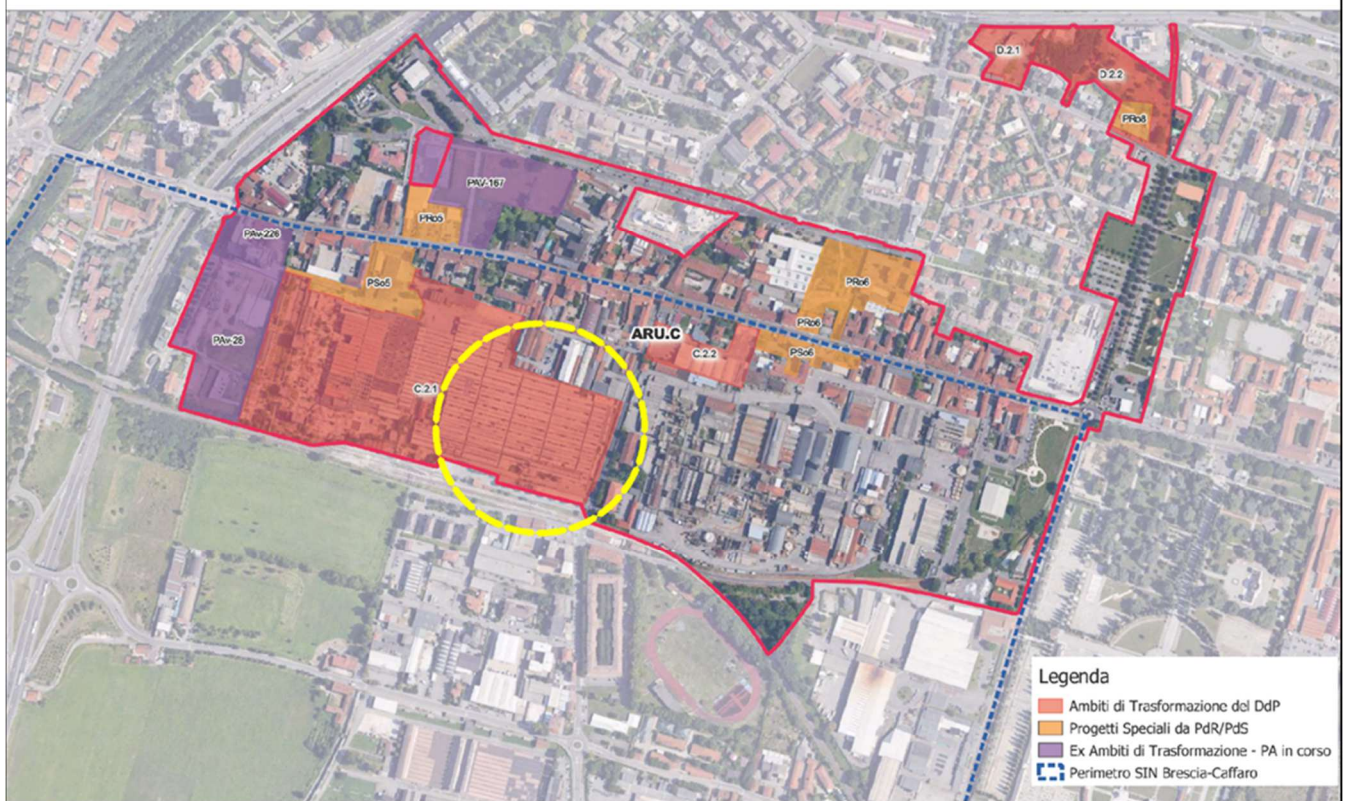
In ultima analisi l'area interessata dal PA in variante ora si presenta libera e sgombra, completamente pianeggiante, e in gran parte resa impermeabile dalla presenza delle pavimentazioni industriali presenti e degli interrati delle attività preesistenti; confina a Nord con il tessuto edificato della città e a sud direttamente con le pubbliche vie; è completamente circondata da un alto muro di confine che la separa dal resto del tessuto urbano con accessi carrai posti a nord nell'area di parcheggio del Teatro Borsoni, a est su via Villa Glori e a sud nei pressi della linea ferroviaria.

All'interno dei confini segnalati non sono presenti essenze arboree o zone verdi poiché l'area era totalmente occupata da edifici produttivi che, come già detto, sono stati completamente demoliti.



Estratto - Planimetria Catastale

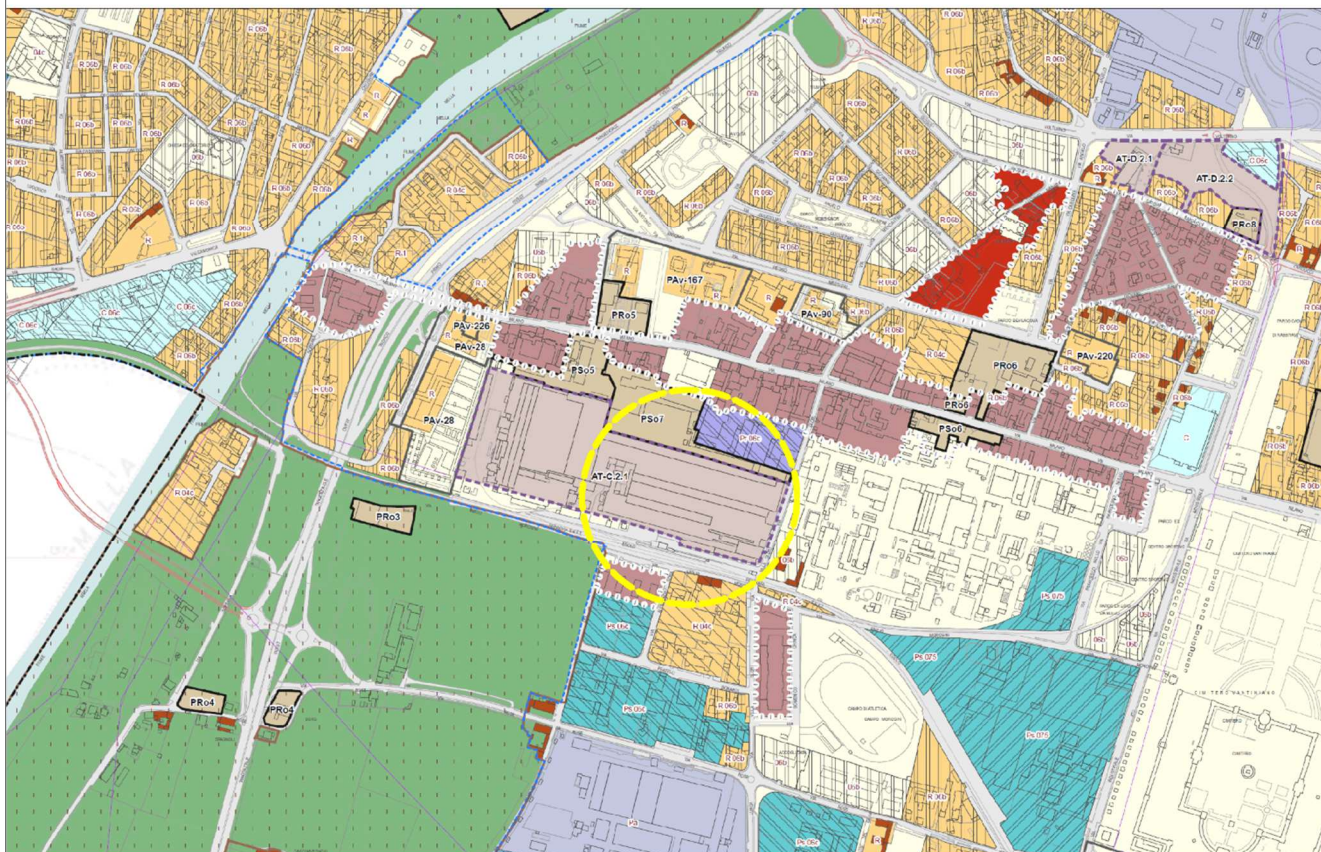
AMBITI di RIGENERAZIONE URBANA ai SENSI dell'Art. 8-BIS L.R. N. 12/2005 e SS.MM.II.
Delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 21/12/2021



Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale (art. 8-bis, L.R. 12/2005)

ARU.C - Via Milano

Novembre 2021



Il sito è stato individuato dalla società Intred S.p.A. Per dare corso all'ampliamento e allo sviluppo della sua attività.

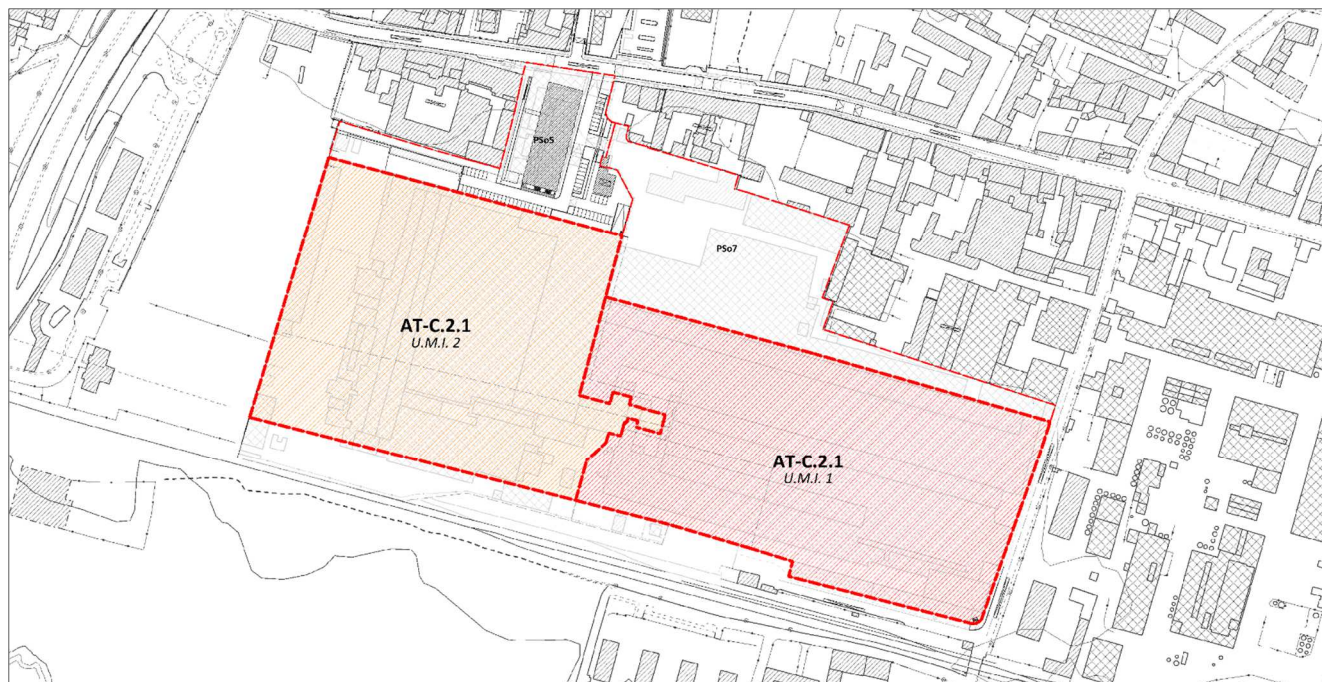
Intred S.p.A. è un'azienda Bresciana che si occupa di telecomunicazioni da più di 30 anni e, tra le altre cose, offre ai suoi utenti servizi cloud avanzati grazie alla sua rete di fibra ottica estesa capillarmente in tutta la Lombardia; per motivi di espansione e per fornire un servizio sempre più efficiente e qualitativo è intenzionata a realizzare sull'area in oggetto la nuova sede aziendale e un complesso di quattro fabbricati atti ad ospitare i nuovi Data Center per la gestione dei dati.

L'intervento proposto, interessa la **zona U.M.I. 1** individuata all'interno dell'ambito **AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA S.r.l.)**, e assume la duplice funzione di localizzare l'intero ambito societario in un luogo baricentrico nella città e per la città, riqualificando un'area ad oggi abbandonata che presenta notevoli criticità per la città di Brescia medesima e, non per nulla, già inserita negli ambiti di rigenerazione urbana già deliberati.

Proposta progettuale:

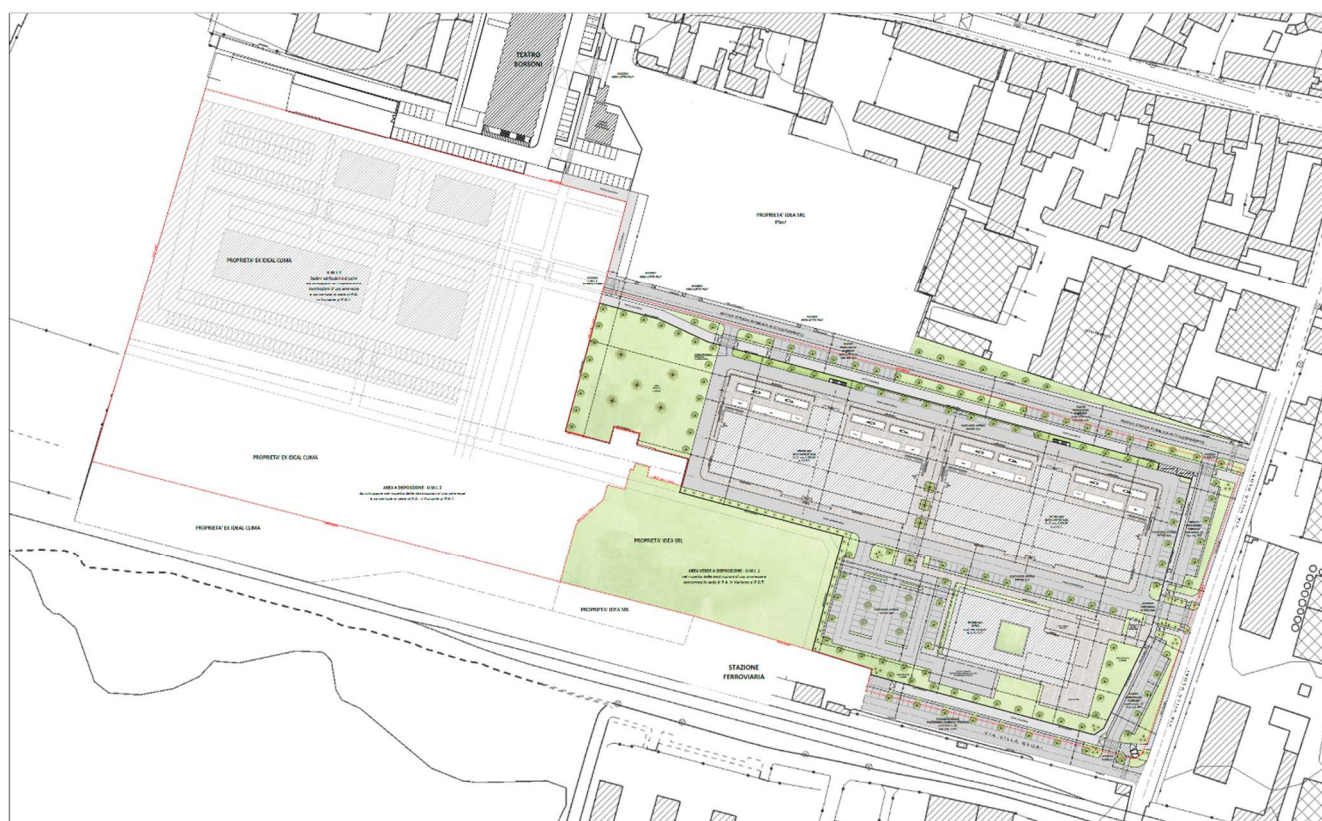
La proposta progettuale in oggetto, **PA in VARIANTE al PGT**, interessa l'ambito **AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA S.r.l.)** per una **Superficie Territoriale complessiva di mq. 68.500** legata, inoltre, all'ambito di rigenerazione urbana dell'area medesima.

La ridefinizione dell'ambito **AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ORA IDEA S.r.l.)** parte dal presupposto di incontrare le esigenze di tutti gli attori in campo, dalle società private proponenti alle componenti Amministrative pubbliche. L'ambito così adeguato e ridefinito verrebbe poi organizzato in due U.M.I. (Unità Minima di Intervento), distinte in funzione delle proprietà in cui è diviso l'intero ambito, U.M.I. 1 per la parte di proprietà EX IDEAL STANDARD (ora IDEA S.r.l.) e U.M.I. 2 per la parte di proprietà EX IDEAL CLIMA.



Per lo sviluppo dell'Ambito AT-C.2.1 IDEAL CLIMA - IDEAL STANDARD (ora IDEA S.r.l.) in due U.M.I. (Unità Minima di Intervento), distinte in funzione delle proprietà in cui è diviso l'interno ambito, U.M.I. 1 per la parte di proprietà EX IDEAL STANDARD (ora IDEA S.r.l. e futura Intred S.p.A.) e U.M.I. 2 per la parte di proprietà EX IDEAL CLIMA, verrà mantenuta inalterata la Superficie Territoriale complessiva in mq. 68.500 su cui verrà applicato l'indice di edificabilità attualmente previsto dal P.G.T. Vigente pari a mq. /mq. 0,30.

Il piani-volumetrico di progetto sopra riportato (T07) prevede la riqualificazione di tutto il comparto attraverso l'individuazione di massima delle opere stradali, dei parcheggi e dell'ingombro della parte edificata, in particolare l'oggetto della presente analisi è lo sviluppo del' U.M.I. 1 da parte della ditta Intred S.p.A. Che acquisterà l'area da Idea srl per la realizzazione di un polo data center e una nuova sede aziendale che le permetterà di svilupparsi e crescere sul territorio bresciano e di concentrare in un'unica area tutte i rami d'azienda.



L'intento è quello di dare vita ad un'area che ora è completamente interclusa al tessuto cittadino creando nuove linee di collegamento carraio e ciclo-pedonale e nuovi posti auto a servizio della viabilità di quartiere.

Opere in progetto di interesse pubblico a reperimento di standard a parcheggio e opere extra-comparto:

- realizzazione di una strada posta al limite nord dell'area che consentirà un accesso secondario alla UMI 1 e garantirà il collegamento tra Villa Glori, la UMI 2 e l'area interessata dal Pso 7, lungo la strada sono progettati nuovi posti auto pubblici a servizio delle attività e della residenza presente.
- realizzazione di due nuovi parcheggi pubblici posti parallelamente a via Villa Glori i cui ingressi saranno rispettivamente collocati a nord sulla nuova strada di penetrazione e a sud in corrispondenza della strada che porta alla stazione ferroviaria.
- riqualificazione della strada di collegamento con la stazione ferroviaria con nuova disposizione e implementazione delle dotazioni a parcheggio e mantenimento delle piantumazioni esistenti.
- realizzazione di una nuova pista ciclo-pedonale che collegherà attraverso il parcheggio del Borsoni, via Milano con la stazione Ferroviaria della linea Brescia-Iseo.

Questi interventi garantiranno una completa riqualificazione della dotazione di parcheggi e di collegamenti protetti ciclo-pedonali di zona. Le opere stradali menzionate avranno inoltre la caratteristica di essere dotate di alberature che, oltre a fornire ombra alle automobili parcheggiate, garantiranno una barriera verde che mitigherà l'impatto visivo degli edifici che verranno realizzati all'interno delle aree private.

Opere in progetto di interesse privato Intred spa, all'interno della zona omogenea U.M.I. 1:

- Realizzazione di un reticolo stradale interno con accesso principale posto su via Villa Glori e, come già accennato, un ingresso secondario per il personale e le manutenzioni posto a nord sulla nuova strada di penetrazione. L'area privata sarà dotata, oltre ad una rete di strade per garantire la viabilità interna, di parcheggi privati e adeguati spazi di manovra; tali parcheggi avranno una dotazione di alberature nel rapporto di uno ogni tre posti auto per garantire adeguata ombreggiatura alle vetture in sosta.
- Sull'intera area verranno individuate aree verdi e aiuole disposte sui perimetri di confine e inoltre verrà realizzata una grande area verde posta ad ovest della proprietà in posizione baricentrica all'intero comparto.
- Internamente all'area privata e parallelamente alla nuova strada di penetrazione extra-comparto verranno realizzati, a più riprese, gli edifici dei data center di Intred; saranno due edifici a pianta rettangolare con ampie zone delimitate da murature a cielo aperto dove troveranno posto gli impianti per il funzionamento dei data center e i gruppi elettrogeni deputati al mantenimento della fornitura energetica in caso di black out elettrici. Gli edifici avranno un'altezza di circa 7 mt e verranno costruiti in fasi temporali successive. I volumi edificati avranno comunque altezze differenti e differenti tipologie di rivestimento in modo da comporre un andamento eterogeneo tale da non rappresentare un continuum edificato troppo invasivo; inoltre verranno adottati dei sistemi di rivestimento di facciate con lamiera stirata e parti essenze verdi rampicanti in modo da rendere meno impattanti alla vista i nuovi fabbricati e i locali tecnici a loro connessi.
- Gli edifici saranno dotati in copertura di pannelli fotovoltaici e di impianti per il controllo della temperatura e della umidità interna; il calore generato dai Data Center verrà gestito in accordo con A2A in modo da poterlo riutilizzare, attraverso degli scambiatori di calore, per produrre il freddo necessario al comparto, mentre l'eccesso di calore prodotto verrà ceduto alla rete cittadina del teleriscaldamento. Questo processo di gestione del calore generato e ridistribuito attraverso la rete del teleriscaldamento garantirà un utilizzo ecologicamente sostenibile delle risorse energetiche con un ritorno tangibile anche alla cittadinanza.

- L'area privata sarà caratterizzata da un asse stradale centrale che comunicherà con via Villa Glori e che correrà parallelamente alla nuova strada in progetto a nord dividendo l'area di proprietà in due zone distinte; nella porzione a nord verranno realizzati i data center mentre nella porzione a sud troverà collocazione la nuova sede aziendale della ditta Intred S.p.A.

Questo edificio di forma rettangolare avrà uno sviluppo massimo di 4 piani fuori terra e sarà caratterizzata da un'alternanza di pareti cieche e grandi vetrate e dalla realizzazione di un portico a tutta altezza che oltre ad avere la funzione di protezione dall'irraggiamento e dalle precipitazioni, avrà il compito di evidenziare l'ingresso all'edificio e di ridurre l'impatto della massa costruita creando un gioco di volumi e ombre. L'edificio sarà rivestito per la parte opaca con facciate ventilate dotate di pannellature a disegno regolare removibili che si alterneranno con grandi vetrate che garantiranno un adeguato apporto di luce ai locali interni.

L'intero complesso manterrà un linguaggio architettonico uniforme e riconoscibile fatto di volumi e linee semplici che grazie all'alternanza volumetrica tra pieni e vuoti e le diverse soluzioni di rivestimento delle facciate andranno ad inserirsi senza particolari problematiche visive in un contesto architettonico eterogeneo. L'utilizzo del verde, sia come alberature e aiuole che, come rivestimento di facciata contribuirà a mitigare l'impatto visivo della parte edificata e ad aggiungere una quota di "verde" che storicamente non è stata mai presente nella zona. Le nuove vie pubbliche e private, l'area parcheggio su via Villa Glori forniranno nuove visuali e aperture prospettiche sulla zona che non avranno altro risultato se non quello di aprire alla città uno spazio prima abbandonato e completamente nascosto.

1. METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA

Lo scopo dell'esame paesistico del progetto (analisi paesistica) è quello di valutare, sia per la fase di costruzione delle opere, che per la fase di esercizio, le possibili modifiche dell'ambito territoriale indagato connesse all'occupazione fisica e funzionale dell'area, che può danneggiare direttamente il bene, o all'introduzione di nuovi elementi che possono alterare il sistema di relazione o la fruizione visiva del sito.

Tale analisi non può inoltre prescindere dagli aspetti vincolistici e di tutela del territorio, con riferimento all'individuazione dei vincoli della pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale.

La presente relazione risulta, quindi, articolata secondo il seguente schema:

- analisi del contesto paesaggistico, in cui sono esaminati gli ambiti vincolati, gli elementi di identità ed i caratteri paesaggistici (sia dal punto di vista fisico che percettivo);
- valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, in cui l'intervento è valutato in relazione alle trasformazioni territoriali e alle alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate.

Le analisi sono state condotte allo scopo di operare un approfondimento conoscitivo del contesto in cui ricade l'intervento, al fine di individuare problematiche e specificità di varia natura (fattori di criticità), nella logica sia di prevenire conflittualità rispetto alle normative vigenti, sia di perseguire obiettivi finalizzati alla salvaguardia delle componenti ambientali.

Esse comprendono:

- la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;
- l'illustrazione della particolare natura dei luoghi interessati;
- lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento sulle componenti ambientali.

La natura dei luoghi interessati e la necessità di salvaguardarne le caratteristiche ambientali, impongono di valutare attentamente gli impatti, temporanei o permanenti, che potrebbero interferire con l'ambiente ed il territorio e di prevedere i necessari interventi per la loro minimizzazione e per il ripristino delle forme originali.

2. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'analisi dei caratteri del contesto paesaggistico dell'intorno consiste nella valutazione degli aspetti naturalistici, storici e simbolici che i luoghi nelle immediate vicinanze del sito di intervento sono riconosciuti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica o rivestono per la cittadinanza. Riconoscendo ed individuando l'esistenza di risorse paesistiche naturali, insediative che abbiano valore e siano riconosciute e riconoscibili sul territorio.

Tale analisi di caratterizzazione del quadro conoscitivo del paesaggio in cui è inserito il progetto viene sviluppata mediante i seguenti punti:

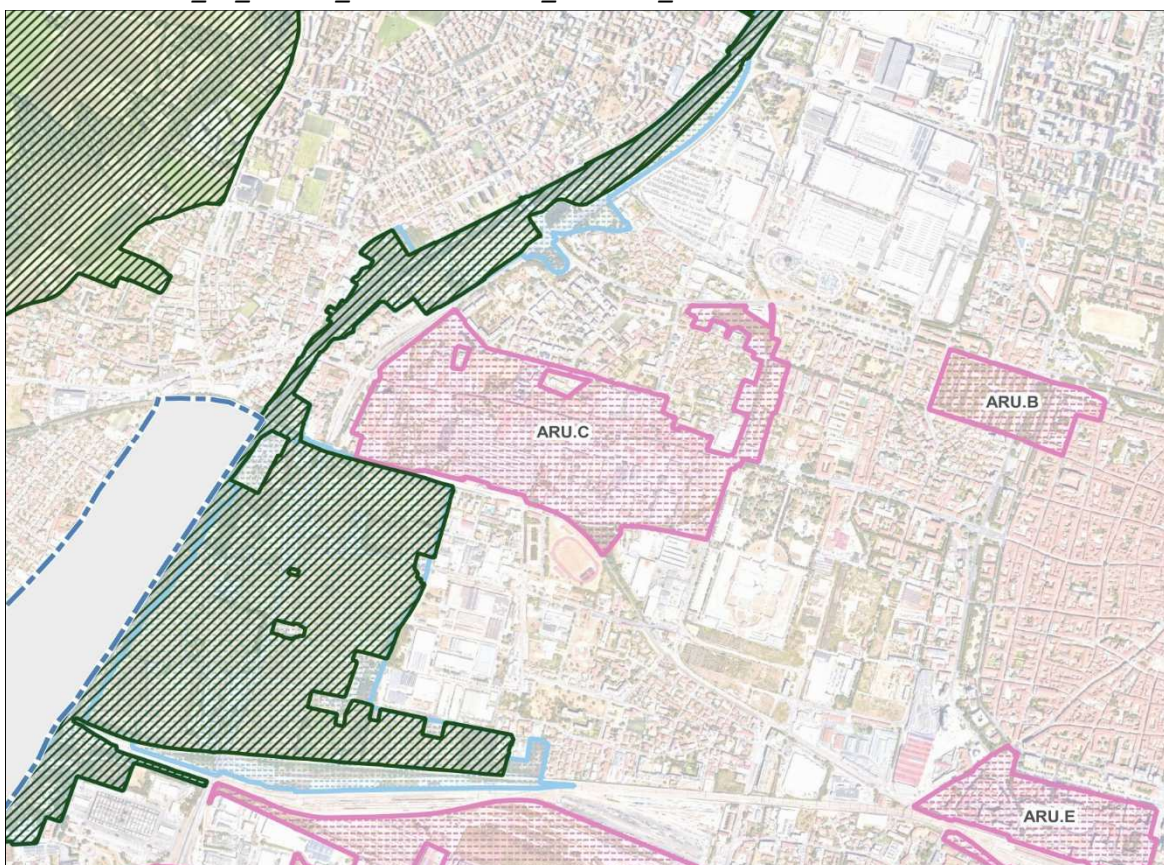
- consultazione e analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica
- analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali
- rilievo e analisi dello stato di fatto dei luoghi.

2.1 Consultazione e analisi degli strumenti di pianificazione paesaggistica e territoriale

Nel presente paragrafo è stata fatta una disamina degli strumenti di pianificazione attinenti agli aspetti paesaggistici e territoriali relativi al contesto interessato dall'intervento e in particolar modo gli estratti relativi ai vincoli e alle componenti paesaggistiche ambientali riportate nelle tavole grafiche di analisi del Piano delle Regole del PGT di Brescia.

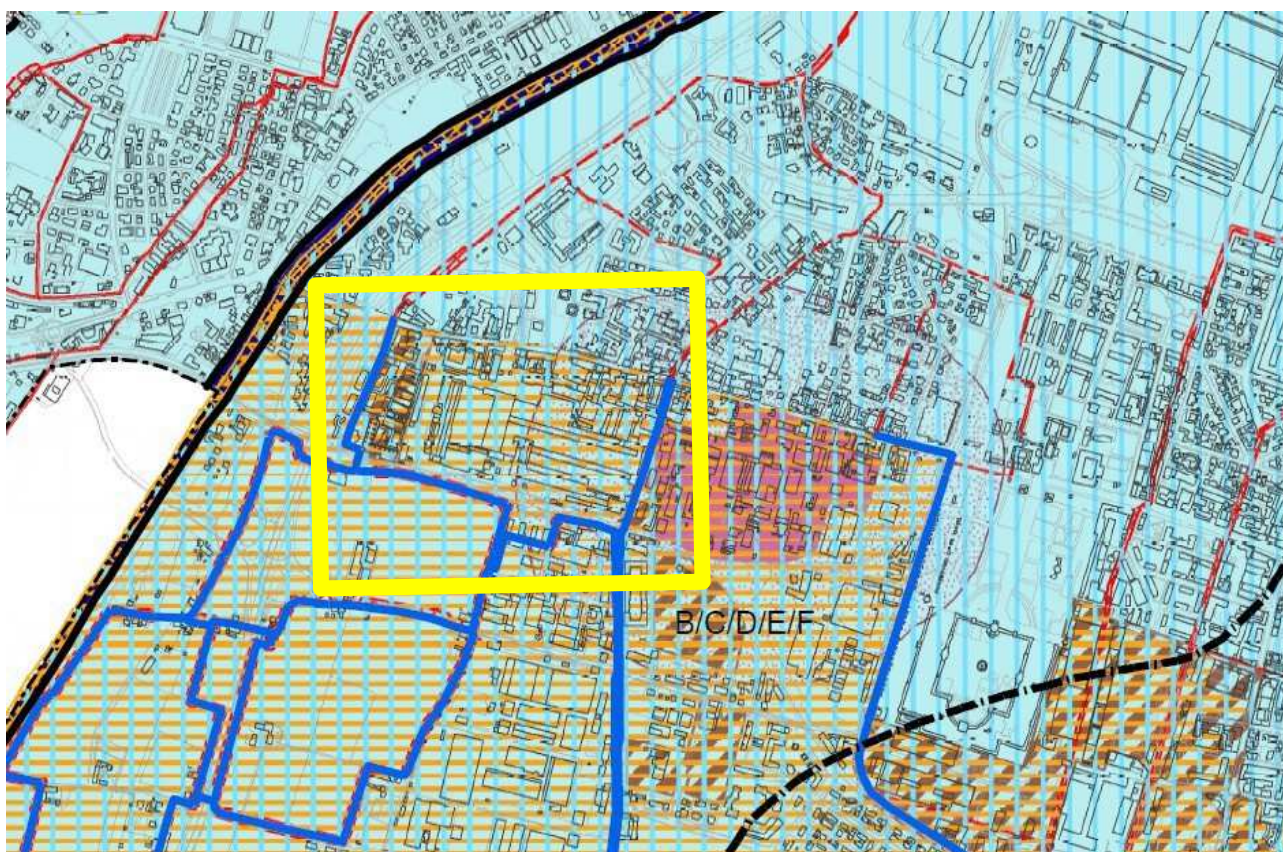
Dall'analisi effettuata attraverso le tavole tematiche del PGT sono emerse alcune specifiche relative all'area che la caratterizzano dal punto di vista dei vincoli geologici, ambientali legati ai percorsi storici e ad alcune componenti del paesaggio rilevanti da prendere in considerazione non tanto per l'area in se, ma relative all'immediato intorno. Questi aspetti vengono evidenziati dagli stralci di seguito riportati.

V-NTAaII07 TAV_17_AMBITI_RIGENERAZIONE_URBANA_TERRITORIALE



L'area è compresa all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana ARU.C un'area che comprende anche l'area della ex-Caffaro. Basta questo ad identificare la tipologia del contesto in cui si sviluppa il progetto cioè quello di un'area posta nel cuore del tessuto cittadino, ma in uno stato di grande degrado e abbandono, con problematiche legate al possibile inquinamento che ne rendono il recupero particolarmente complesso e oneroso. Gli edifici ancora presenti oltre ad essere fatiscenti e pericolanti forniscono comunque ricovero a persone fortemente disagiate che, loro malgrado, contribuiscono ad accrescere le problematiche urbanistiche e sociali.

V.I. – PR06 Carta dei vincoli per la difesa del suolo



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016

Ambito Territoriale RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
Per il T. Garza la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 100 anni.
Per il F. Mella la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Ambito Territoriale RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Ambito Territoriale RSP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)

Aree di valore paesaggistico e ambientale di spiccata connotazione geologica (Geositi) - Ai sensi dell'art. 22, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale

- Collina della Badia - Geosito di valore geologico-stratigrafico di livello regionale

Industrie a Rischio di Incidenti Rilevanti (D.M. 9 maggio 2001)

- Industrie rischio di incidenti rilevanti (IRIR)
- Ambiti delle categorie territoriali compatibili (IRIR)

Anagrafe dei Siti Inquinati (D.M. 471/1999)

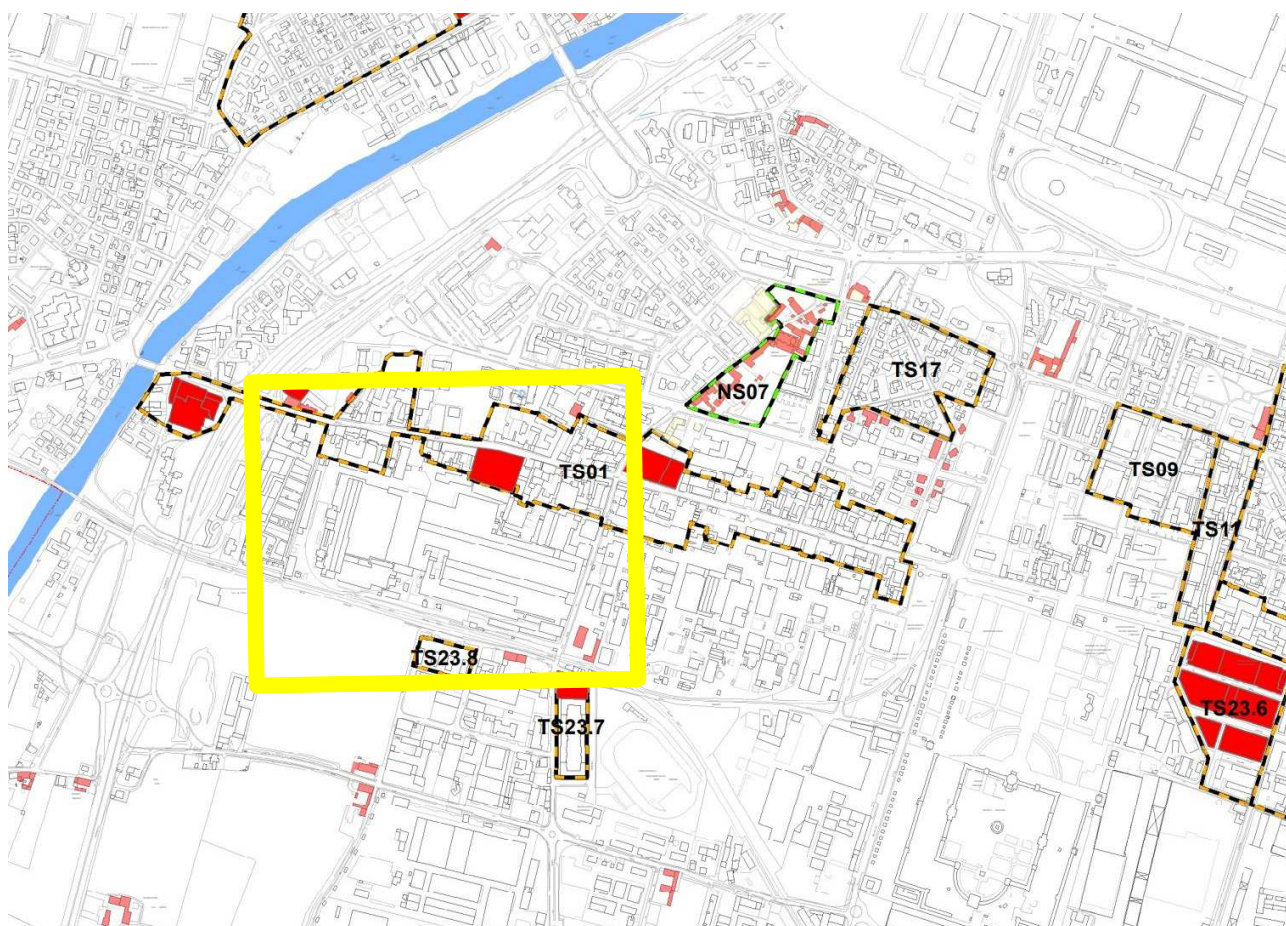
- Siti inquinati

Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)

- SIN Terreni
- SIN Falda
- SIN Rogge

La carta dei vincoli evidenzia le problematiche legate all'inquinamento dell'area, essa infatti è indicata come Sito Inquinato di interesse Nazionale (SIN) legato ad un inquinamento dei terreni e della falda. Questo tema ha costretto la proprietà (IDEA srl) a procedere ad un intervento di bonifica dell'area realizzato in concerto con Arpa e il Mase in modo da garantire un futuro utilizzo dell'area. La bonifica ha comportato la completa demolizione dei fabbricati industriali che erano presenti nell'area U.M.I. 01, e alla realizzazione di alcuni pozzi per permettere le analisi delle acque di falda. Tale ciclo di monitoraggio, realizzato con Arpa, si è recentemente concluso con esito positivo.

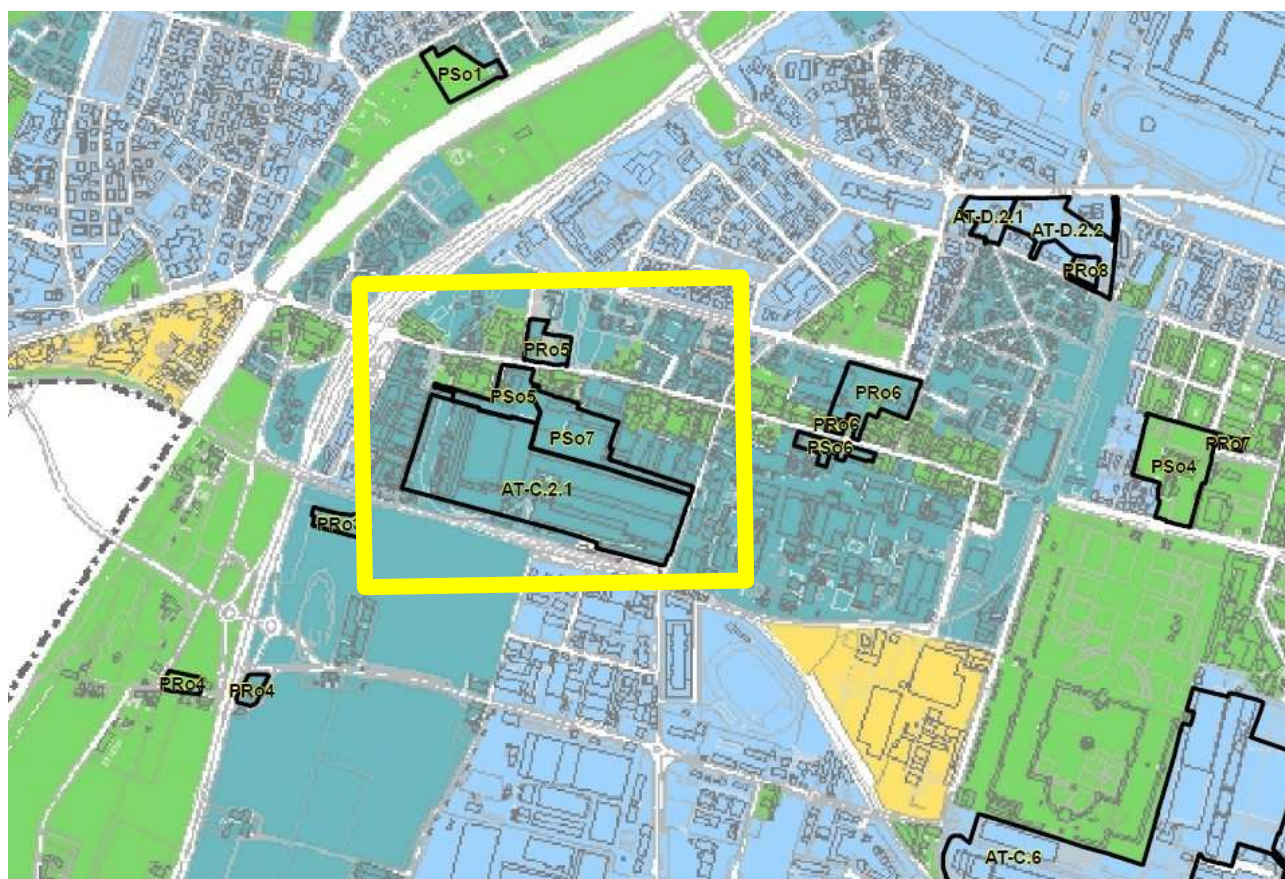
V-PR10 nord – Tavola dei Vincoli – vincoli di tutela e salvaguardia, nuclei antichi minori tessuti storici



LEGENDA

- EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO E/O D'INTERESSE STORICO
- PERIMETRO NUCLEI STORICI
- PERIMETRO TESSUTI STORICI

L'intero comparto non rientra all'interno di nuclei/tessuti e non è caratterizzato dalla presenza di edifici di interesse storico. Il contesto è caratterizzato dalla marginale presenza di un'area indicata come tessuto storico rappresentato dagli edifici che affacciano su via Milano e dalla presenza di alcuni edifici di interesse storico posti dall'altro lato di via Villa Glori e dalla stazione ferroviaria.



Il paesaggio del territorio di Brescia

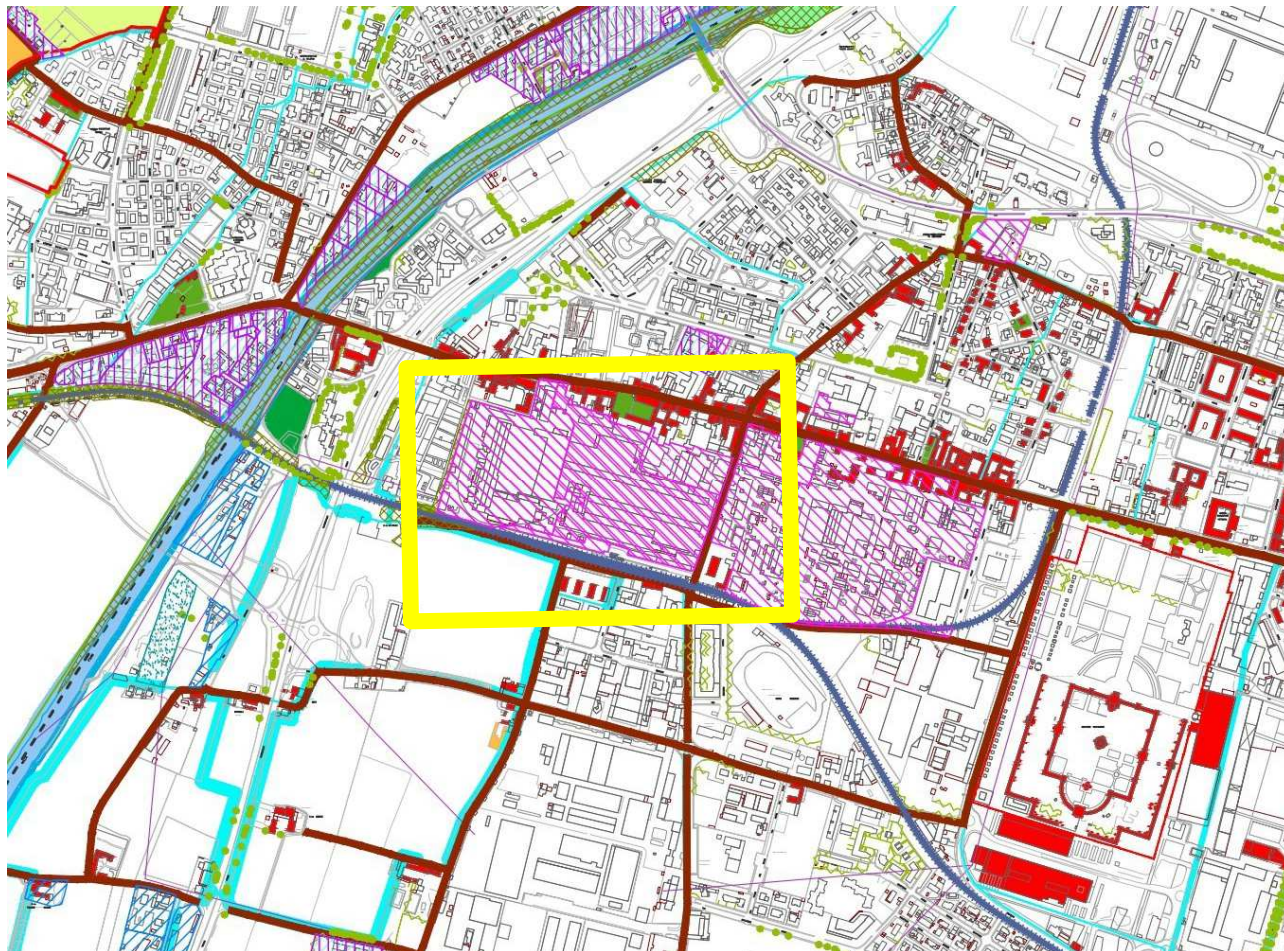
- Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
- Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
- Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
- Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
- Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

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

Le aree oggetto di intervento ricadono in classe di sensibilità paesaggistica 4 – “Elevata”.

PR04 A – NORD Elementi e componenti del paesaggio



ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO

Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico

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

Tracce di cultura materiale

-  Fontana, monumento civile
-  Recinzione, muro storico
-  Muro di contenimento, terrazzamento

Infrastrutturazione del territorio

-  Tracciato stradale storico principale
-  Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari
-  Sentieri

ELEMENTI E COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

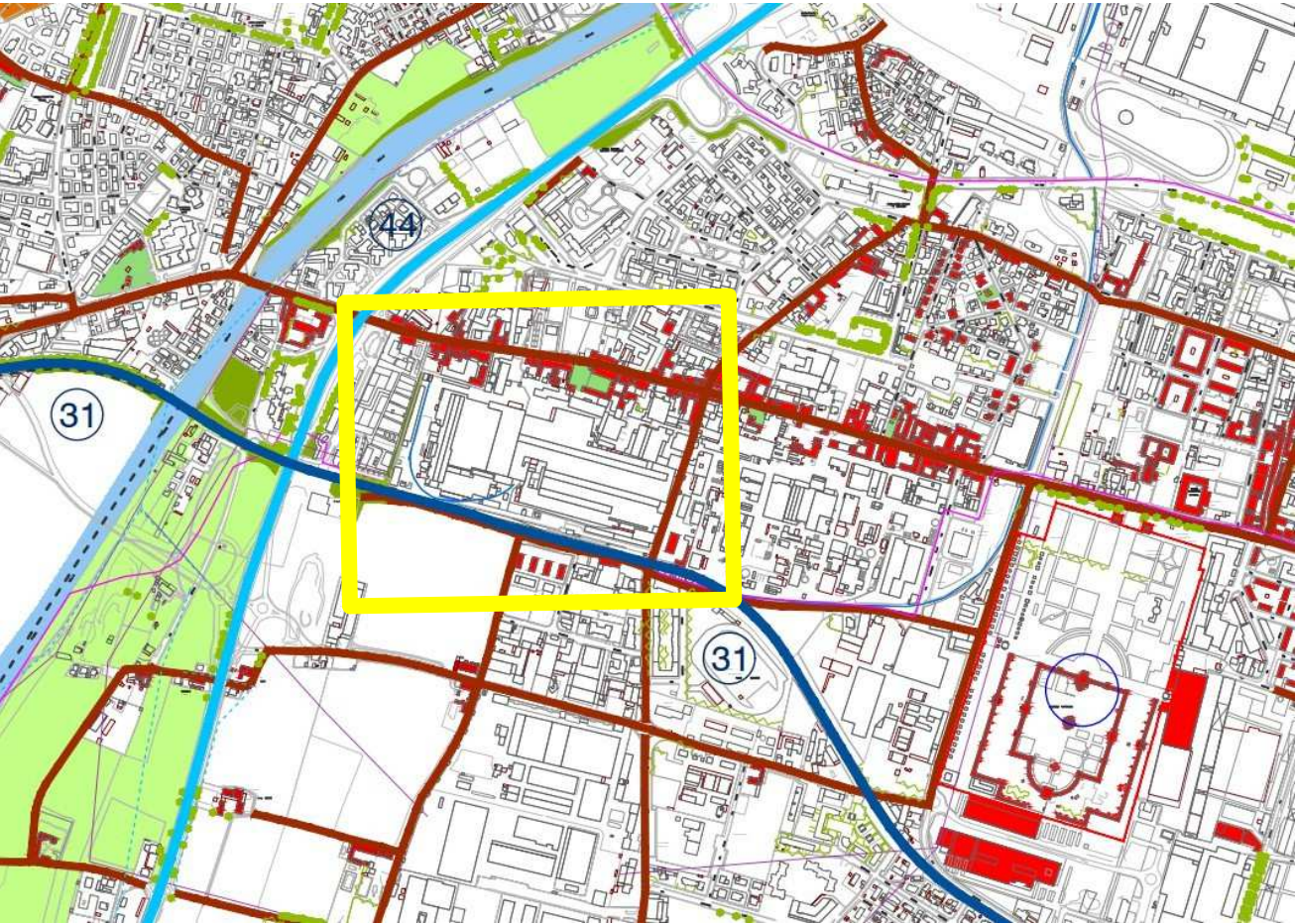
Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e da discariche

-  Aree cave attive
-  Aree cave dismesse
-  Aree cave coperte o rinaturalizzate
-  Discariche

Aree degradate e soggette ad usi diversi

-  Aree dismesse
-  Edificato sparso
-  Frangia destrutturata
-  Nuclei storici: perdita di identità
-  Zone a rischio di conurbazione
-  Frange urbane

PR04 B – NORD Elementi e componenti del paesaggio



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
- Paleoalveo
- Geositi (rif. Tavola di sintesi degli aspetti geologici e idrogeologici - DG23)
- Punti di sella
- Ripiani sommitali
- Reticolo Idrico Principale (Fiume Mella, Garza, Mendolaccia-Canale)
- Reticolo Idrico Minore

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

- PLIS
si rimanda alla tavola DG01 Rete Verde

Ambiti ed elementi di pregio

- Ambito di elevato valore paesistico (P.T.R. art. 17)
- Bosco ai sensi di legge
- Radure sotto i 2000 mq
- Prati pascolo
- Radure sopra i 2000 mq
- Macchie boscate
- Zone pedecollinari naturali

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO O SEMIANTROPICO

Elementi e componenti di interesse geomorfologico e idrico

- Scarpata morfologica artificiale
- Sistema delle acque di cava
- Sistema delle acque e relativi manufatti

Elementi e componenti di interesse agricolo

- Culture legnose: oliveti, frutteti, vigneti.
- Broli
- Prato arborato
- Zone pedecollinari agricole
- Filari alberati
- Siepi

Riferimento Tavola PR04b

ELEMENTI E COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO

Grandi aree omogenee

- Aree di valenza ecologica ed ambientale del territorio fisico-naturale, agricolo
- Grandi ambiti boschivi
- Elementi areali di pregio

Elementi visivi della morfologia

- Zone pedecollinari
- Criniali principali e secondari
- Ripiani sommitali
- Punti di sella
- Filari, siepi e alberi monumentali

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 19 - Tracciati - comma 9 - Strade)
- n. 28 Sentiero delle Tre Valli, Cinelli
- n. 31 Ferrovia Brescia Isèo-Edoardo
- n. 32 Balcone lombardo
- n. 33 Ciclopista dei laghi Lombardi
- n. 44 Cicli
- n. 47 La Via del Cardo Romano
- n. 35 strada del Monte Maddalena

Emergenze architettoniche

- Edifici storici del colle Cidneo
- Edifici storici del nucleo principale
- Edifici storici dei nuclei minori, dei tessuti e isolati
- Ville e palazzi storici
- Giardini storici
- Elementi di rilevanza visiva del paesaggio urbano

Degrado visivo

- Nodi ferroviari e rami ferroviari secondari
- Linee elettriche
- Serre

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme, nei quali sorgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze visuali, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.
- Luoghi dell'identità: Monte Maddalena, il Castello, piazza della Loggia e piazza della Vittoria.
- Aree agricole di valenza paesistica
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti data riconoscibilità di luoghi storici)
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Autostrada

Ferrovia

Tangenziale

Viabilità urbana di particolare rilevanza paesistica

In conclusione l'area in oggetto non ha particolari valenze dal punto di vista paesaggistico e non riveste particolare importanza dal punto di vista vedutistico e simbolico; è una porzione di tessuto cittadino caratterizzato negli anni da diversi insediamenti produttivi/industriali, ormai dismesso e abbandonato, contraddistinto da particolari criticità dovute alla posizione di vicinanza al tracciato ferroviario e a zone di forte degrado (area ex-Caffaro) urbano e sociale.

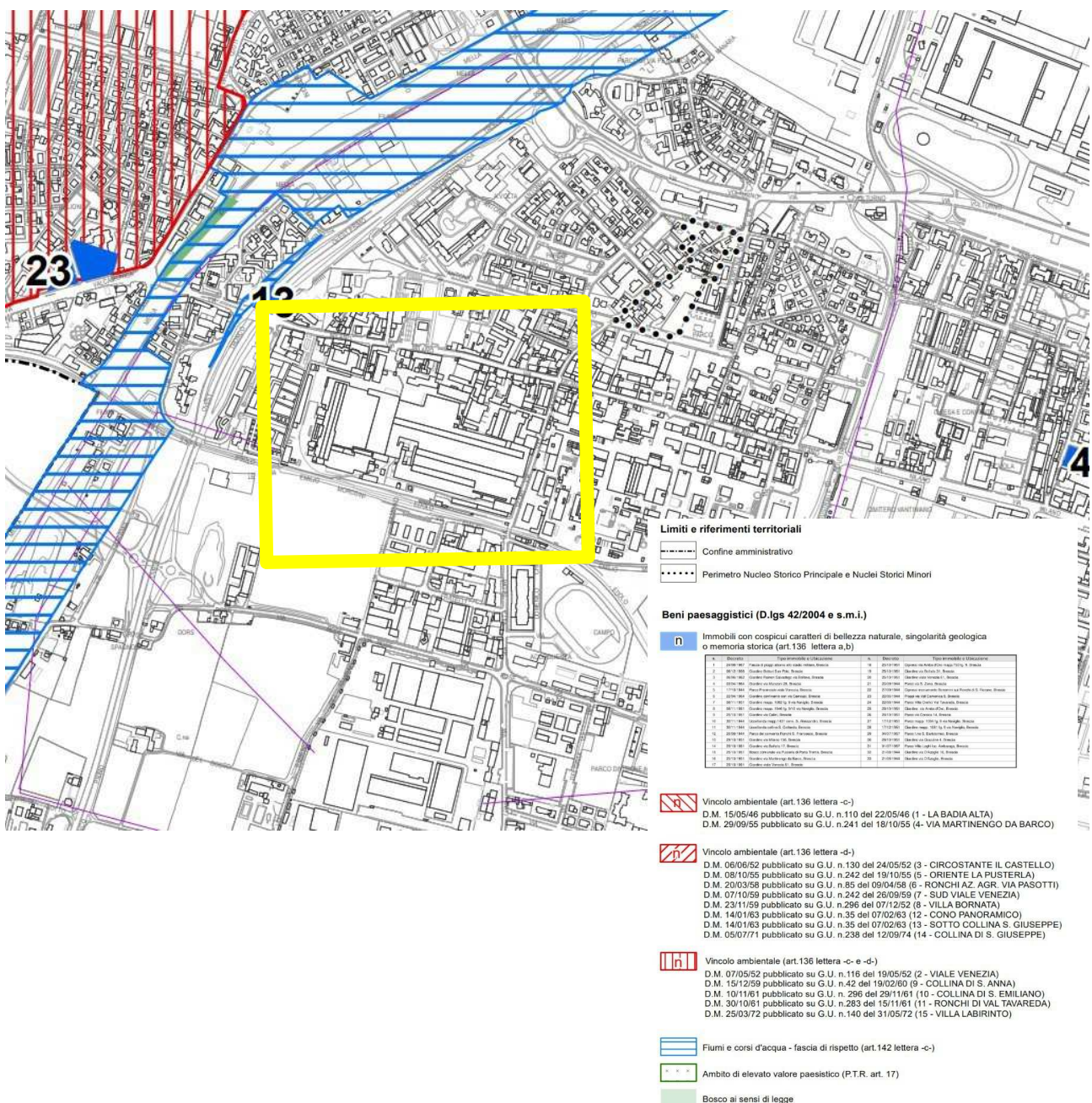
L'immediato intorno è caratterizzato da tipologie architettoniche e funzionali eterogenee; da sottolineare la presenza di tracciati stradali storici rappresentati da via Milano e via Villa Glori che rivestono un significato simbolico per la cittadinanza per la presenza di alcuni edifici storici; questi aspetti non entrano comunque in diretto contatto con il sito di progetto, ma costituiscono una cornice nel quale il progetto può svilupparsi nella sua interezza inserendosi senza particolari problematiche nel contesto.

2.1 Analisi dei vincoli paesaggistici e territoriali.

VINCOLI E TUTELE

Estratto cartografico tavola dei vincoli paesaggistici

V-PR11 Vincoli di tutela e salvaguardia beni paesaggistici nord



L'area di interesse non ricade all'interno di nessun vincolo paesaggistico e pertanto non sono segnalate particola criticità in merito a questa tematica. Come già accennato siamo in un contesto urbano di forte degrado e già inserite negli ambiti di rigenerazione urbana.

2.1.1 Analisi dello stato attuale dei luoghi

L'analisi dell'area interessata dall'intervento e il suo immediato contesto, oltre alle analisi sopra riportate, si avvale di riprese fotografiche di rilievo in modo da poter valutare lo stato effettivo dei luoghi e il suo inserimento all'interno del contesto urbano.

Le riprese fotografiche saranno effettuate da punti di vista significativi ossia dalle pubbliche vie in modo da consentire di leggere le trasformazioni territoriali derivate dalla realizzazione dell'intervento. Come già riportato l'area è perlopiù circondata da un alto muro di cinta che ostruisce la visuale risultante dai punti di normale accessibilità del territorio per cui si è reso necessario riportare alcune riprese aeree dell'area che pur riportando ancora i vecchi edifici ora demoliti chiariscono meglio il contesto.

Per la comprensione dello stato attuale dell'area si allegano anche riprese fotografiche interne all'area stessa.

Punti di ripresa del rilievo fotografico





Vista Sud

Vista Nord





Ripresa fotografica 01

Ripresa fotografica 02





Ripresa fotografica 03

Ripresa fotografica 04





Ripresa fotografica 05

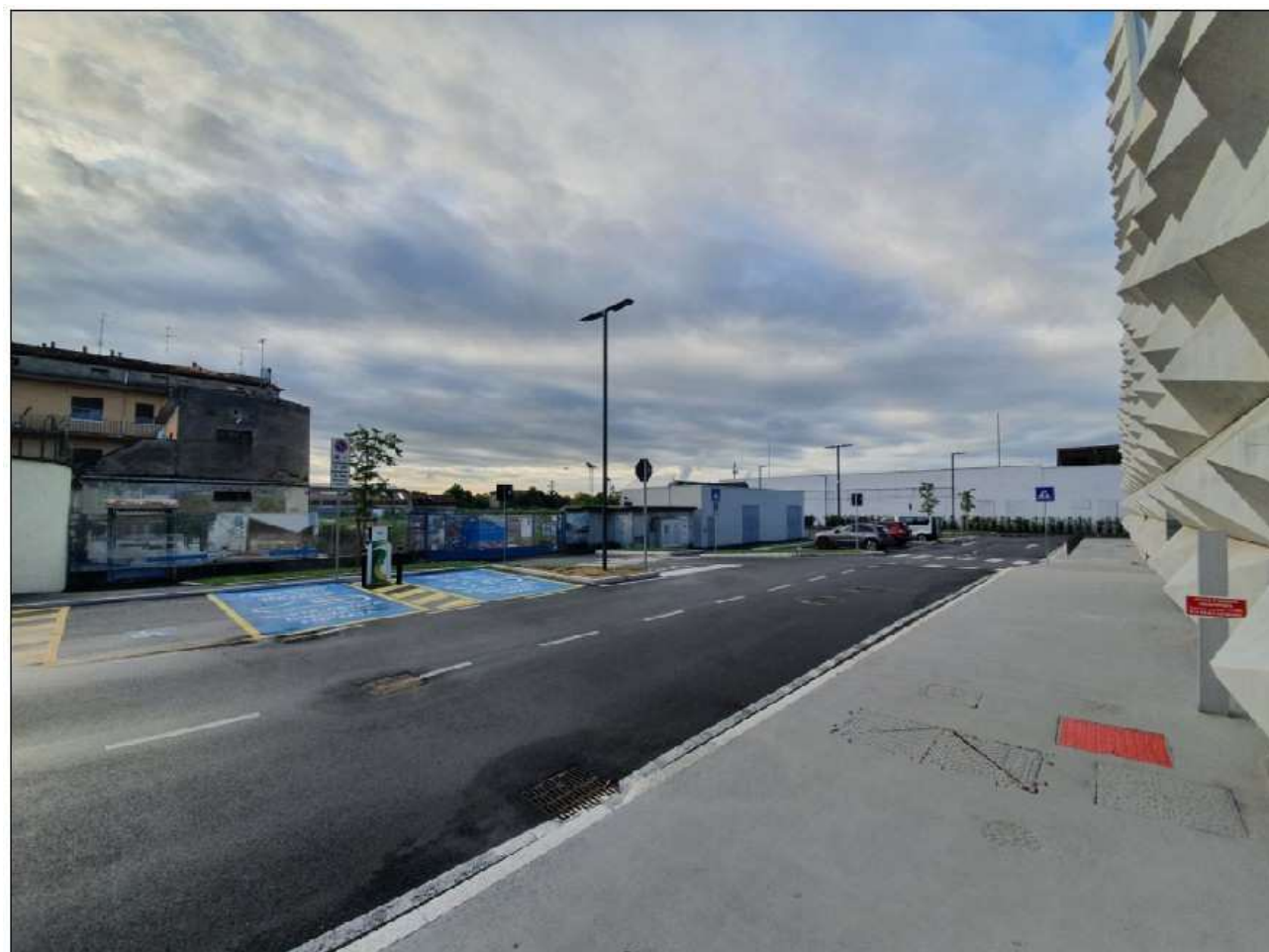
Ripresa fotografica 06





Ripresa fotografica 07

Ripresa fotografica 08





Ripresa fotografica 09

Ripresa fotografica 10





Ripresa fotografica 11

Ripresa fotografica 12



3. Valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'intervento

In questa parte del documento ci si prefigge di analizzare l'impatto paesaggistico del progetto e dell'inserimento dello stesso nel contesto urbano esistente.

Lo schema metodologico utilizzato per la valutazione della compatibilità paesaggistica è sintetizzato nei seguenti punti:

- analisi della sensibilità paesaggistica del contesto mediante valutazioni di carattere morfologico, strutturale, vedutistico e simbolico;
- analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste;
- stima dell'impatto paesaggistico;
- relazione che espliciti le modalità di integrazione del progetto nel contesto paesaggistico analizzato.

Il presente capitolo è finalizzato alla valutazione dei potenziali impatti che il progetto potrà avere sull'ambiente circostante considerando la classe di sensibilità del contesto e il grado di incidenza del progetto al fine di determinare eventuali azioni e misure di integrazione e mitigazione così come analizzato e descritto nell'allegato "Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti" approvato ai sensi dell'art.30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R 8 Novembre 2002 n 7/11045.

4.1. Analisi della sensibilità paesaggistica

La valutazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto è strettamente correlata all'individuazione della classe di sensibilità paesaggistica del territorio interessato dall'intervento.

Per tale ambito il PGT vigente ha assegnato una **classe di sensibilità paesaggistica pari a 4 – Elevata**; nell'esame di impatto paesistico si è proceduto a confrontare tale dato con il valore dell'impatto paesaggistico del progetto al fine di determinare il grado di incidenza complessivo.

4.2. Analisi dell'incidenza paesaggistica delle opere previste

Il grado di incidenza del progetto è stato valutato e determinato tramite l'esame dell'impatto paesaggistico del progetto (art. 30 delle NTA del PTPR) valutando:

- Incidenza morfologica e tipologica.
- Incidenza linguistica di stile, materiali e colori.
- Incidenza visiva.
- Incidenza simbolica.

Il giudizio complessivo che ne deriva è così espresso; "l'intervento si inserisce in un'area dismessa e abbandonata, un vuoto urbanistico nella città di Brescia che rappresentava una ferita aperta nel tessuto urbano e sociale della città. L'intervento proposto, oltre a riqualificare l'area dal punto di vista del contesto urbano, contribuirà a far rivivere una grande area centrale della città, abbattendo barriere visive creando nuovi collegamenti alla viabilità urbana con la creazione di nuovi parcheggi e piste ciclabili a servizio delle attività di quartiere e della stazione ferroviaria. Pertanto l'incidenza del progetto proposto può essere considerata media e comunque migliorativa dello status attuale".

Il grado di incidenza del progetto è stato valutato in valore numerico pari a 3 – Medio.

4.3. Determinazione dell'impatto paesaggistico

La stima dell'impatto paesaggistico pertanto deriva dall'incrocio dei valori determinati dalla classe di sensibilità del sito (4 – Elevata) e il grado di incidenza delle opere progettate (3 – Medio) e pertanto come riportato nella tabella 3 del modulo di determinazione dell'esame di impatto paesaggistico

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

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;

Il **progetto** ha un **grado complessivo di incidenza paesistica** pari a **12**, sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza.

4. Opere di Mitigazione

Il progetto presentato nel presente piano paesistico di contesto consiste in sintesi nella realizzazione della nuova sede della ditta Intred SpA che andrà a collocarsi all'interno di un'area fortemente degradata e inserita negli ambiti di rigenerazione urbana dal PGT vigente.

Gli edifici in progetto si distribuiscono in una vasta superficie del tessuto urbano che ora rappresenta un vuoto urbanistico nel tessuto cittadino e un problema dal punto di vista sociale.

Le opere di viabilità protetta oltre a fornire nuovi collegamenti tra le aree urbane confinanti permettono, attraverso la demolizione del muro di confine esistente, di aprire funzionalmente e visivamente l'area stessa al contesto urbano. Le strade e i parcheggi pubblici in progetto contribuiranno a migliorare e implementare la disponibilità di posti auto del quartiere; per mitigare l'impatto dei nuovi edifici sul tessuto presente si è pensato di dotare i parcheggi suddetti di viali alberati disposti su più livelli che, oltre a fornire ombra ai posti auto, garantiranno un adeguato schermo vegetale mitigando l'impatto degli edifici in progetto inserendoli senza particolari problematiche nel tessuto cittadino.

Inoltre ci si propone di realizzare i rivestimenti verticali dei building con pareti "verdi" ossia con strutture di rivestimento che consentano l'allestimento delle stesse con essenze vegetali rampicanti che alleggeriscano l'impatto visivo dei fabbricati stessi.

Le aree private interne saranno dotate di aiuole e ampi spazi verdi come il grande quadrato verde posto in posizione baricentrica all'intera area del comparto creando un punto di riferimento al centro di tutto il progetto di sviluppo futuro. Le aree verdi che fungono da filtro tra gli edifici e gli spazi pubblici, le grandi aiuole che circondano gli edifici e i parcheggi e le alberature disposte anche nelle aree di parcheggio con una proporzione di 1 albero ogni 3 posti auto saranno gli elementi di mitigazione che garantiranno l'inserimento nel tessuto urbano esistente.

Questi accorgimenti, assieme alla qualità costruttiva prefissata dei fabbricati e delle opere accessorie garantirà un inserimento ottimale del progettato nell'eterogeneo contesto urbano che caratterizza l'immediato intorno.

5. Inserimento Fotografico





VIA VILLA GLORI INCROCIO LATO STAZIONE



STATO DI FATTO

VIA VILLA GLORI INCROCIO LATO STAZIONE



PROGETTO



