

COMUNE di BRESCIA
Provincia di Brescia

Piano Attuativo “P.A. Abaribi”

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

ai sensi dell'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole del PGT e art. 70 comma 4 delle NTA del PTCP vigente

committente

ABARIBI SRL

il tecnico incaricato

Arch. Urb. Alessandro Peli

collaboratore

Geom. Nicola Acerbis

studio ArchitetturaUrbanistica
via Avis 16, Chiari (Bs)
mobile: 348.8230815
e-mail: a.peli@greenvolts.it
PEC: alessandropeli@pec.it

Luglio 2019

INDICE

01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO	pag.4
01.1. IL SISTEMA BRESCIA	
01.2. IL PIANO PROVINCIALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE (P.T.C.P.)	
01.3. L'AREA NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T. (PIANO DELLE REGOLE)	
01.4. GLI INDIRIZZI NORMATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	
02. DESCRIZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	pag.32
02.1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO	
02.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
02.3. VISUALI SIGNIFICATIVE DEL CONTESTO TERRITORIALE	
02.4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	
03. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO	pag.50
03.1. OBIETTIVI E FINALITÀ	
03.2. INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO	
03.3. VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA	
03.4. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA	
03.5. STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO	
03.6. FUNZIONI DEL VERDE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA	
03.7. IL VERDE NELLO STATO DI FATTO	
03.8. VERDE DI ARREDO E DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA	
04. CONCLUSIONI	pag.67
05. FOTOINSERIMENTI, FOTOINSERIMENTI AEREI, RENDER	pag.68

01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

01.1. IL SISTEMA BRESCIA

Brescia va vista al centro di un sistema di relazioni che hanno comportato lo sviluppo di una fitta rete di spostamenti che vede la presenza, oltre che di residenti e pendolari, dei city users, intendendo con questo termine coloro che utilizzano i servizi della città per attività culturali e commerciali.

Tale popolazione urbana, data l'ingente e crescente consistenza numerica, ha un'incidenza determinante nella gestione complessiva della città e, se da un lato genera forme di guadagno per le imprese pubbliche e private che offrono i servizi, dall'altro determina una serie di problemi nella gestione dello spazio e delle infrastrutture.

Il ruolo di Brescia, quale polo di riferimento per i servizi strategici, può essere valorizzato nelle sue funzionalità e fruibilità, mediante uno sforzo volto al potenziamento dei sistemi che determinano l'accessibilità. Tale qualità, insieme ad un'offerta di alloggi che incontri le esigenze della domanda e le occasioni di lavoro create dalla rigenerazione urbana, formano i presupposti per l'inversione della tendenza all'uscita dalla città.

La pianificazione della città si pone dunque in relazione a quella territoriale sovraordinata, coerenziando i propri strumenti in un'ottica sia 'spaziale' che 'temporale'; serve perciò una visione organica e di lungo periodo dell'assetto territoriale, che si realizza anche attraverso la tessitura delle pianificazioni locali: agire sulla salvaguardia delle aree agricole, sulla sicurezza del territorio, sulla rigenerazione urbana e la promozione della mobilità sostenibile, significa indirizzare Brescia verso il ruolo di città a misura d'uomo per i suoi residenti, ospitale per i city users e moderna perché duttile ai cambiamenti.

La crisi della città, tra cui Brescia, è priva della dinamicità che caratterizza altre città europee di uguale dimensione, in parte a causa anche della crisi economica; infatti la città che si è sviluppata male e in modo disordinato nel dopoguerra ha determinato contesti urbani in alcuni casi troppo omogenei dal punto di vista funzionale e sociale, separati fisicamente e dotati scarsamente di servizi pubblici. Ciò spiega, in una certa misura, anche l'esodo delle famiglie più giovani dalla città verso la provincia, magari non particolarmente dotati di attrattività, ma capaci di offrire opportunità di residenza competitiva rispetto al capoluogo, sia per i costi d'accesso all'abitazione in proprietà con giardino, che per la vicinanza ai principali

servizi o al luogo di lavoro.

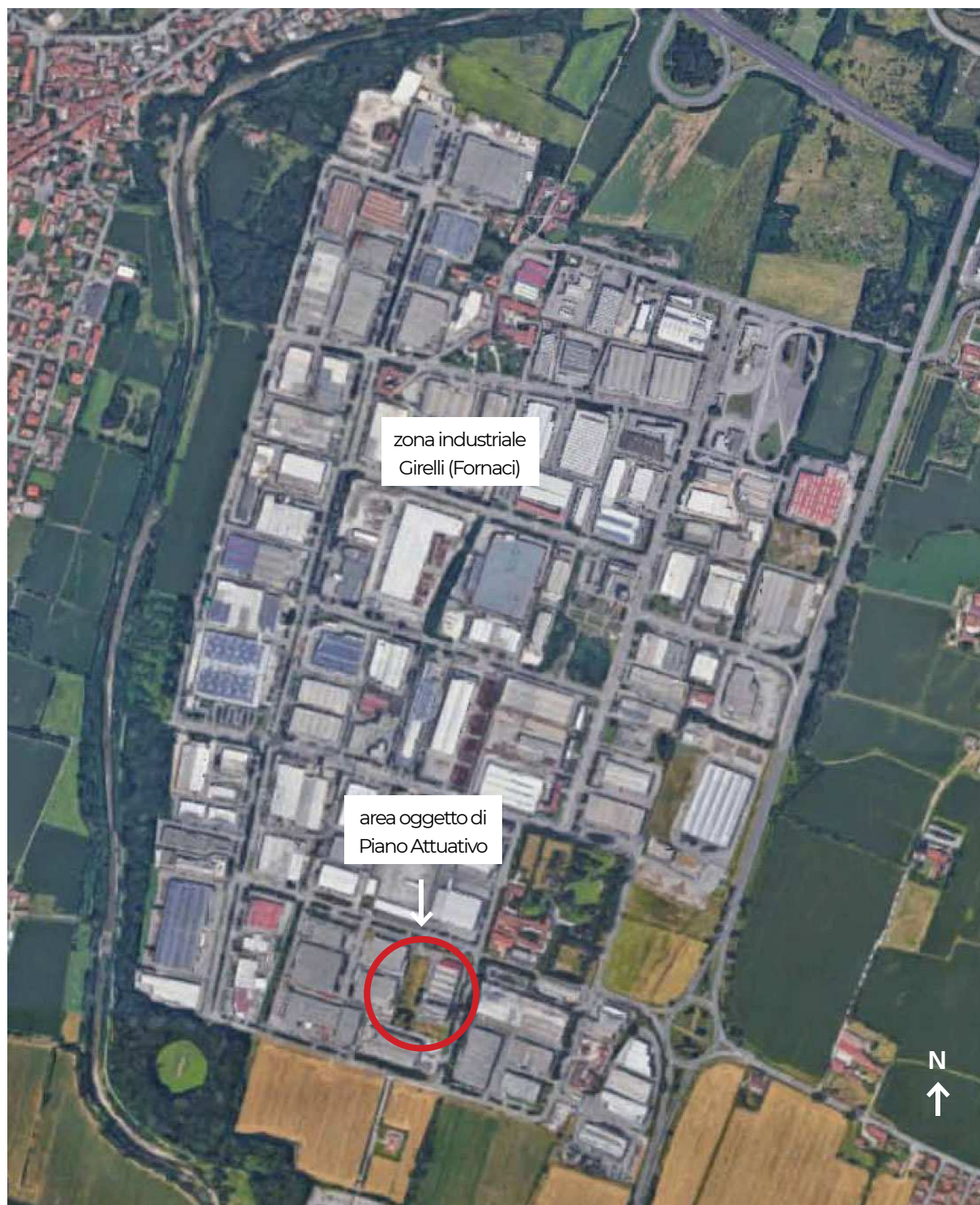
La città di Brescia ha perso popolazione residente con continuità dal 1975 (215.678 abitanti) al 2001 (187.188 abitanti). Gli ultimi dati offrono segni di ripresa della residenzialità: nel 2013 il totale dei residenti si porta oltre i 193.000 abitanti. Il dato, che indica un aumento rispetto agli anni precedenti, è anche conseguenza dei risultati del censimento 2011. La relativa tenuta del numero di abitanti deriva dall'apporto dei flussi migratori in entrata, prevalentemente stranieri (nel 2012 la popolazione straniera presente è pari a circa il 19%). Tale dinamica si sta moderatamente affievolendo, come conseguenza della riduzione delle occasioni lavoro.

Sul piano produttivo, grazie all'alta qualità delle infrastrutture, alcune realtà economiche importanti presenti sul territorio bresciano provinciale, cercano aree nelle zone industriali meglio collegate alle grandi arterie di spostamento; esse infatti facilitano molto i trasporti delle materie prime in entrata e dei prodotti finiti in uscita. Allo stesso l'accessibilità agevole permette brevi tempi di percorrenza ai dipendenti che si recano sui luoghi di lavoro.

In questo senso, Brescia funge ancora da polo attrattore per attività che cercano il passaggio di scala nei loro cicli produttivi; è il caso di Abaribi Srl che ha iniziato la sua attività di produzione dolciaria a Bovezzo ma che a causa della scarsa accessibilità, ha deciso di implementare la sua attività nella zona produttiva Girelli (Fornaci).



Fonte: Google Maps 2019



Fonte: Google Maps 2019

01.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

La Provincia definisce attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), ai sensi della l.r. n. 12/05, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Il PTCP ha efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni che, ai sensi della legge sopra richiamata, abbiano efficacia prevalente e vincolante. Con pubblicazione sul BURL n.45 del 5/11/2014 è vigente il PTCP che il Consiglio Provinciale ha approvato con Delibera n.31 del 13 giugno 2014.

In coerenza con gli obiettivi e contenuti della normativa e programmazione regionale, il PTCP persegue i seguenti macro-obiettivi:

- a) garantire un equilibrato sviluppo socio-economico del territorio provinciale in un'ottica di competitività e miglioramento della qualità della vita.
- b) riconoscere i differenti territori presenti in ambito provinciale, tutelando e valorizzando le risorse e le identità culturali e ambientali locali che li caratterizzano;
- c) definire il quadro di riferimento per le reti di mobilità e tecnologiche, per il sistema dei servizi, ed in generale per tutti i temi di rilevanza sovracomunale;
- d) migliorare la qualità ambientale e la resilienza del territorio contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e contenimento dell'inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e promuovendo le green infrastructure nella pianificazione e programmazione generale e di settore e perseguendo la sostenibilità delle singole trasformazioni urbanistiche e territoriali.
- e) tutelare le risorse paesaggistiche prevenendo e riducendo i fenomeni di degrado attraverso il coordinamento degli strumenti di pianificazione e programmazione generale e il controllo dei singoli interventi.
- f) contenere il consumo di suolo evitando gli usi incompatibili e non sostenibili sotto il profilo ambientale e territoriale.
- g) rafforzare la cooperazione fra enti su temi di interesse sovracomunale, anche attraverso lo sviluppo di azioni di pianificazione di area vasta e strumenti negoziali o modelli perequativi.
- h) promuovere la programmazione integrata degli interventi di trasformazione del territorio quale supporto all'attuazione della rete verde, della rete ecologica e delle reti di mobilità e

servizi sovracomunali.

- i) promuovere il territorio, le sue potenzialità e le capacità imprenditoriali che si sono nel tempo formate nei comparti del primario, secondario e terziario;
- j) coordinare le strategie e azioni di interesse sovracomunale dei piani e programmi territoriali e di settore;
- k) sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole nel quadro di una politica di sviluppo integrato nel territorio.

Nella cartografia del PTCP, l'area oggetto di Piano Attuativo è identificata nel seguente modo.

Tavola 2.2 sezione A "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio":

- sistemi dei centri e nuclei urbani: aree produttive realizzate;

Tavola 3.3 sezione A "Pressioni e sensibilità ambientali":

- ambiti a prevalente destinazione produttiva;
- perimetrazione sito Brescia-Caffaro - ordinanza Comune di Brescia settembre 2014

Tavola 5.2 sezione A "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico":

- corridoi ecologici altamente antropizzati (non segnalata quale area di interesse strategico)

Sul piano normativo l'articolo di riferimento per una adeguata valutazione di inserimento paesistico del progetto nel contesto individuato è l'art.70 comma 4 delle NTA che recita:

In caso di pianificazione attuativa i PGT potranno individuare quei piani attuativi che, per la particolare fragilità delle aree di intervento, sia per l'adiacenza ai centri e nuclei storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per le particolari caratteristiche fisico-ambientali, dovranno essere corredati da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, così da poter valutare la coerenza dell'intervento in relazione al contesto. Tali elaborati integrativi che per comodità sintetica vengono qui definiti "Piani Paesistici di contesto" dovranno:

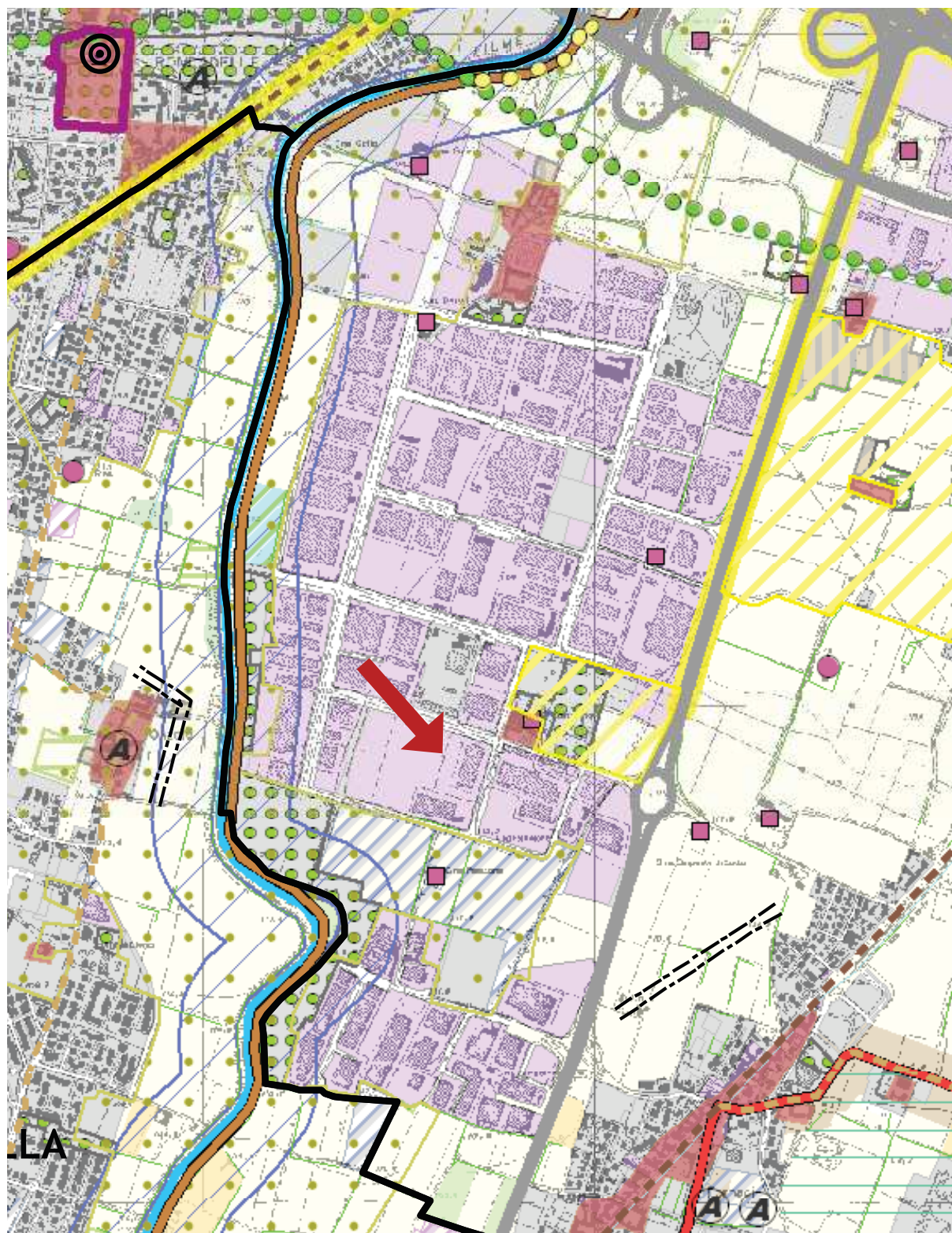
- a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa*

di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;

b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;













c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) comprendere un "progetto del verde".



PTCP - estratto Tavola n.2.2 sezione A "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio" e legenda

Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

-  Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
-  Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole
- Colture specializzate**
 -  Oliveti
 -  Vigneti
 -  Frutteti e frutti minori
 -  Castagneti da frutto
 -  Seminativi arborati
 -  Pioppeti
 -  Seminativi e prati in rotazione
 -  Altre colture specializzate
-  Terrazzamenti con muro a secco e gradonature
-  Aree agricole di valenza paesistica

Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA -PPR)









-  Rete ferroviaria storica
-  Rete stradale storica principale
-  Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani






-  Nuclei di antica formazione (levata IGM)
-  Aree produttive realizzate
-  Aree produttive impegnate da PGT vigenti
-  Altre aree edificate
-  Altre aree impegnate da PGT vigenti

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO







Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA -PPR)

-  Tracciati stradali di riferimento
-  Strade panoramiche
-  Ferrovie Storica
-  Sentieri
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Strade
-  Vie navigabili
-  Strade del vino

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale


-  Sentieri valenza paesistica
-  Piste ciclabili provinciali
-  Itinerari fruizione paesistica
-  Ippovie
-  Linea di navigazione Lago d'Idro

Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA -PPR)








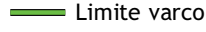

-  Ferrovie Storica
-  Sentieri
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Strade
-  Vie navigabili
-  Strade del vino

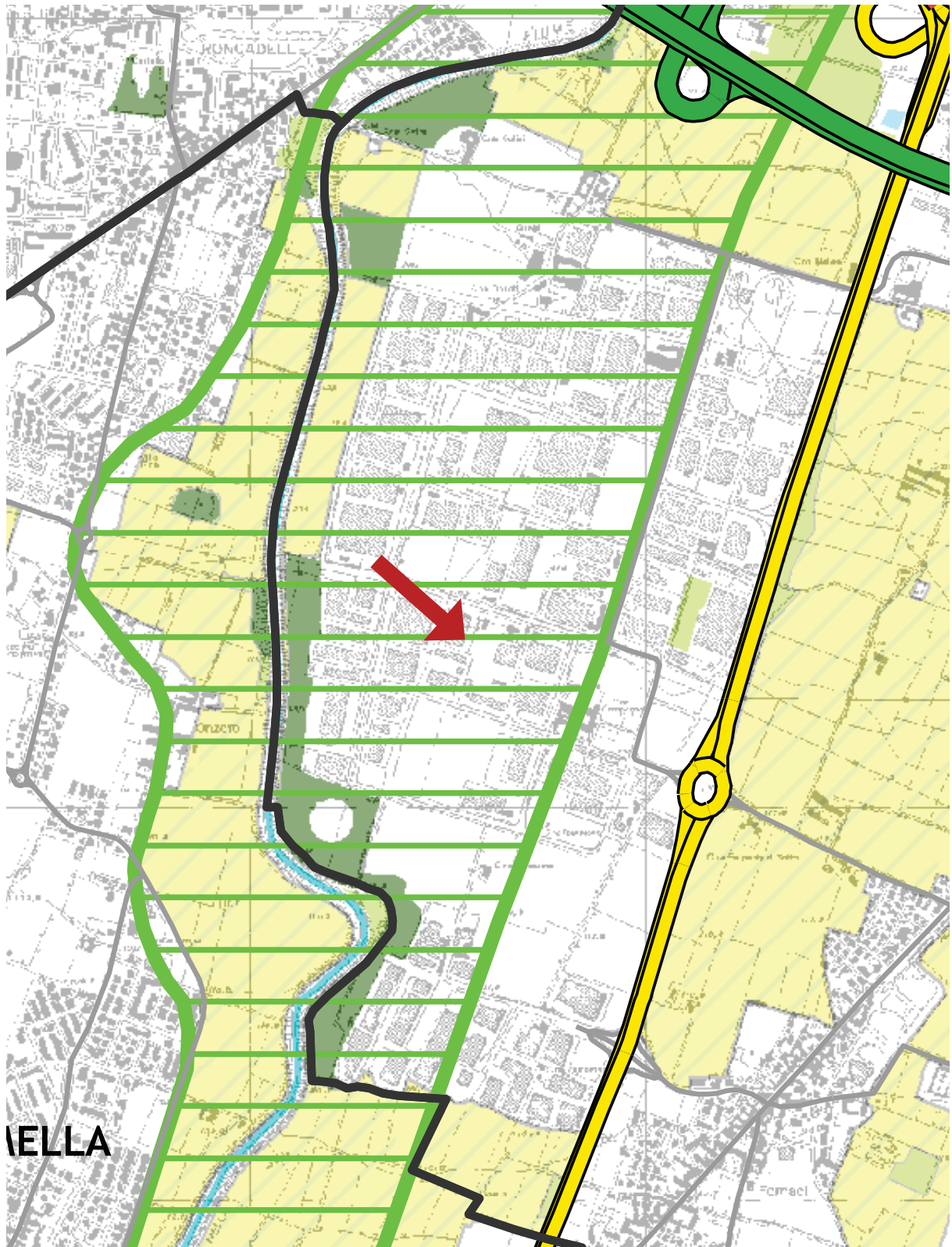
Luoghi della rilevanza percettiva

a livello regionale

-  Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)


a livello provinciale

-  Ambiti alto valore percettivo
-  Ambiti alto valore percettivo proposti
-  Contesti di rilevanza storico-testimoniale
-  Punti panoramici
-  Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
-  Visuali panoramiche
-  Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
-  Varchi Limite varco
-  Varchi Direttrice di permeabilità



PTCP - estratto Tavola n.5.2 sezione A "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

 Alpeggi

Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico

 Parchi nazionali

 PLIS

 Parchi regionali


 Riserve naturali

 Parchi naturali


 Sic


 ZPS



 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

 Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

 Ecosistemi acquatici (DUSAF)


 Boschi (DUSAF e PIF)

 Aree sterili

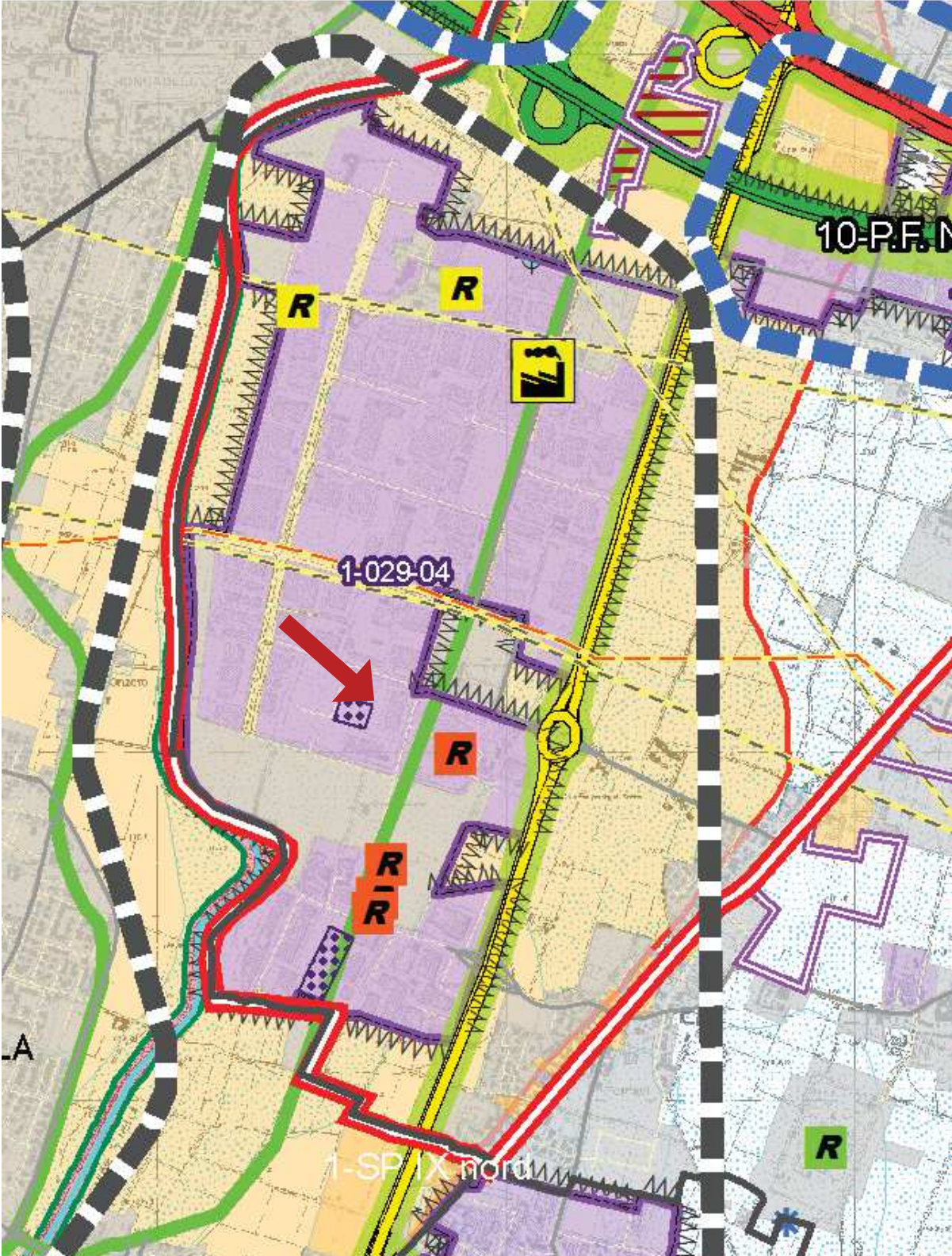
 Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica

 Laghi

Ambiti di valore paesistico

 Ambiti di valore paesistico ambientale





 Ambiti elevata naturalità art.17 PPR



PTCP - estratto Tavola n.3.3 sezione A "Pressioni e sensibilità ambientali"









Elementi di pressione ambientale

Barriere insediative


-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
-  Ambiti a prevalente destinazione commerciale
-  Ambiti a prevalente destinazione produttiva
-  Ambiti produttivi sovracomunali (APS)



Barriere infrastrutturali

-  Viabilità primaria
-  Viabilità da potenziare a primaria
-  Viabilità principale
-  Viabilità da potenziare a principale
-  Viabilità principale di progetto
-  Viabilità secondaria
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Viabilità da potenziare a secondaria

Elementi di rischio ambientale






-  ATE calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie

Rischio industriale





-  RIR Art. 6
-  RIR Art. 8
-  Industrie IPPC
-  Aree industriali dismesse
-  Perimetrazione sito di interesse nazionale Brescia - Caffaro
-  Perimetrazione sito Brescia - Caffaro- Ordinanza Comune di Brescia settembre 2014






Discariche

-  cessata, archiviata, sospesa
-  nuova istanza
-  gestione operativa con conferimenti rinnovato
-  gestione operativa conferimento ultimato
-  Discariche

Bonifiche

-  Deposito carburanti
-  Industrie attive
-  Recupero aree industriali dismesse
-  Siti da bonificare

Impianti trattamento rifiuti

-  Autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi
-  Impianti semplificati
-  Trattamento e Recupero

Sistemi produttivi

-  Sistema produttivo
-  Polarità funzionali
-  Margini urbani degradati
-  Domini sciabili
-  Ambiti produttivi comunali

-  Aeroporto
-  Linee ferroviarie metropolitane
-  Ferrovia AV/AC
-  Linee ferroviarie storiche "S"
-  Metropolitana in progetto
-  Metropolitana
-  Metropolitana in programmazione
-  Rete viabilità locale

Elettrodotti

-  Tensione 132 KV
-  Tensione 220 KV
-  Tensione 400 KV

01.3 L'AREA NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T. (PIANO DELLE REGOLE)

La Terza variante al PGT – Variante particolare al Piano delle Regole e alle NTA, ai sensi dell'art.13 della L.R 12/05 e s.m.i., avviata con deliberazione di G.C. n 673 del 6.11.2016, è stata adottata con deliberazione di C.C. n.2 del 15.01.2018 e approvata con deliberazione di C.C n.35 del 16.4.2018

Con tale variante l'Amministrazione comunale ha effettuato una revisione degli atti di PGT relativi al Piano delle Regole e alle NTA, finalizzata ad apportare:

- puntuali modifiche alle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente anche al fine di favorire e promuovere interventi di housing sociale di valenza pubblica ed elevato standard qualitativo;
- puntuali modifiche alla disciplina del Piano delle Regole, finalizzata a promuovere interventi di recupero e valorizzazione dell'esistente, per una rigenerazione urbana senza nuovo consumo di suolo o aumento di edificabilità, fermo restando l'impianto generale della disciplina del Piano urbanistico vigente

L'avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato sul BURL serie Avvisi e concorsi n.24 del 13 giugno 2018

Il PGT vigente è stato, altresì, rettificato per alcuni errori materiali con del CC n.30 del 16.04.2018 esecutiva con pubblicazione sul medesimo BURL serie Avvisi e concorsi n.24 del 13 giugno 2018

Ulteriori varianti al PGT vigente sono state apportate da:

piano delle alienazioni approvato con delibera di C.C. n 20.12.2017

- SUAP in variante relativo a "Realizzazione impianto di distribuzione metano liquido in area comunale sita in Via Borgosatollo angolo Via Morelli presentato dalla società Ferlina s.r.l." la cui procedura è stata definitivamente approvata con deliberazione di C.C. n.25 del 26.03.2018
- variante puntuale piano dei servizi e documento di piano : aree Ideal Clima e Caffaro per apposizioni vincoli preordinati all'esproprio in attuazione del progetto definitivo delle opere del progetto "Oltre la Strada" approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n.23 del 26 marzo 2018

Tali variante sono tutte esecutive con pubblicazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n.24 del 13 giugno 2018



PGT - estratto tavola V-PR02 Q-5 Azioni di Piano

Ambito del tessuto urbano consolidato



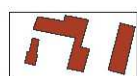
Perimetro del tessuto urbano consolidato



Nuclei storici (NTA art.73)



Tessuti storici (NTA Art.80)



Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)



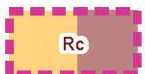
Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)



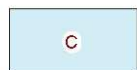
Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)



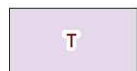
Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)



Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)



Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)



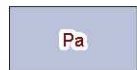
Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)



Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)



Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)



Grandi poli produttivi (NTA art.81)



Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)



Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)



Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

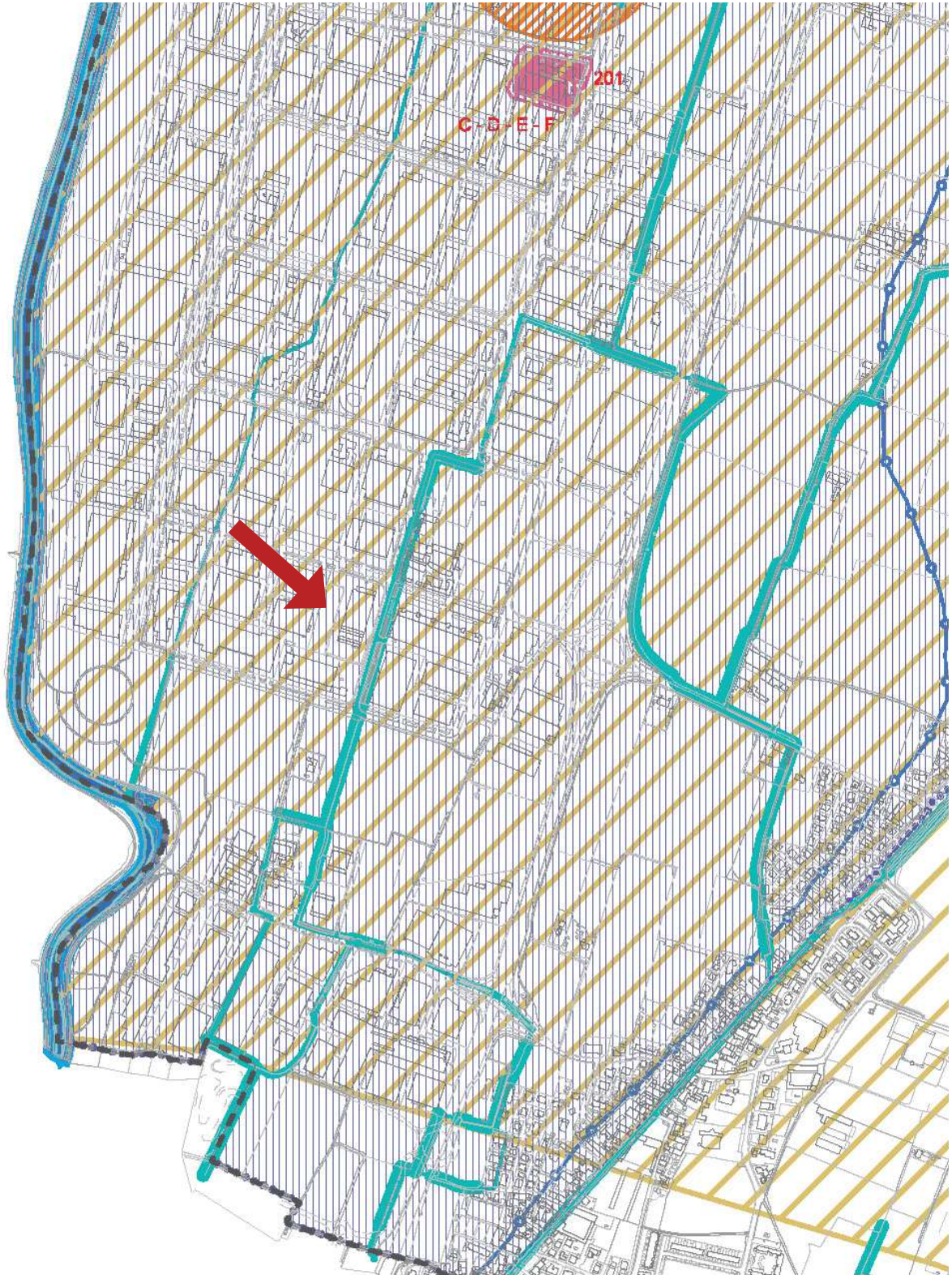


IUF: 0,75 mq/mq Rc: 50% di Sf

(P) SPer: 15% di Sf
(C; T) SPer: 30% di Sf

Città storica

Città di recente formazione



PGT - estratto tavola PR06 Tavola dei Vincoli - Vincoli per la difesa del suolo

Reticolo Idrografico (R.D. 523/1904)



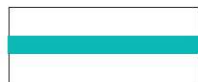
Reticolo Idrico Principale - Fascia di rispetto 10 mt
(Fiume Mella, Garza, Mandolossa-Canale)



Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 1 mt



Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 4 mt



Reticolo Idrico Minore - Fascia di rispetto 10 mt

Industrie a Rischio di incidenti rilevanti (DM 9 maggio 2001)



Rischio di incidenti rilevanti (IRIR)

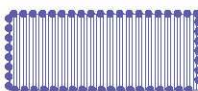


IRIR - ambiti delle categorie territoriali compatibili

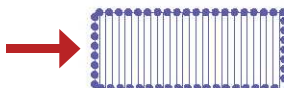
Anagrafe dei siti inquinati (DM 471/1999)



Siti inquinati



Sito inquinato di interesse nazionale "Brescia-Caffaro"



Sito inquinato "Brescia-Caffaro" - ordinanza Sindacale



Sito inquinato "Brescia-Caffaro" - perimetro falda sottostante
il sito di interesse nazionale



PGT - estratto tavola PR04B (sud) 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

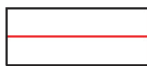
Tracce di cultura materiale



Fontana, monumento
civile



Recinzione, muro storico

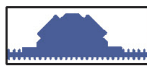


Muro di contenimento,
terrazzamento

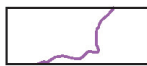
Infrastrutturazione del territorio



Tracciato stradale storico
principale



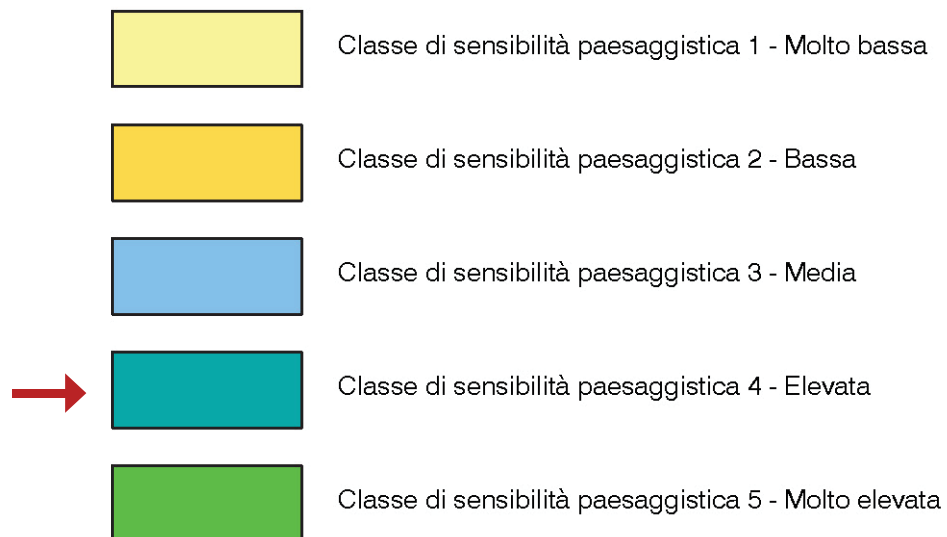
Tracciato linea ferroviaria,
con stazione e manufatti
ferroviari

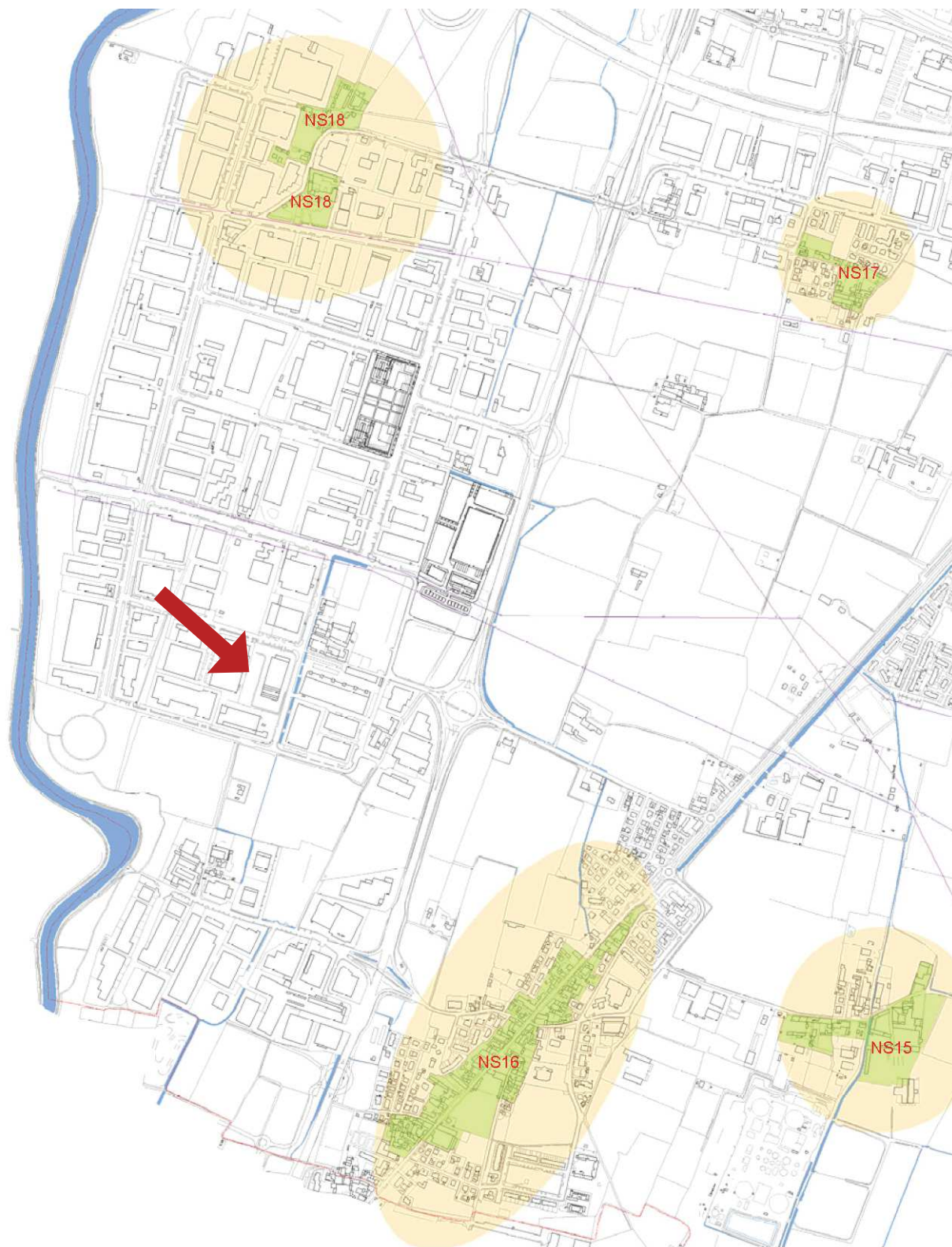


Sentieri











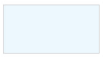


PGT - estratto tavola PR03 (sud) Classi di sensibilità paesistica





PGT - estratto tavola V-PR06 Tavola dei Vincoli - zone di interesse archeologico

-  buffer zone
-  core zone
-  percorsi storici
-  Parco Archeologico Urbano
-  area a destinazione urbanistica a futuro
ampliamento del Parco Archeologico D.Lgs. 42 del 2004, art. 101
-  perimetrazione nucleo storico principale
-  area di interesse archeologico
-  vincoli archeologici puntuali
-  nucleo storico principale
-  nuclei storici minori
-  tessuti storici

Nella cartografia del Piano delle Regole del PGT l'area oggetto di intervento è individuata come segue.

Nella tavola V-PR02 Q-5 Azioni di Piano:

- tessuto a prevalente attività produttiva e artigianale
- IUF: 0,75 mq/mq - Rc: 50% di Sf

nella tavola PR06 Tavola dei Vincoli - Vincoli per la difesa del suolo:

- sito inquinato "Brescia-Caffaro" - ordinanza sindacale
- sito inquinato "Brescia-Caffaro" - perimetro falda sottostante il sito di interesse nazionale

nella tavola PR04B (sud) Elementi e componenti del paesaggio:

- l'area non è interessata direttamente da alcun elemento ma sulla via Gussalli, dove è in previsione l'apertura del nuovo cancello carraio, insistono due elementi
 1. filari alberati
 2. tracciato stradale storico principale

nella tavola PR03 (sud) Classi di sensibilità paesistica:

- classe di sensibilità paesaggistica 4 - elevata

tavola V-PR06 Tavola dei Vincoli - zone di interesse archeologico:

- l'area non è interessata direttamente da alcun elemento e le presenze archeologiche rilevate risultano essere molto distanti dal sito in oggetto.

01.4. GLI INDIRIZZI NORMATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nella presente sezione vengono riportati gli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che disciplinano l'intervento, così da avere un quadro riassuntivo degli indirizzi tenuti in considerazione per la redazione della trasformazione.

Art. 30. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

Il Piano del Governo del Territorio si attua attraverso Programmi Integrati di Intervento, Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione qualora ricorrano le condizioni di cui ai commi successivi.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi tessuti o aree nonché nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi di cui agli allegati 3 e 4, in via generale sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di:

- *ristrutturazione urbanistica;*
- *nuova edificazione per destinazioni direzionali, produzione beni immateriali, ricettive, artigianato di servizio, commerciali, servizi o residenziali la cui SLP complessiva sia superiore a mq. 2.500 potenziali (ossia costruibili in base all'indice fondiario);*
- *ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni direzionali, produzione beni immateriali, ricettive, artigianato di servizio, commerciali, servizi o residenziali la cui SLP sia superiore a mq. 2.500;*
- *nuova edificazione con edifici di altezza superiore a mt. 20;*
- • *nuova edificazione di insediamenti per attività manifatturiere la cui slp complessiva sia maggiore a mq. 5.000 potenziali (ossia costruibili in base all'indice fondiario)*
- *frazionamento anche parziale in lotti di complessi industriali esistenti la cui SLP complessiva sia superiore a mq. 5.000, fatta eccezione per quei complessi produttivi realizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi in forza dei quali sono state reperite le aree da destinare a servizi pubblici nelle quantità indicate al successivo art.61. Ciò a condizione che sia presente una viabilità adeguata al carico insediativo previsto e che l'eventuale previsione di nuovi accessi carrai risulti compatibile con il contesto. Deve essere in ogni caso garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali per le unità derivanti dai frazionamenti.*

[.....]

Tutti i Piani Attuativi dovranno essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica redatta secondo le caratteristiche del Piano Paesistico di Contesto di cui all'art. 70 , comma 4, delle NTA del PTCP vigente, i cui elaborati dovranno:

- *rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;*
- *consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;*
- *contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;*
- *comprendere un "progetto del verde".*

Il Piano Paesistico di Contesto dovrà considerare in modo specifico i limiti di riferimento sostenibile delle ricadute dei progetti; dettagliando puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesistico ed elevata qualità progettuale e definendo i criteri per ogni intervento di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico-monumentali, ecologici, geologici, idrologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni. Le risultanze di sostenibilità della proposta derivante dal piano paesistico di contesto avranno effetto prevalente anche sulle previsioni insediative previste dal PGT.

[.....]

I piani attuativi saranno altresì corredati dal progetto di maggior dettaglio della rete verde di cui all'art. 39 e dal progetto di rete ecologica di cui all'art. 38, eventualmente integrati dal bilancio del valore ecologico della trasformazione di cui all'art. 40, nonché dal progetto di "Preverdissement" previsto dall'art. 31.

La relazione e i relativi elaborati dovranno caratterizzare l'ecosistema presente a te-operam e verificare le relazioni con gli elementi della rete ecologica comunale e i relativi progetti attuativi, confrontandoli con l'assetto finale previsto dalla trasformazione, considerando a tal fine anche le sistemazioni a verde interne al sedime edificabile e le eventuali compensazioni del valore ecologico.

L'assetto degli spazi aperti del piano attuativo dovrà completare e rafforzare il progetto di rete ecologica comunale e locale conservando e integrando gli elementi caratteristici dell'ecosistema, gli habitat e gli elementi della rete ed in particolare il rapporto con i corsi d'acqua.

Per questa ultima indicazione, il presente Piano Paesistico di Contesto è corredato da specifica documentazione riguardante la Rete Ecologica a firma della Dott.ssa Elena Zanotti (agronomo forestale).

02. DESCRIZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

In questa sezione vengono approfonditi i principali aspetti del progetto.

L'intervento determinerà un nuovo carico insediativo e relativi impatti paesistici rispetto alla situazione attuale. La destinazione d'uso finale del futuro edificio è la produzione di prodotti dolciari, che non presenta problematiche legate alle ricadute ambientali; gli aspetti sui quali si vuole focalizzare l'attenzione col presente studio sono gli impatti paesistici e proporre soluzioni adatte per mitigarli.

02.1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il contesto in cui si inserisce il nuovo edificio produttivo di Abaribi Srl è la zona industriale "Girelli" (zona Fornaci), delimitata ad est dalla Tangenziale, a nord e sud da porzioni limitate di zona agricola, ad ovest dal Fiume Mella.

L'area oggetto di studio, alla quale vi si accede tramite passo carraio esistente, si presenta quale porzione interclusa nel tessuto urbano produttivo lungo la via del Serpente.

La superficie fondiaria è la risultante del frazionamento del lotto di proprietà della Casa Editrice "La Scuola" che qui ha collocato il suo magazzino logistico per la distribuzione; il frazionamento, come dimostrato nella tavola allegata al Piano Attuativo, garantisce per entrambe le proprietà il rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA. Il contesto perciò è quello prettamente industriale produttivo in cui la qualità edilizia del costruito è carente. Su area pubblica invece le urbanizzazioni, seppur poco mantenute, sono caratterizzate da numerosi parcheggi pubblici e verdi di arredo tra cui alberature che rendono il contesto più gradevole alla percezione.

All'interno dei lotti produttivi limitrofi all'area di intervento, sorti tutti negli ultimi 30 anni, invece si evidenzia la scarsità di dotazioni ambientali.

Allargando poi lo sguardo al contesto si evidenzia sulla via Gussalli la presenza di un edificio isolato di valore storico e architettonico e relativo parco in cui sono inserite diverse attività e, lungo la stessa via, la presenza di un corso d'acqua a cielo aperto con fascia verde alberata appartenente al R.I.M. (Reticolo Idrico Minore).

Internamente alla proprietà coesistono, dal punto di vista ambientale e paesistico, tre situazioni differenti:

1. la porzione nord, caratterizzata da un piazzale asfaltato che funge da ingresso per il ma-

gazzino/deposito della casa editrice "La Scuola", il cui unico pregio è rappresentato dalla siepe di alloro a confine con la via del Serpente;

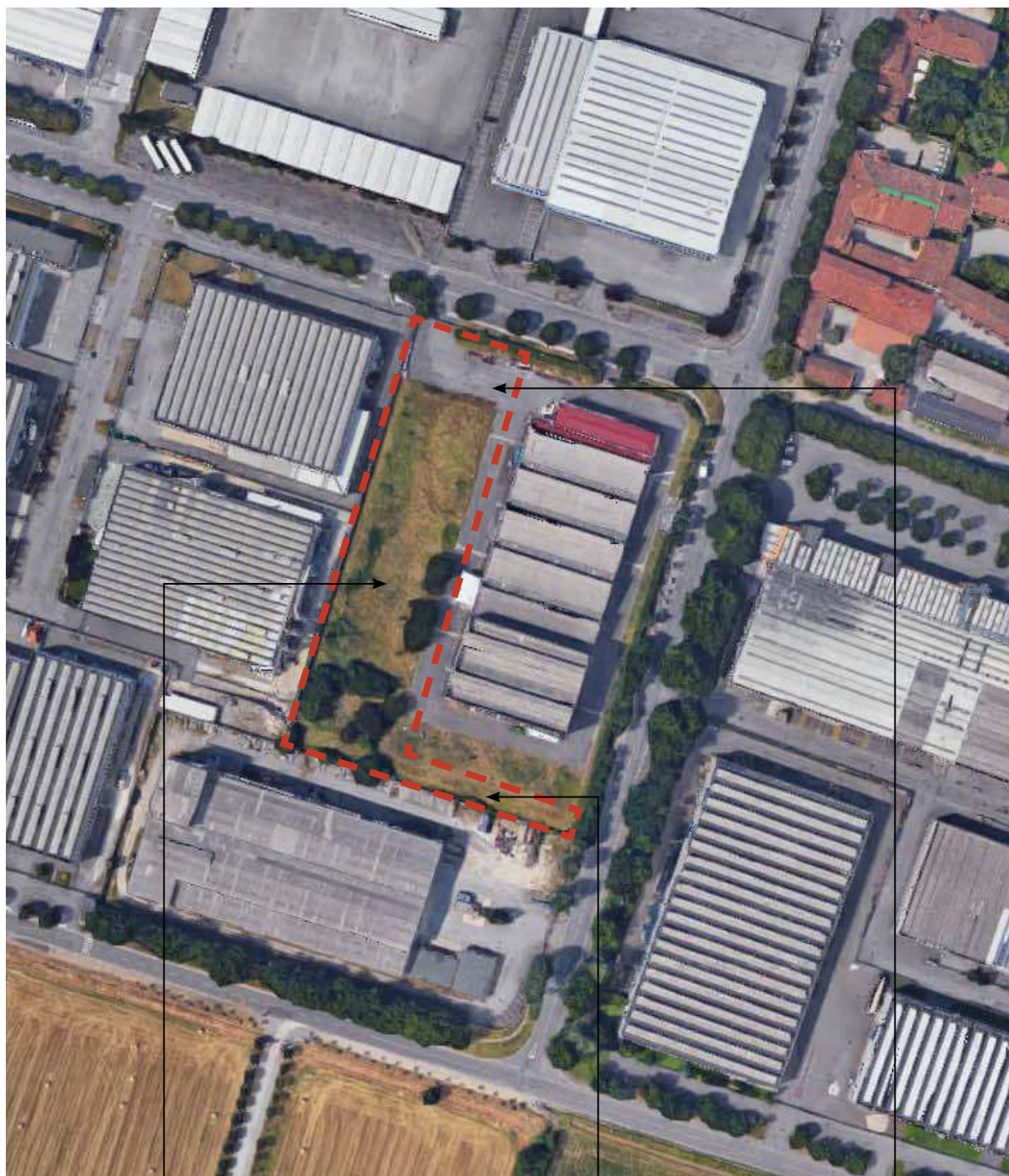
2. il prato verde, il quale rappresenta a tutti gli effetti un residuo della zona agricola esistente prima dell'urbanizzazione che ha portato alla nascita del comparto produttivo. Infatti il terreno non ha subito riporti ed è ricco di vegetazione erbacea tipica della zona agricola, quali le graminacee;
3. la porzione sud che invece è di fatto un verde nato su terreno di riporto e quindi privo di qualità naturali e/o ambientali

Al fine di documentare l'attuale situazione urbanistica dei luoghi, vengono riportate le fotografie scattate con appositi sopralluoghi effettuati nel mese di maggio.



area oggetto di Piano Attuativo

fonte: Google Maps 2019



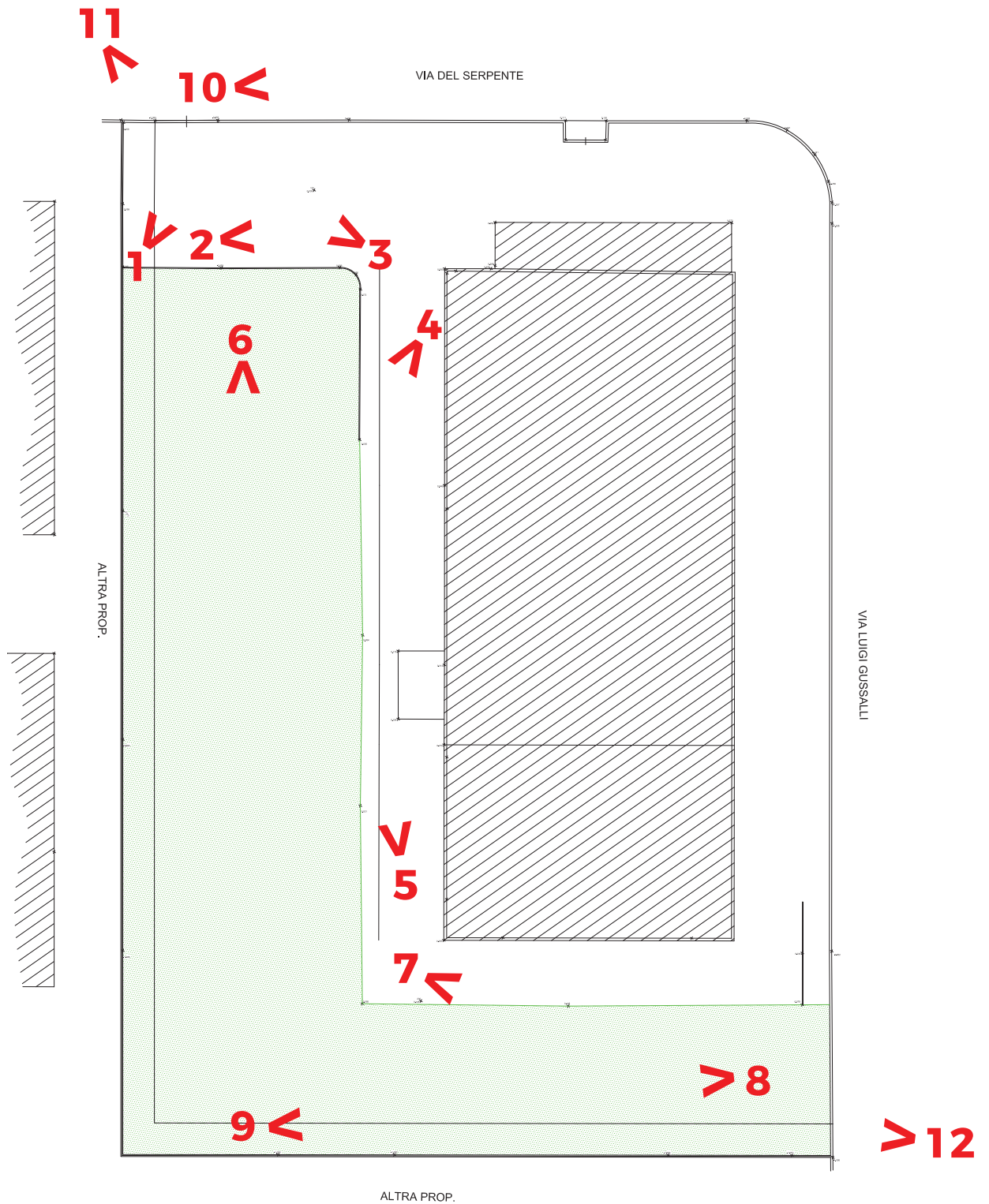
verde residuale

terreno di riporto
(ambito degradato)

piazzale di ingresso

fonte: Google Maps 2019

02.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano Attuativo - estratto tav.01 - Rilievo con individuazione delle riprese fotografiche



fotografia n.1 - vista dell'ingresso carrai esistente su via del Serpente



fotografia n.2 - vista del piazzale a nord dell'area



fotografia n.3 - vista del piazzale a nord dell'area verso il cancello carraio d'ingresso



fotografia n.4 - vista dell'area di intervento da est verso sud-ovest



fotografia n.5 - vista del filare di alberi a margine del verde esistente su lato est dell'area



fotografia n.6 - vista verso sud dell'area di intervento



fotografia n.7- vista della porzione sud dell'area, a confine con la via Gussalli



fotografia n.8 - vista della porzione sud dell'area in direzione ovest



fotografia n.9 - vista del confine sud dell'area con scarpata di raccordo tra quote differenti



fotografia n.10- vista della parte esterna dell'area a nord, sulla via del Serpente



fotografia n.11 - vista del confine nord dell'accesso carraio esistente



fotografia n.12- vista dalla via Gussalli dove verrà realizzata l'uscita carraia di progetto

02.3. VISUALI SIGNIFICATIVE DEL CONTESTO TERRITORIALE

Come prescritto all'art.30 delle NTA del Piano delle Regole, il Piano Paesistico di Contesto ha il compito di fornire adeguate informazioni riguardo il contesto territoriale in cui l'intervento si inserisce, evidenziando eventuali visuale sensibili da preservare. Le fotografie che seguono descrivono il contesto e la qualità edilizia delle costruzioni esistenti e indagano, nei vari punti di ripresa, la percezione del nuovo fabbricato .

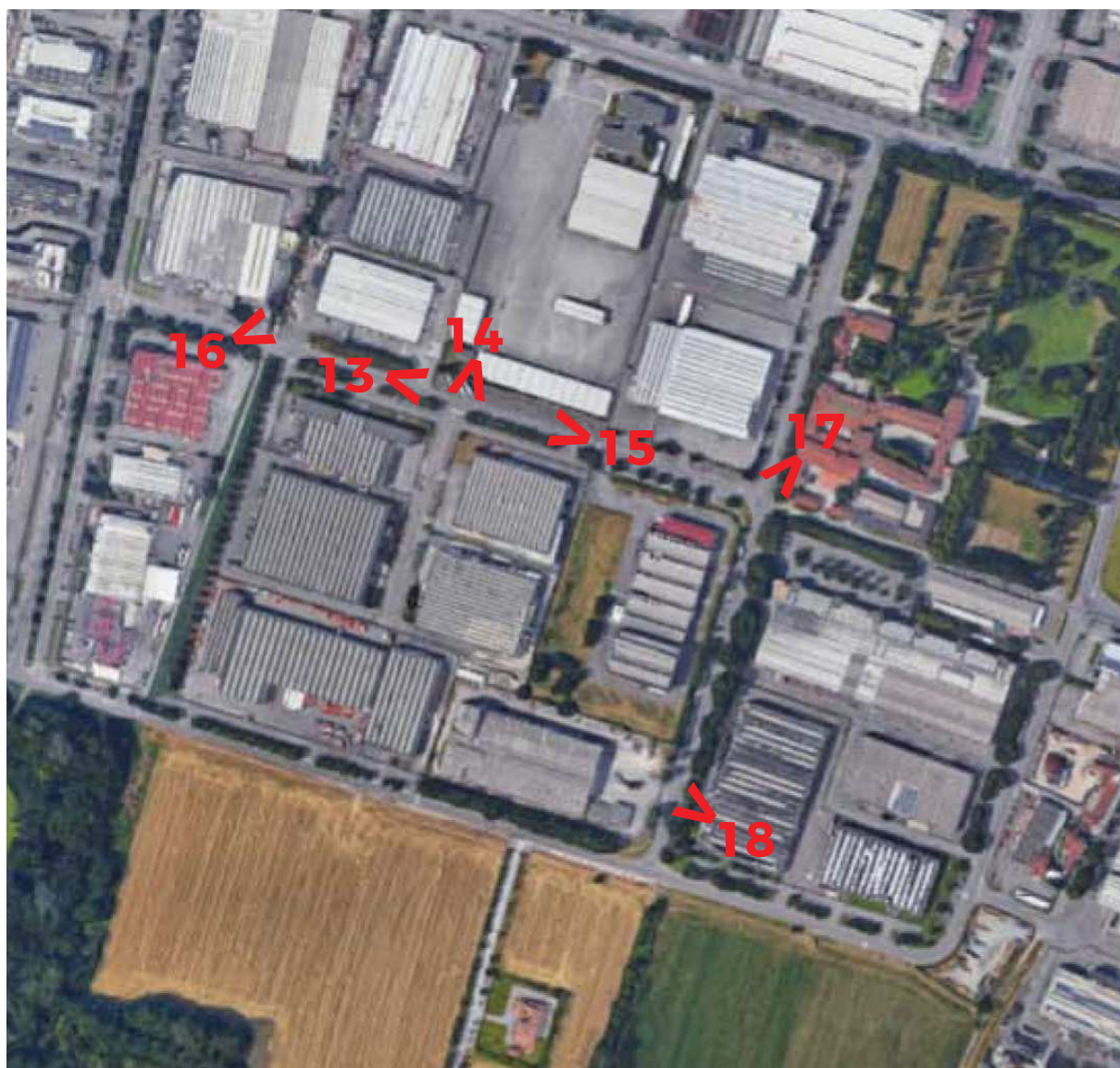


foto aerea (fonte: Google Maps 2019)



fotografia n.13 - vista della via del Serpente verso est



fotografia n.14- vista di una traversa della via del Serpente limitrofa all'area di intervento



fotografia n.15 - vista della via del Serpente verso ovest



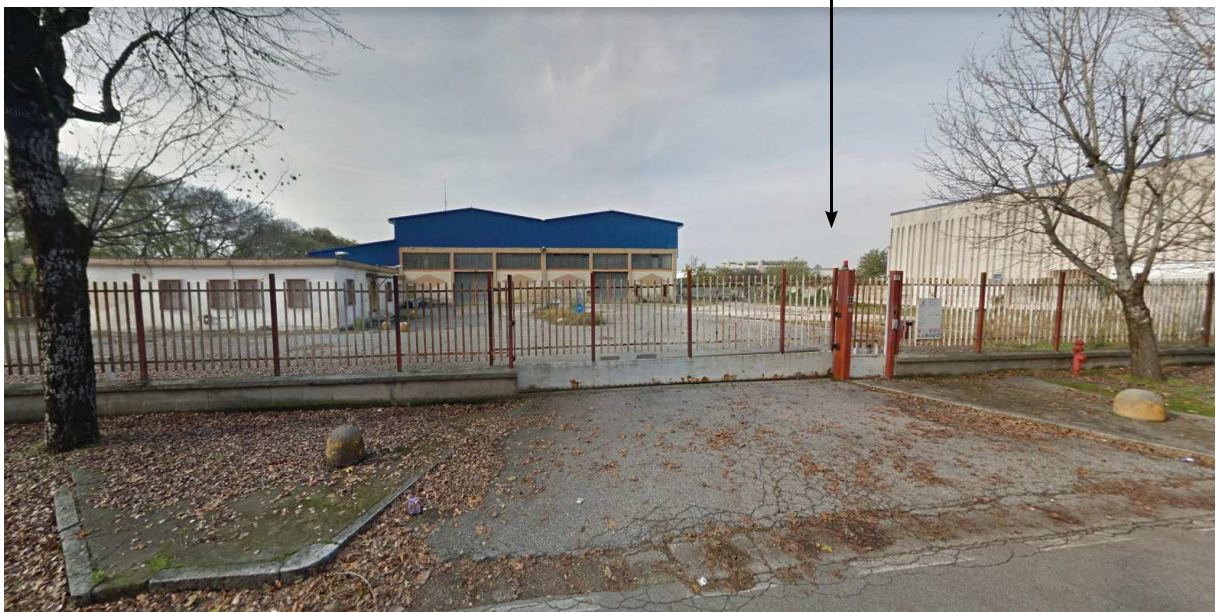
fotografia n.16 - vista di un edificio produttivo esistente che si affaccia sulla via del Serpente

il nuovo fabbricato, all'incrocio tra la via del Serpente e la via Gussalli, risulta completamente coperto dalla fitta alberatura presente lungo i parcheggi



fotografia n.17- vista dell'intersezione tra via del Serpente e via Gussalli

Lungo la via Gussalli, si percepirà la porzione sud del nuovo capannone produttivo



fotografia n.18 - vista dell'area a sud confinante con la proprietà Abaribi

area oggetto di intervento

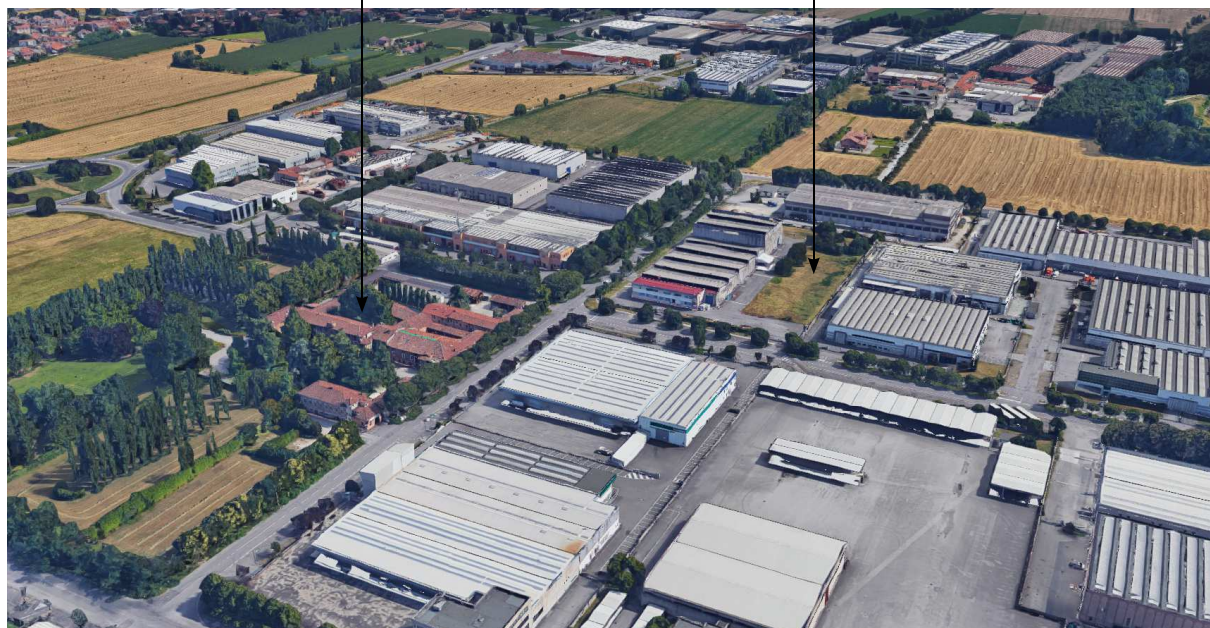
villa Onofri



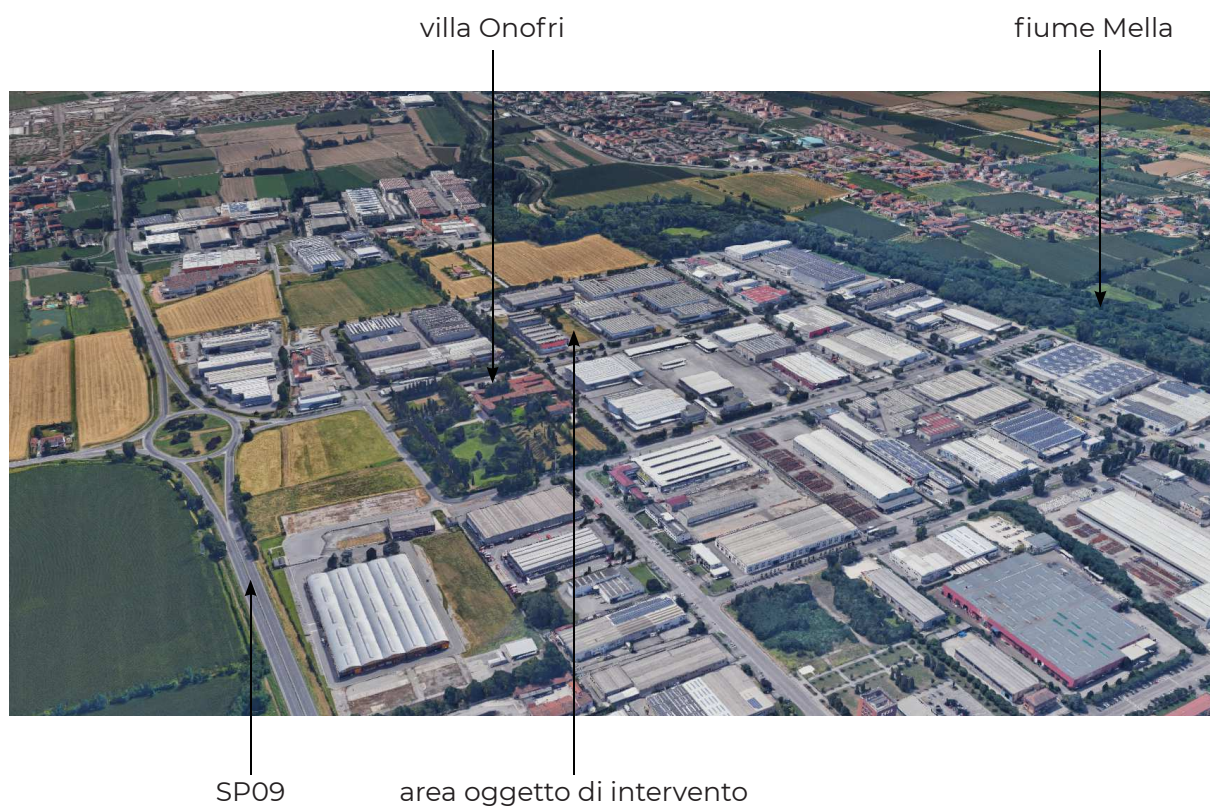
vista dall'alto verso nord

villa Onofri

area oggetto di intervento



vista dall'alto verso sud-est



02.4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La proposta progettuale di trasformazione non può prescindere dalla consapevolezza che lo stesso ambito risulta classificabile come area interclusa nel tessuto consolidato produttivo.

L'EDIFICIO

Il nuovo fabbricato produttivo di Abaribi Srl fa parte del piano aziendale di implementazione dell'attività che comprende nuove linee produttive per la produzione di prodotti dolciari. Trattasi di un edificio da realizzare in pannelli prefabbricati secondo uno sviluppo di 120mt di lunghezza, 32mt di larghezza e 9mt di altezza.

L'ingresso principale si colloca sul prospetto nord grazie al quale è possibile accedere a:

- in posizione baricentrica: tavola calda / locale bar con bancone, tavoli e servizi igienici per i dipendenti e gli fruitori esterni;
- nella porzione ovest: uffici, sala riunioni, archivio e relativi servizi igienici per dipendenti;
- nella porzione ad est: lo spaccio aziendale.

Tra questi ambienti e la porzione dedicata alle linee produttive, si colloca il magazzino con relativi spogliatoi, WC e docce per i dipendenti. A questa zona è possibile accedervi anche direttamente dall'esterno su lato est del capannone. Per accedere direttamente al magazzino da parte dei mezzi è previsto un ingresso invece su lato ovest.

Nella parte più a sud del fabbricato, collegato con la produzione e l'esterno, ci sono gli spazi dedicati alla preparazione degli impasti (sala dosi e lavaggio).

Il fabbricato inoltre, in corrispondenza degli ambienti non dedicati alla produzione, presenta un piano primo. Nella porzione a nord una parte è destinata a spazi ricreativi per i dipendenti, con sala riunioni, magazzino e locale tecnico. A sud invece è dedicato completamente a locale tecnico per accogliere i macchinari per il controllo e ricircolo dell'aria.

LE SISTEMAZIONI ESTERNE

- accessi carrai: per i mezzi di trasporto sono organizzati in modo da avere l'ingresso sulla via del Serpente (esistente) e l'uscita sulla via Gussalli (di progetto);
- parcheggi: a nord dell'area sono presenti n.20 posti auto dedicati ai dipendenti e ai visitatori. Altri n.20 posti auto sono posizionati nella parte sud dell'area (a confine col fabbricato e lungo la via di uscita sulla via Gussalli). I restanti n.10 posti sono lungo il lato est del capannone;
- spazi di movimento: le porzioni di area adibite a corselli, piazzali e manovra sono su-

perfici trattate con i.idrodrain, un'innovativa formulazione di calcestruzzo con altissima capacità drenante (100 volte superiore a quella di un normale terreno);

- verde: ha doppia funzione, è allo stesso tempo sia funzionale alle mitigazioni ambientali del progetto nel contesto sia alla funzione ecologica dei luoghi (come meglio dettagliato nel progetto di rete ecologica allegato). Esso si distribuisce sui margini dell'area di intervento con una parte più consistente su lato nord lungo la via del Serpente e le restanti parti lungo il perimetro ovest e sud, mentre su lato est si colloca in contiguità con il fabbricato. Il verde, a seconda della posizione, rispetta le distanze di impianto dai confini come stabilito da Codice Civile.

PRINCIPALI MATERIALI

Il rivestimento del fabbricato verrà realizzato interamente con un unico materiale già integrato quale finitura esterna del pannello prefabbricato: il committente ha optato per la graniglia color "verde alpi" di cui si riporta l'immagine. L'effetto finale da una distanza mediamente lontana sarà quella di un edificio verde che nelle intenzioni vuole integrarsi e allo stesso tempo distinguersi dal contesto monocromatico grigio che caratterizza gli edifici limitrofi. Si riporta di seguito un particolare della finitura:



Per la pavimentazione delle porzioni che non sono interessate da verdi profondi e/o camminamenti laterali contigui al perimetro del fabbricato, la proprietà ha optato per utilizzare un materiale brevettato dalla Italcementi: i.idro DRAIN, un calcestrutto drenante per le pavimentazioni continue carrabili (ma anche pedonali/ciclabili) che potesse dare caratteristiche di drenaggio e durabilità

03. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

03.1. OBIETTIVI E FINALITÀ

Il piano paesistico di contesto ha il compito di indirizzare le scelte progettuali migliori al fine di gestire gli impatti edilizi, ambientali ed ecologici delle trasformazioni. L'area oggetto di Piano Attuativo si pone nella zona produttiva Girelli (Fornaci), tra l'asse stradale che collega Quinzano d'Oglio con Brescia (SP9) e il fiume Mella.

Il piano paesistico offre un'analisi e spunti progettuali riguardo l'inserimento paesistico dell'intervento, con particolare attenzione all'assetto planivolumetrico, all'uso dei materiali e alle sistemazioni esterne. Questi elementi, dei quali alcuni già contenuti nel Piano Attuativo, sono in grado di restituire una valutazione sull'inserimento paesistico del nuovo edificio.

Nelle sezioni precedenti è stata approfondita l'analisi degli strumenti urbanistici, la situazione attuale dei luoghi e le soluzioni progettuali previste dal Piano Attuativo.

La presente sezione del piano paesistico inquadra ed esplicita:

1. l'assetto planivolumetrico dell'edificio in progetto grazie a fotoinserti e viste a volo d'uccello del nuovo edificio atti a verificare l'inserimento nel contesto della nuova struttura al fine di verificare/dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze (tavole A3 allegate);
2. valutazione dell'incidenza paesistica
3. il verde di arredo e di compensazione ambientale ed ecologica recepito da apposito progetto di rete ecologica allegato al Piano Attuativo.

Tutte le considerazioni su questi aspetti, analitiche e di progetto, costituiscono parte integrante e vincolante del Piano Attuativo e devono essere rispettate in fase di realizzazione.

03.2. INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO

Il fotoinserimento è divenuto uno strumento indispensabile per prefigurare l'incidenza di una nuova struttura nel contesto in cui si insedia. Sotto il profilo multimediale sono diversi i risultati ottenibili per meglio valutare l'assetto planivolumetrico di un nuovo edificio e per meglio comprendere come esso si relazioni rispetto ad edifici limitrofi, spazi pubblici o contesti più ampi.

Per l'intervento in oggetto sono state utilizzate tre diverse tecniche al fine di raggiungere adeguate valutazioni sul piano paesistico e progettuale. In particolare, per il progetto in esame, sono stati prodotti:

1. fotoinserimenti con visuali da spazi pubblici: percorrendo la via Gussalli e la via del Serpente, è utile già in questa fase, comprendere come il nuovo edificio produttivo verrà percepito;
2. viste a volo d'uccello: queste sono state utili a visualizzare il progetto "dall'alto" in cui sia ben visibile il contesto urbano e territoriale in cui si inserisce ma anche per capire come il nuovo fabbricato si relazioni rispetto agli edifici limitrofi e/o appartenenti al medesimo contesto produttivo della zona industriale "Girelli";
3. render: con queste immagini si compie un focus specifico sull'edificio e le sue sistemazioni esterne, così da cogliere informazioni utili riguardo materiali, luci ed ombre ma soprattutto la percezione del volume da un'ottica più ravvicinata, a misura d'uomo.

03.3. VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA

Scopo della presente parte di relazione è quello di analizzare l'impatto paesistico del progetto. La Relazione è redatta in conformità a quanto stabilito dall'art.35 della normativa del Piano Paesistico regionale *"i progetti che incidono sull'estriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico"*.

Secondo quanto stabilito al comma 3 dell'art.35, ai fini dell'esame di impatto paesistico, in fase di elaborazione del progetto si devono considerare preliminarmente la sensibilità paesistica del contesto e il grado di incidenza del progetto secondo le modalità di cui agli artt.36 e 37 della normativa del PPR.

L'art.37 comma 3 della normativa del PPR stabilisce che la classe di incidenza del progetto è individuata motivatamente dal progettista secondo quanto stabilito dalle linee guida di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

Lo schema metodologico proposto dalla DGR 7/11045/02 per la valutazione della compatibilità paesistica delle trasformazioni è sintetizzabile come segue:

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

Ogni trasformazione edilizia è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio quindi può essere interpretato come una "perturbazione" dello stato di fatto che porta ad un nuovo assetto.

Il metodo proposto consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e quindi l'incidenza del progetto, cioè il grado di perturbazione prodotto nel contesto specifico. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Due considerazioni sono da tenere presenti:

- l'impatto paesistico non è misurabile con procedimenti deterministici e non è parametrabile;
- l'entità dell'impatto non coincide con la qualità dell'impatto.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il team di progettazione ha valutato la sensibilità del sito inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte e il grado di incidenza di queste.

Si è determinata quindi l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

1) VALUTAZIONE MORFOLOGICO STRUTTURALE

Appartenenza / contiguita' a sistemi paesistici

Vi sono elementi naturalistico-ambientali significativi per il luogo ad esempio alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde?

NO. L'area in cui si colloca il nuovo fabbricato è un'area interclusa a pertinenza dell'attività esistente e che non presenta specifici caratteri naturalistici. Sono presenti all'interno alberature con specie da frutto ma che risultano isolate da un contesto naturale e nodale nel sistema del verde

Vi sono elementi di interesse storico agrario ad esempio filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali?

NO. L'area non presenta caratteristiche agrarie di importanza rilevante per il paesaggio in quanto il contesto è quello della zona produttiva

Vi sono elementi di interesse storico-artistico quali centri e nuclei storici, monumenti, chie-

se e cappelle, mura storiche?

Sì. Limitrofo all'area di intervento, a nord-est, è presente un edificio storico monumentale e relativo brolo

Vi sono elementi di relazione storico-culturali e/o siti di rilevanza naturalistica ad esempio percorsi che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria?

NO. L'area oggetto di intervento non funge da collegamento storico-culturale e/o naturalistico con nessun elemento.

Appartenenza / vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine

NO. L'area in cui si collocherà il nuovo edificio è interclusa nel tessuto urbanizzato produttivo, privo perciò di valori specifici, sia tipologici che di immagine

2) VALUTAZIONE ASPETTI VEDUTISTICI

Vi è interferenza con i punti di vista panoramici? il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico?

NO. La nuova costruzione si colloca in un sito che non interferisce con punti di vista panoramici specifici individuati nella cartografia del PGT. L'edificio infatti si colloca nell'urbanizzato produttivo.

Vi è interferenza / contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale? il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico...)?

NO. Il sito è un'area interclusa che, una volta edificato, non interferisce con nessun percorso di fruizione ambientale e paesistico.

Vi è interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico,

artistico e monumentale?

NO. Il sito è un'area interclusa che, una volta edificato, non interferisce con nessun elemento locale di interesse storico, artistico e/o monumentale

Vi è interferenza / contiguità con percorsi ad elevata percorrenza quali tracciati stradali anche di interesse storico o tracciati ferroviari?

Sì. L'area è collegata alla via Gussalli che nella tavola PR04b è individuata quale "tracciato stradale storico principale"

3) VALUTAZIONE ASPETTI SIMBOLICI

Vi è interferenza / contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale per esempio luoghi celebrativi o simbolici o luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata)?

NO. Il nuovo edificio è ricompreso in zona produttiva Girelli, priva di luoghi celebrativi o simbolici connessi a riti religiosi e/o civili o comunque legati alla memoria o facenti parte della cultura locale in generale.

4) VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo

Il progetto comporta modifiche dell'altezza e degli allineamenti degli edifici?

NO. L'edificio in progetto rispetta i criteri edilizi della zona di riferimento, compresa l'altezza che risulta essere molto simile agli altri edifici presenti in zona. L'allineamento con l'edificio esistente è stato mantenuto lungo il fronte principale a nord (via del Serpente).

Il progetto comporta modifiche dell'andamento dei profili?

Sì. Il piano di calpestio del fabbricato in progetto sarà più alto rispetto alla quota attuale; questo però non si traduce in modifiche significative per i luoghi.

Il progetto comporta modifiche dei profili di sezione urbana?

NO. Alla scala urbana non vi sono alterazioni in quanto riguarda una modifica del solo lotto di pertinenza dell'edificio, che si colloca parzialmente nel verde di pertinenza e parzialmente sfruttando quota del piazzale.

Il progetto comporta modifiche dei prospetti pieni/vuoti, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi?

SÌ. Il progetto va a colmare un vuoto che inevitabilmente altera il prospetto urbano lungo la via del Serpente, unico punto da cui il fabbricato è visibile chiaramente.

Il progetto comporta modifiche dell'articolazione dei volumi?

NO. Il progetto è composto da un volume unico ex novo perciò si può parlare non tanto di modifiche dell'articolazione dei volumi quanto di inserimento di un volume che appare monolitico e compatto, tipico della tipologia produttiva.

Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno pre le medesime destinazioni funzionali

Il progetto prevede tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelli prevalenti in zona?

NO. Il progetto è composto dalla tipica copertura del capannone produttivo con falde, mascherate da coronamento così da percepire un volume compatto e dalle linee molto definite

Il progetto prevede introduzione di manufatti in copertura per esempio 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?

NO. La copertura è tipica del fabbricato produttivo presente in zona con presenza di lucernari e impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili

Il progetto prevede alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici?

NO. Il progetto si inserisce in un contesto completamente urbanizzato che non ha al suo interno relazioni specifiche tra elementi architettonici e/o naturalistici.

5) VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA LINGUISTICA (STILI, MATERIALI, COLORI)

Il progetto comporta conflitto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato?

NO. Il progetto non comporta conflitto rispetto ai modi linguistici nel contesto in quanto trattasi di edificio produttivo in zona produttiva

6) VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA VISIVA

Il progetto comporta ingombro visivo?

SÌ. Il nuovo fabbricato, in quanto nuova costruzione, va ad occupare una porzione di area attualmente libera generando quindi incidenza visiva. Per questo motivo è stato studiato il tipo di materiale di finitura, il colore e l'altezza (simile agli edifici limitrofi)

Il progetto comporta occultamento di visuali rilevanti?

NO. Il volume di progetto si pone su un'area libera ma interclusa nell'edificato.

Il progetto comporta prospetto su spazi pubblici?

SÌ. Il nuovo edificio si affaccia sulla via del Serpente che però, essendo una strada di attraversamento della zona produttiva, è priva di particolari qualità architettoniche ed urbanistiche

7) VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA SIMBOLICA

Il progetto comporta interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo?

NO. Il nuovo edificio non crea interferenza con nessun elemento che abbia valore simbolico per la comunità.

03.4. DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA

Critero di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovracomunale		Parametri di valutazione a scala locale					
1. Incidenza morfologica e tipologica peso complessivo massimo: <1,5	Peso specifico massimo:	< 0,5	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:	Peso specifico massimo:	< 1,0	Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo	0,10	
			alle forme naturali del suolo		0,05		adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	0,10
			alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico		0,05		conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici	0,10
			alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale		0,00			
Totale 0,10		Totale 0,30						
Peso complessivo attribuito 0,40								
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori peso complessivo massimo: <1,0	Peso specifico massimo:	<0,5	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale	Peso specifico massimo:	<0,5	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	0,05	
					0,05			0,05
Totale 0,05		Totale 0,05						
Peso complessivo attribuito 0,10								

<p>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</p> <p>peso complessivo massimo: <1,0</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,5</p> <p>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale</p> <p>0,05</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,5</p> <p>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</p> <p>0,05</p>
	<p>Totale 0,05</p>	

Peso complessivo attribuito **0,10**

<p>3. Incidenza visiva</p> <p>peso complessivo massimo: <1,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,7</p> <p>ingombro visivo</p> <p>0,05</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,7</p> <p>ingombro visivo</p> <p>0,10</p>
	<p>contrasto cromatico</p> <p>0,05</p>	<p>occultamento di visuali rilevanti</p> <p>0,00</p>
	<p>alterazione dei profili e dello skyline</p> <p>0,05</p>	<p>prospetto su spazi pubblici</p> <p>0,10</p>
	<p>Totale 0,15</p>	

Peso complessivo attribuito **0,35**

<p>4. Incidenza ambientale</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,5</p> <p>alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</p> <p>0,05</p>	<p>0,00</p>
	<p>Totale 0,00</p>	

Peso complessivo attribuito **0,00**

<p>5. Incidenza simbolica</p> <p>peso complessivo massimo: <0,5</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p> <p>adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</p> <p>0,05</p>	<p>Peso specifico massimo: <0,25</p> <p>capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</p> <p>0,05</p>
	<p>Totale 0,05</p>	

Peso complessivo attribuito **0,10**

PESO/VALORE TOTALE DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO = **1,05**

03.5. STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO

Gli impatti finali sul paesaggio, indotti dalla presenza dell'opera oggetto di studio considerando soprattutto le considerazioni di cui al paragrafo precedente, vengono stimati aggregando il valore della sensibilità paesistica individuato nella fase di caratterizzazione del contesto territoriale con il grado di incidenza paesistica delle opere.

La metodologia proposta prevede che, a conclusione delle fasi valutative relative alla classe di sensibilità paesistica e al grado di incidenza (compresa la valutazione dell'incidenza visiva), venga determinato il grado di impatto paesistico dell'intervento.

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR n.7/11045 del 2002 e riprese dalle norme paesistiche comunali. L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incrocio dei due fattori, sensibilità e incidenza, secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
<i>Classe di sensibilità del sito</i>	<i>1</i> (1,05)	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
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

Alla luce delle considerazioni complessive effettuate e della specificità del sito, si articolano i seguenti parametri:

- soglia di rilevanza > 6
- sogli di tolleranza > 15

Il progetto quindi risulta sotto la “soglia di rilevanza”, con un potenziale impatto paesistico complessivamente neutro.

In conclusione, alla luce del metodo utilizzato e delle motivazioni specifiche esposte, analizzata la natura dell'intervento e considerate le forme e metodologie di mitigazione messe in campo, si ritiene che gli impatti paesistici risulteranno significativamente compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto.

03.6. FUNZIONI DEL VERDE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA

L'ecosistema naturale, costituito dagli spazi verdi urbani e dagli spazi agronaturali che la città ha incorporato nella propria frangia periurbana, è un capitale prezioso che la città costruita incorpora in sé stessa; una buona gestione ambientale della città non può trascurare questo patrimonio e soprattutto non può prescindere dalla sua natura di ecosistema, cioè di entità vivente, costituita di parti interdipendenti, di cui la città ha bisogno per assicurare ai suoi abitanti uno standard di vita salubre. Ma ciò richiede una strategia complessa anche per l'innovazione disciplinare che la sua messa a punto comporta e che riguarda non solo le scienze ecologiche, che devono misurarsi con un ecosistema dove natura e costruito sono inestricabilmente intrecciati e interdipendenti, ma anche le discipline concernenti il progetto del paesaggio, dell'urbanistica e delle infrastrutture.

Le aree verdi urbane rappresentano una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città. Oltre alle note funzioni estetiche e ricreative, esse contribuiscono a mitigare l'inquinamento delle varie matrici ambientali (aria, acqua, suolo), migliorano il microclima delle città e mantengono la biodiversità. Tuttavia, ad oggi, tali funzioni e benefici risultano scarsamente integrate nelle politiche di gestione degli spazi aperti e, più in generale, nella pianificazione urbanistica locale.

Lo sviluppo va inteso non solo a livello globale, ma anche a livello locale. Infatti, se la globalizzazione richiede la definizione di strategie a livello planetario, è però a scala locale che esse devono essere implementate e divenire operative. Il perseguimento della sostenibilità urbana, quindi, rappresenta un nodo strategico per gli obiettivi di sviluppo sostenibile e una delle principali sfide per i governi delle città: è infatti qui che si concentrano maggiormente le attività umane e le pressioni sull'ambiente e sulla qualità della vita. E proprio la città, con la sua concentrazione di attività economiche, di servizi, di insediamenti produttivi, residenziali e lavorativi, può in un certo senso rappresentare la scala ideale da cui partire per raccogliere e risolvere tutte le sfide e le contraddizioni dello sviluppo sostenibile.

La strategia tematica sull'ambiente urbano cita la conservazione della biodiversità, il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e una pianificazione sostenibile del territorio tra le politiche da attuare in un framework integrato per la sostenibilità urbana.

Ormai ci si è resi conto che la città è un vero e proprio ecosistema, artificiale e precario quanto si vuole, ma comunque un ecosistema con un vero e proprio ciclo dell'acqua, la presenza di aria, fauna, flora.

Come tale, l'ecosistema urbano ha necessità di essere il più stabile possibile: ciò si può ottenere dotando la città di maggior natura, di maggiore stabilità ambientale.

Non si può più concepire quindi il verde solo come arredo, ma soprattutto come elemento fondamentale di ricucitura tra la città e l'ambiente naturale, un tessuto connettivo sul quale le attività umane si innestano e si equilibrano.

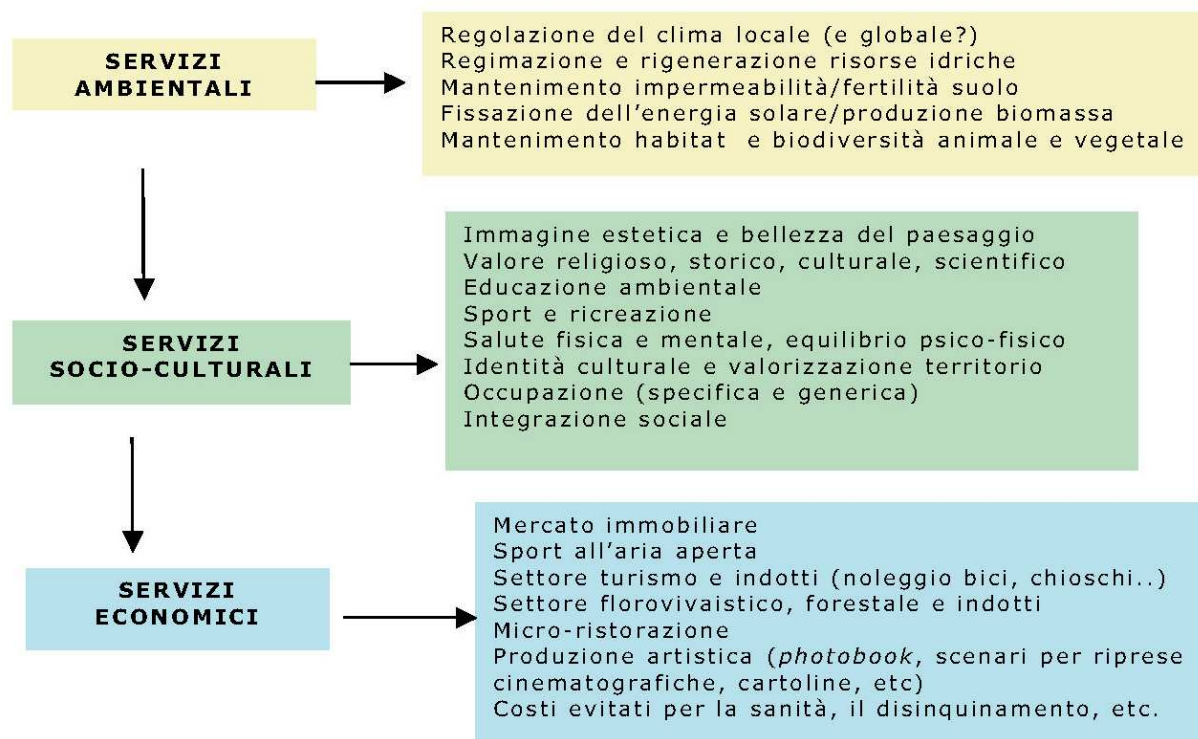
Il verde assolve ad importanti funzioni: ecologiche, paesaggistiche, climatiche, igienico-sanitarie, sociali, sportive, ricreative e didattico-formative. Sotto il profilo ecologico esso può essere considerato come un mosaico di biotopi eterogenei, fortemente influenzati dall'uomo, spesso ricchi di specie non autoctone o esotiche.

Il microclima urbano, più secco e caldo di quello circostante, ed anche con atmosfera più inquinata, può essere migliorato dalla presenza di vegetazione: la massa fogliare delle piante trasforma l'acqua assorbita dalle radici in vapore rinfrescando ed umidificando l'atmosfera. Un sistema di verde continuo che attraversi l'urbanizzato collegandosi con la campagna costituisce un vero e proprio corridoio di ventilazione.

Applicare al verde urbano il modello dei servizi ambientali, tuttavia, comporta riconsiderare alcune funzioni alla luce delle caratteristiche proprie dei contesti urbani e delle esigenze delle comunità che le abitano. Alcuni autori propongono la seguente classificazione di funzioni per il verde urbano:

- 1. funzione ecologico-ambientale:** il verde presente all'interno delle aree urbane costituisce un fondamentale elemento di presenza ecologica ed ambientale, che contribuisce in modo sostanziale a mitigare gli effetti di degrado e gli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e dalle attività antropiche. La presenza di verde in città contribuisce, tra l'altro, a mitigare l'inquinamento dell'aria e a regolare il microclima regimando i picchi termici estivi con una sorta di effetto di "condizionamento" naturale dell'aria;
- 2. funzione igienico-sanitaria:** in certe aree urbane, in particolare vicino agli ospedali, la presenza del verde contribuisce alla creazione di un ambiente che può favorire la convalescenza dei degenti, sia per la presenza di essenze aromatiche e balsamiche, sia per l'effetto di mitigazione del microclima, sia anche per il benefico effetto psicologico prodotto dalla vista riposante di un'area verde ben curata;
- 3. funzione protettiva:** il verde può fornire un importante effetto di protezione e di tutela del territorio in aree degradate o sensibili (argini di fiumi, scarpate, zone con pericolo di frana, ecc), e viceversa la sua rimozione può in certi casi produrre effetti sensibili di degrado e dissesto territoriale;

4. **funzione sociale e ricreativa:** la presenza di parchi, giardini, viali e piazze alberate o comunque dotate di arredo verde consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale, rendendo la città più vivibile e a dimensione degli uomini e delle famiglie. Inoltre, una gestione attenta e dinamica del verde stimola la formazione di professionalità specifiche e favorisce la formazione di posti di lavoro;
5. **funzione culturale e didattica:** la presenza del verde costituisce un elemento di grande importanza sia dal punto di vista culturale, favorendo la conoscenza e il rispetto dell'ambiente presso i cittadini attraverso l'esperienza diretta della natura, che didattica per le nuove generazioni. Inoltre i parchi e i giardini storici, così come gli esemplari vegetali di maggiore età o dimensione, costituiscono dei veri e propri monumenti naturali, testimoni della storia e simboli dell'identità dei luoghi;
6. **funzione estetico-architettonica:** anche la funzione estetico-architettonica è rilevante, considerato che la presenza del verde migliora decisamente il paesaggio urbano e rende più gradevole la permanenza in ambito urbano, per cui diventa fondamentale favorire un'integrazione fra elementi architettonici e verde nell'ambito della progettazione dell'arredo urbano.



03.7. IL VERDE NELLO STATO DI FATTO

Obiettivo dello studio agronomico è quello di qualificare dal punto di vista vegetazionale la trasformazione ed analizzarne le componenti ecologiche, sulla base delle risultanze emerse dai rilievi effettuati e delle aree disponibili e di conseguenza proporre interventi di mitigazioni ecologiche riguardanti l'aspetto ambientale, ecologico e paesistico. In particolare si applica il Metodo Strain con il livello speditivo.

Viene anche affrontato il tema del preverdissement valutando la possibilità e la definizione delle tempistiche per la piantagione preventiva delle aree naturali libere da edificazione all'interno o ai bordi del lotto, in modo tale da fornire loro un valore ambientale e naturalistico maggiore rispetto a quello originario, migliorando sia il livello naturale delle singole aree, sia di conseguenza, quello dell'intero comune.

In particolare definizione:

- della tipologia ambientale di verde permanente e temporaneo, individuata in via prioritaria fra delle categorie di mitigazione e compensazioni previste all'art. 41 delle NTA;
- delle specie arboree e arbustive individuate fra quelle autoctone;
- della funzione ecosistemica, di cui all'art. 38 relativo alla rete ecologica comunale, svolta nel contesto territoriale interessato dalla trasformazione,
- degli interventi di manutenzione necessari nel breve, medio e lungo periodo.

L'indagine vegetazionale è stata effettuata prendendo in considerazione la parte del map-pale 262, ciò con il fine di descrivere il contesto vegetazionale in cui è inserito la porzione di area, attualmente priva di edificazione, oggetto di piano attuativo

Come già affermato in precedenza il comparto è interamente incluso in un ambito artigianale/industriale e non presenta elementi di connessione ecologica con l'intorno. Presenta una discreta dotazione vegetazionale rappresentata nella porzione sud da un vecchio frutteto abbandonato in cui vi sono anche piante nate spontaneamente e a nord da un prato stabile, che per sua natura possiede un valore ecologico in quanto elemento di ricovero e ristoro di avifauna passeggera.

L'area indagata si presenta in stato di abbandono e rientra in un appezzamento che si caratterizza per la presenza di:

1. filare di 5 ciliegi ed un piccolo nucleo di rinnovazione di ciliegio e qualche raro bagolaro lungo il lato est verso sud;
2. di un frutteto in avanzato stato di abbandono con ingresso di specie arboree spontanee come olmo e prugnolo lungo il lato sud-ovest;
3. di un terreno incolto caratterizzato da un substrato povero derivante da terra di riporto di scarsa qualità lungo il lato sud-est.

La componente arborea rilevata è costituita per lo più da piante da frutto in avanzato stato di abbandono, cui si sono aggiunte nel tempo piante derivanti da rinnovazione naturale costituite per lo più da *Prunus pissardi*, olmo campestre e qualche raro bagolaro.

Lungo il perimetro nord ed est dell'area si trova inoltre una siepe di lauroceraso (*Prunus laurocerasus*).

Esternamente al comparto la viabilità si caratterizza per la presenza lungo via del Serpente di un filare di bagolaro (*Celtis australis*), mentre sulla via Gussalli, di un filare di Acero di monte (*Acer platanoides*) e dall'altro lato della strada da un filare di robinie (*Robinia pseudoacacia*).

Richiamato che ai sensi dell'art. 42 LR 31/2008 e s.m.i un'area interessata da soprassuolo arboreo/arbustivo per essere classificata bosco deve avere simultaneamente le seguenti caratteristiche:

- superficie superiore ai 2.000 mq
- larghezza non inferiore ai 25 m
- copertura delle chiome esercitata al suolo pari o superiore al 20%

Considerato che la distribuzione del soprassuolo arboreo ed arbustivo nell'intero appezzamento, rappresentata per lo più altofusto lungo il lato sud, ha densità inferiore al 20%, valutato che nel complesso la copertura delle chiome al suolo non superano il 20% del totale, ai sensi dell'art. 42 delle LR 31/2008 e s.m.i. tale vegetazione non è classificata bosco.

03.8. VERDE DI ARREDO E DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA

Il progetto delle opere per il verde di arredo e di compensazione ambientale ed ecologica viene rimandato a specifico studio agronomico allegato alla documentazione del piano Attuativo.

04. CONCLUSIONI

il presente piano paesistico di contesto è stato costruito in simbiosi col progetto edilizio del nuovo fabbricato.

In ordine metodologico e cronologico, i momenti principali sono stati:

- rilievo e analisi dell'area e dell'edificio;
- analisi della strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale;
- studio dell'impianto tipologico;
- progettazione architettonica e urbanistica;
- progetto di inserimento nel paesaggio;
- progettazione degli spazi aperti;
- studio delle opere di mitigazione e compensazione ambientali ed ecologiche

Nel presente Piano paesistico di contesto perciò si può affermare che a livello progettuale, tutte le soluzioni adottate sono state prese con lo scopo di rispettare il contesto e l'ambiente. In questo capitolo sono state affrontate diverse tematiche, dai materiali al sistema del verde.

05. FOTOINSERIMENTI, FOTOINSERIMENTI AEREI, RENDER

il presente piano paesistico di contesto è stato costruito in simbiosi col progetto edilizio del nuovo fabbricato.

In ordine metodologico e cronologico, i momenti principali sono stati:

- rilievo e analisi dell'area e dell'edificio;
- analisi della strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale;
- studio dell'impianto tipologico;
- progettazione architettonica e urbanistica;
- progetto di inserimento nel paesaggio;
- progettazione degli spazi aperti;
- studio delle opere di mitigazione e compensazione ambientali ed ecologiche

Nel presente Piano paesistico di contesto perciò si può affermare che a livello progettuale, tutte le soluzioni adottate sono state prese con lo scopo di rispettare il contesto e l'ambiente. In questo capitolo sono state affrontate diverse tematiche, dai materiali al sistema del verde.

















