

Dott. Ing. PAOLO FRANCESCO BERTONI
Dott. Arch. GIANFRANCO CAMADINI
Dott. Arch. LUCIA CAMADINI
Dott. Arch. GIUSEPPE SETTI

collaboratori:

Ing. FRANCESCO GIACOMO BERTONI
Geom. ELISABETTA BOSIO
Geom. MORIS FEDRIGA
Arch. ANNAMARIA MAGGIOLO

25135 Brescia - Via della Musia, 32
Tel. 030.3366001 - Fax 030.3362050
E-mail: segreteria@multiproject.eu

C.F. e P.IVA 02655910988
Reg. Imprese di Brescia
REA n. 467803

COMUNE BRESCIA
Provincia di Brescia

COMMITTENTE

H3R.E. SRL
Via XX Settembre 2/C - 25122 - Brescia (Bs)
C.F. P.IVA: 04092210980

DESCRIZIONE

AREA DI TRASFORMAZIONE PAV-502
art. 83 NTA PGT VIGENTE EX AREA F.1
VARIANTE AL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO
P.L. Via Lucio Riccobelli - Brescia

DATA rev. 5
Marzo 2021

SCALA
====

ALL. N.
VAR.OU.
REL.002

CONTENUTO ALLEGATO

RELAZIONE PAESAGGISTICA
rev. a seguito Conferenza Intersettoriale del 03/02/21

RISERVATO AGLI UFFICI

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

QUESTO DOCUMENTO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA MULTIPROJECT ENGINEERING s.r.l.
NESSUNA SUA PARTE PUO' ESSERE UTILIZZATA, RIPRODOTTA O COPIATA SENZA ESPLICITA AUTORIZZAZIONE

RELAZIONE PAESAGGISTICA
***Riguardante la variante planivolumetrica
al progetto del PAV-502 di via Lucio Riccobelli***

ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

(Agg.ta 17/03/2021 a seguito Conferenza Intersettoriale Comune di Brescia del 03/02/21)

PREMESSA

Il Piano Attuativo di aree situate a Brescia in Via Riccobelli, disciplinato dallo Strumento Urbanistico Comunale quale "PAV 502", è stato oggetto di precedenti atti amministrativi. In particolare, gli atti amministrativi salienti riguardanti il presente PA sono i seguenti:

- Deliberazione G.C. P.G. n. 57414 n. 166 del 13/03/2018 che ha adottato il PA;
- Deliberazione G.C. P.G. n. 146396 n. 446 del 09/07/2018 che ha approvato il PA;
- Deliberazione G.C. P.G. n. 43688 n. 73 del 13/02/2019 che ha approvato lo schema di modifica della Convenzione Urbanistica, richiesta in seguito all'approvazione della Variante Idrogeologica approvata con Deliberazione C.C. n. 110 del 30/11/2018.

La variante al P.A. è stata depositata in data 20/10/2020 con P.G. 235935. In data 27/11/2020 con P.G. 272573 è pervenuta la seguente "richiesta integrazioni" in merito alla "Relazione Paesaggistica":

"Al fine di consentire alla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio l'espressione del parere previsto dall'art. 16 della legge n. 1150/194 trattandosi di variante planivolumetrica a Piano Attuativo già precedentemente approvato da questa amministrazione, si chiede che la Relazione Paesaggistica presentata venga completata con ulteriori elaborati che rappresentino adeguatamente l'intervento in esame sotto il profilo paesaggistico ; a tal fine si suggerisce di inserire ulteriori fotoinserti , render e sezioni ambientali estese in modo significativo al contesto circostante. La Relazione Paesaggistica non deve contenere informazioni estranee al campo di interesse della Soprintendenza quali per esempio i dettagli costruttivi degli impianti e delle opere di urbanizzazione, demandando questi ultimi alle fasi successive di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse che avverrà prima della stipula della convenzione urbanistica."



Brescia , *data del protocollo*

Spett.le
H3 R.E. S.r.l.
Vi XX Settembre 2/C
25122 BRESCIA

Spett.le Studio
Multiprojet Engineering S.r.l.
Via della Musia, 32
25135 BRESCIA

OGGETTO : istanza PG 235935 del 20/10/2020

Variante planivolumetrica a Piano Attuativo PAV 501, Via Riccobelli.

Al fine di consentire alla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio l'espressione del parere previsto dall'art. 16 della legge n. 1150/194 trattandosi di variante planivolumetrica a Piano Attuativo già precedentemente approvato da questa amministrazione, si chiede che la Relazione Paesaggistica presentata venga completata con ulteriori elaborati che rappresentino adeguatamente l'intervento in esame sotto il profilo paesaggistico ; a tal fine si suggerisce di inserire ulteriori fotoinserimenti , render e sezioni ambientali estese in modo significativo al contesto circostante. La Relazione Paesaggistica non deve contenere informazioni estranee al campo di interesse della Soprintendenza quali per esempio i dettagli costruttivi degli impianti e delle opere di urbanizzazione, demandando questi ultimi alle fasi successive di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse che avverrà prima della stipula della convenzione urbanistica.

Inoltre:

Settore Pianificazione Urbanistica – Via G. Marconi, 12 - 25121 Brescia
0302978601 - ofogliata@comune.brescia.it

L'area del Piano Attuativo è interessata/assoggettata ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)”.
- fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta) lungo i lati est e sud del comparto.

A seguito del rinvenimento di “evidenze presumibilmente riferibili ad età romana” nell'area occupata dal “Lotto 2” sono stati effettuati gli approfondimenti di indagine richiesti. La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia ha espresso, con provvedimento in data 30.09.2019 Prot. 15788, “PARERE PREVENTIVO FAVOREVOLE ALLA NUOVA DISPOSIZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI E DEGLI SPAZI APERTI”.



Ministero per i beni e le attività
culturali e per il turismo
SORINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Brescia 30 SETTEMBRE 2019
Allegati
Foglio
Basso

Al Comune di Brescia
Area Pianificazione urbana, Edilizia e Mobilità
Settore Pianificazione Urbanistica
Via Marconi, 12
25128 BRESCIA (BS)
urbanistica@pec.comune.brescia.it

Prot. n. 0215788 Allegati
Class. 34.43.01
Fascicolo 2019 sottofascicolo MO

Risposta al foglio prot. 14205400/19 del 24-09-19
(rif. ns. prot. 15481 del 25-09-19)

OGGETTO: Brescia – Via Riccobelli – Piano attuativo (PAV 502)
Modifica allo schema planivolumetrico a seguito di ritrovamenti archeologici
Parere preventivo

E
COMUNE DI BRESCIA - A
Comune di Brescia - PG
Protocollo N. 0210895/2019 del 01/10/2019

Con riferimento alla richiesta acquisita a protocollo in data 25 settembre 2019 al n. 15481, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo al fine di conseguire un parere preventivo alla modifica dello schema planivolumetrico del P.A. in oggetto a seguito del ritrovamento archeologico della strada glaratea di epoca tardo romana che attraversa tutto il campo del Lotto 2;

Vista la documentazione inerente la nuova versione di progetto, che risponde alle necessità di tutela dei ritrovamenti, avendo previsto la traslazione dei corpi di fabbrica a fianco degli stessi lasciando l'area libera da scavi nel sottosuolo e da edificazione sovrastante, così come concordato durante gli incontri avvenuti con questo Ufficio e la proprietà, e seguite indicazioni della nota n. prot. 10692 del 02.07.2019 di questa Soprintendenza;

Ciò premesso, si esprime parere favorevole alla nuova disposizione dei lotti edificabili e degli spazi aperti, rimandando tutti gli aspetti di dettaglio relativi alla valorizzazione dell'area e alla distribuzione di percorsi, aree di sosta e all'inserimento di eventuali alberature, alla fase di progettazione a carattere definitivo/esecutivo propedeutica al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per la quale si chiede fin d'ora di prendere contatti con questo ufficio al fine di portare avanti una progettazione condivisa.

In tale fase di approfondimento verranno concordati anche gli aspetti architettonici degli edifici, per i quali si anticipa fin d'ora che i due nuovi blocchi previsti a fianco dell'area che è stata oggetto di ritrovamenti archeologici, dovranno avere specifiche attenzioni in modo tale che non venga occluso totalmente il cono visivo della stessa dall'ingresso della via: pertanto, in funzione della distribuzione dei volumi e del disegno architettonico, potrebbe essere necessario un leggero arretramento rispetto alla linea attuale su strada ora ipotizzata, del corpo edilizio posto a nord est.

Si rimane a disposizione per i successivi approfondimenti.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Anna Maria Basso Bert

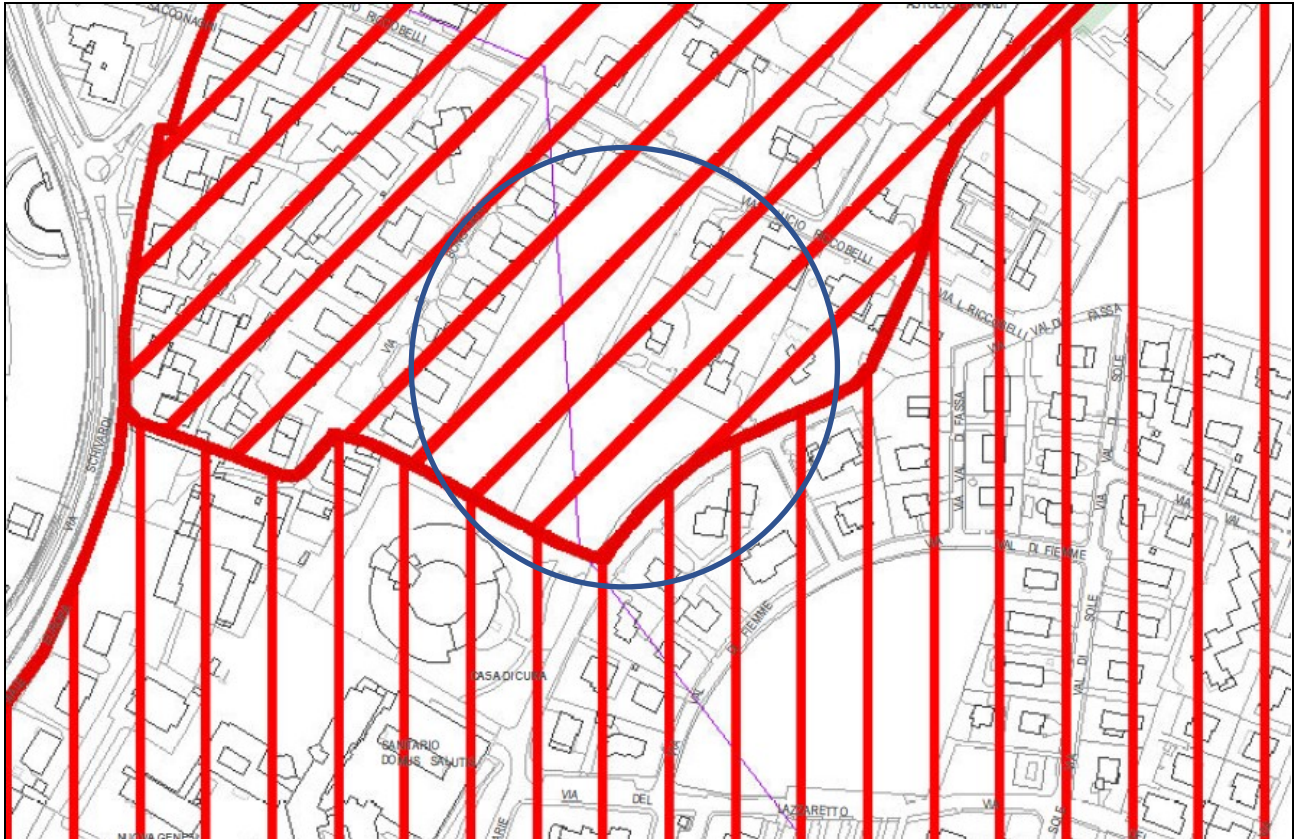
Il Soprintendente
Arch. Giuseppe Stolfi

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia

Via Gezio Calini, 26 – 25121 BRESCIA – TEL. 030/2896511 – Fax 030/296594
e-mail: sabap-bs@beniculturali.it PEC: mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it
www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it

Dal punto di vista paesaggistico, il comparto è collocato in area a “classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata”.

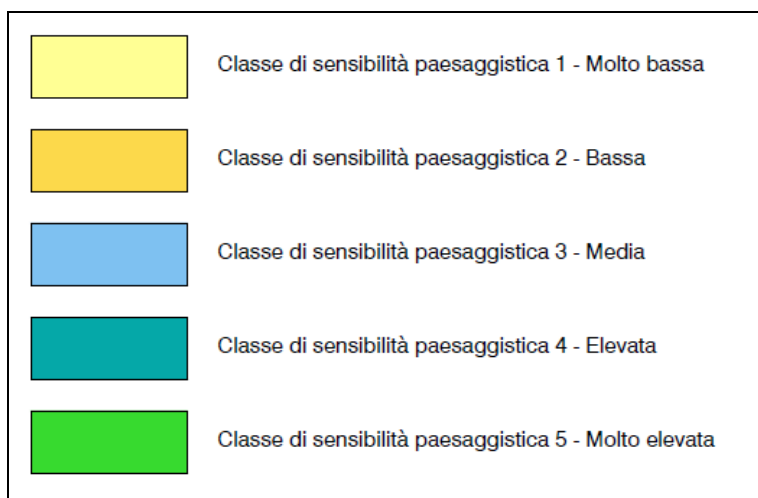
Estratto da TAV. V-PR11 – PIANO DELLE REGOLE – VINCOLI PAESAGGISTICI



Vincolo ambientale (art.136 lettera -d-)

- D.M. 06/06/52 pubblicato su G.U. n.130 del 24/05/52 (3 - CIRCOSTANTE IL CASTELLO)
- D.M. 08/10/55 pubblicato su G.U. n.242 del 19/10/55 (5 - ORIENTE LA PUSTERLA)
- D.M. 20/03/58 pubblicato su G.U. n.85 del 09/04/58 (6 - RONCHI AZ. AGR. VIA PASOTTI)
- D.M. 07/10/59 pubblicato su G.U. n.242 del 26/09/59 (7 - SUD VIALE VENEZIA)
- D.M. 23/11/59 pubblicato su G.U. n.296 del 07/12/52 (8 - VILLA BORNATA)
- D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (12 - CONO PANORAMICO)
- D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (13 - SOTTO COLLINA S. GIUSEPPE)
- D.M. 05/07/71 pubblicato su G.U. n.238 del 12/09/74 (14 - COLLINA DI S. GIUSEPPE)

Estratto da TAV. PR03 – PIANO DELLE REGOLE – CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA



Dal punto di vista del rischio idrogeologico il comparto è collocato in “zona a pericolosità elevata (parte) e media-moderata (parte)”.

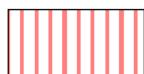
Estratto da TAV. PR06 – PIANO DELLE REGOLE – TAVOLA DEI VINCOLI – VINCOLI DIFESA DEL SUOLO



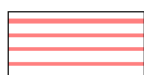
Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:



Area a pericolosità molto elevata (Ee)



Area a pericolosità elevata (Eb)



Area a pericolosità media o moderata (Em)

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)

RELAZIONE

Con riferimento a quanto in premessa si è proceduto alla redazione della Variante al Piano Attuativo.

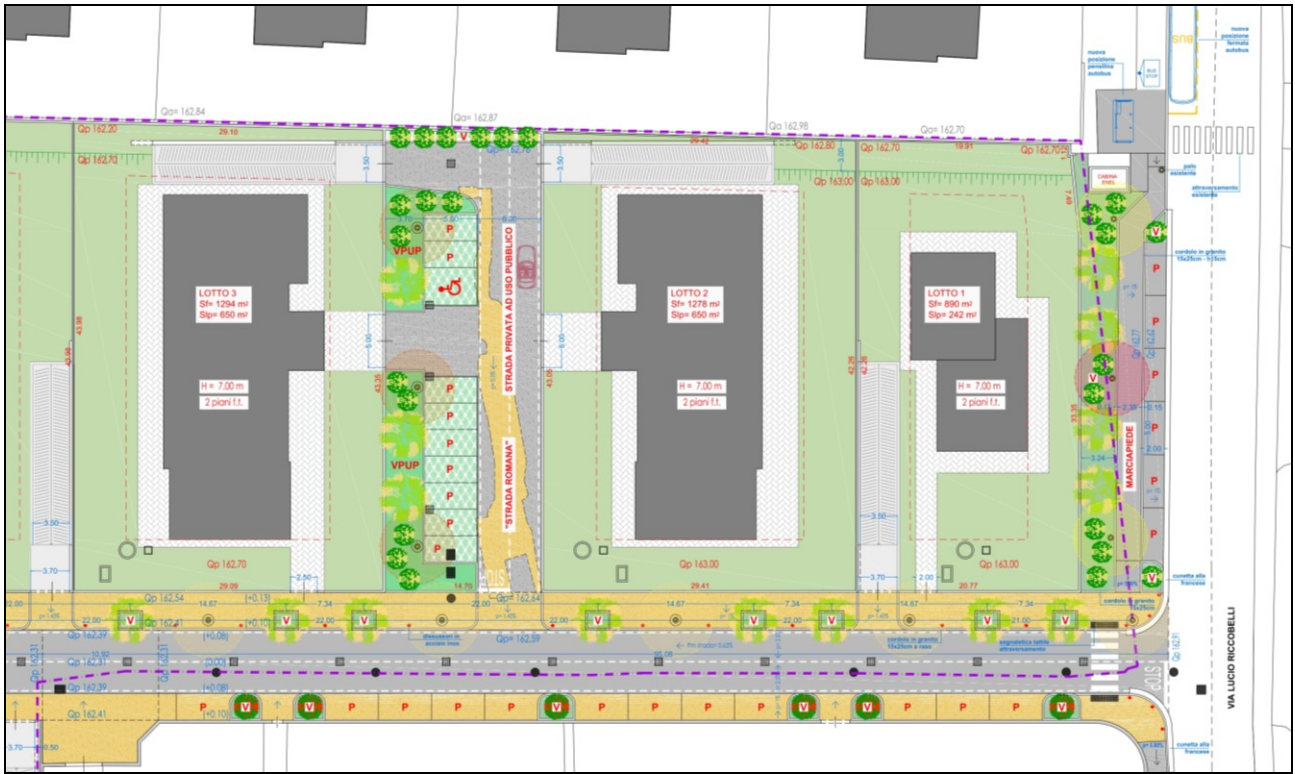
Nella Variante sono stati recepiti i pareri espressi da:

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia;
- Uffici Comunali (Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità);
- Gestori dei Servizi a Rete (A2A – UNARETI).

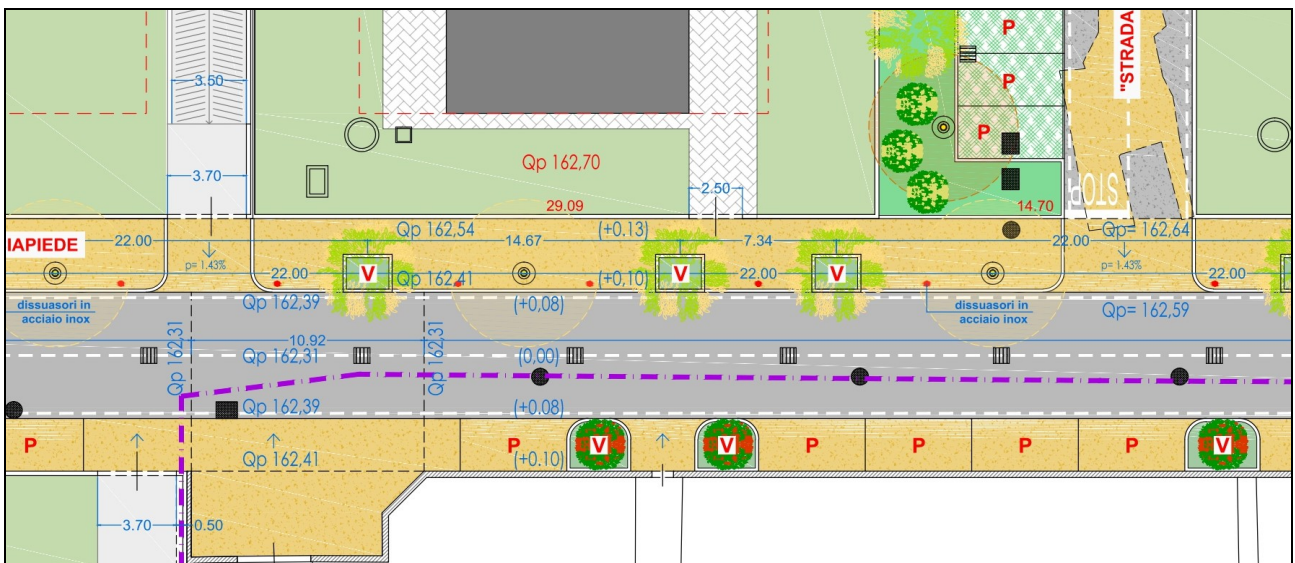
VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO





Si elencano le varianti introdotte nel Piano:

- Riorganizzazione lotti 1-2-3 in attuazione di quanto richiesto dalla Soprintendenza al fine di lasciare l'area interessata da ritrovamenti archeologici, libera da scavi nel sottosuolo ed edificazione soprastante;
- Riorganizzazione dei lotti 1-2 con inversione dei planivolumetrici per ridurre l'occlusione del "cono visivo" dall'ingresso della via;
- Modifica planivolumetrica dell'immobile previsto sul Lotto 3 reso speculare, rispetto ai parcheggi, a quello previsto sul Lotto 2;



- Riorganizzazione della viabilità interna con realizzazione di parcheggi “a raso” sul lato sinistro della strada e di pista ciclopedonale sul lato destro. La pista ciclopedonale è allo stesso livello della strada (+2 cm). L’identificazione delle zone verrà attuata utilizzando colorazioni e materiali diversi;



-  TAPPETINO D'USURA IN ASFALTO
-  PAVIMENTAZIONE TIPO LEVOFLOOR / LEVOCELL
(colore "giallo mori" con inerte tondo di fiume)
-  PAVIMENTAZIONE TIPO LEVOFLOOR / LEVOCELL
(colore "neutro" con inerte tondo di fiume)
-  PASSERELLA CICLO-PEDONALE
(pavimentazione in lastre prefabbricate di calcestruzzo ad "effetto legno")

La strada privata ad uso pubblico posta fra i Lotti 2 e 3 avrà pavimentazione di colore differente per evidenziare la presenza della "Strada Romana" sottostante.



- Modifica della passerella pedonale sul Garzetta per rendere più sicuro l'innesto su Via Val Giudicarie;



- Realizzazione di pozzi perdenti per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla strada, parcheggi e pista ciclopedonale;
- Modifica della trincea di infiltrazione a lato del Garzetta con individuazione di due sottobacini:
 - Bacino "A" per raccolta e smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti dalla strada, parcheggi e pista ciclopedonale;
 - Bacino "B" per raccolta e smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti dalle superfici rese impermeabili dei lotti 1-2-3-4-5-6.

La gestione delle acque meteoriche dei Lotti 7-8 verrà attuata attraverso pozzi perdenti realizzati all'interno del lotto contestualmente alla costruzione dei fabbricati.



TAVOLA ARCHITETTONICA DI VARIANTE



TAVOLA PLANIVOLUMETRICA PIANO APPROVATO



TAVOLA DI RAFFRONTO TRA PROGETTO APPROVATO E VARIANTE

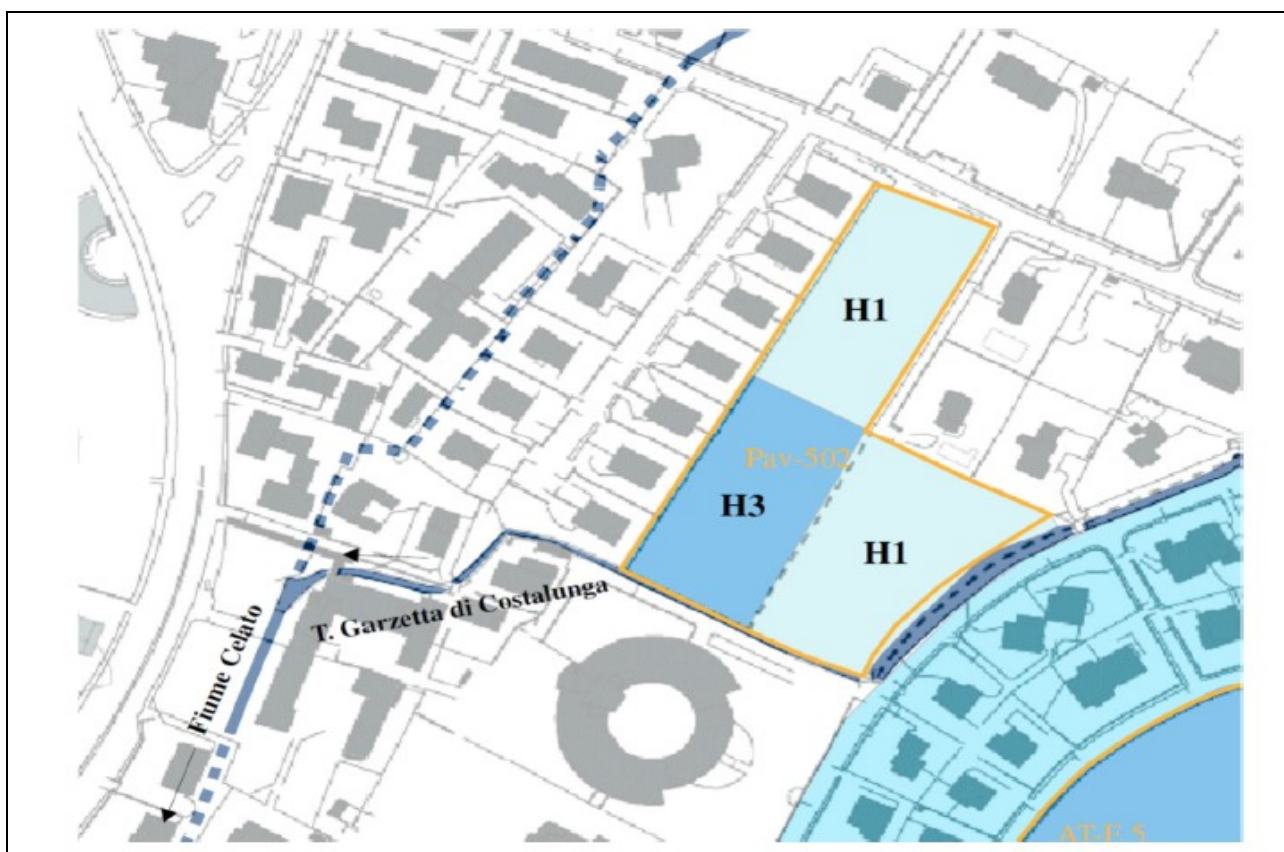


FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Considerato che parte del comparto (Lotti 4-5-6) ricade in zona a rischio di esondazione elevata (Classe di Pericolosità H3 – Elaborato ALall04-05a – Carta della Pericolosità (Garzetta), l'intervento su queste aree è subordinato alla preliminare attuazione di interventi che dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa.

In particolare, il completamento dei lotti 4, 5 e 6 attualmente ricadenti in area H3, sarà subordinato alla realizzazione da parte del Comune delle opere in grado di mettere in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garzetta le aree ricadenti all'interno dell'ambito del PAV, ovvero al collaudo dell'opera ed alla conseguente ripermimetrazione delle aree a diverso grado di pericolosità idraulica e adeguamento del vigente P.G.T.

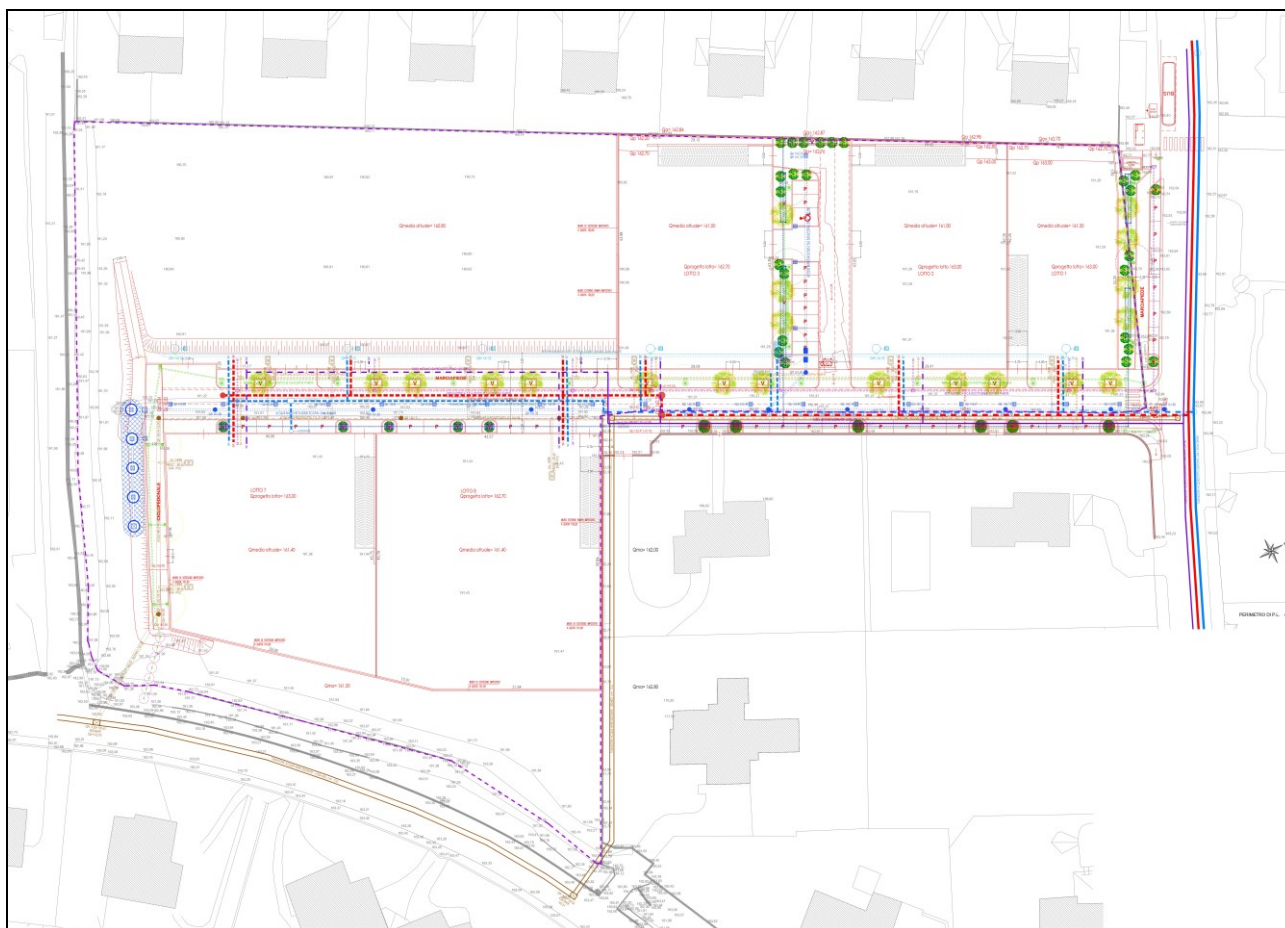
Il Piano verrà attuato per fasi. Di seguito vengono illustrate, sinteticamente, le quattro Fasi di attuazione del Piano. Nella Relazione di Invarianza Idraulica le Fasi sono accorpate, per semplicità, in 2 Macrofasì.



FASE 1

Prevede la realizzazione di:

- Strada di P.L.;
- Pista ciclopedonale;
- Parcheggi;
- Reti tecnologiche di P.L.;
- Lotti 1-2-3-7-8.



FASE 2

Prevede la realizzazione di:

- Sistemazione T. Garzetta;
- Realizzazione bacino di infiltrazione;
- Realizzazione pozzi invarianza Lotti 1-2-3 e muro sud Lotto 6 (verso bacino di infiltrazione) per contenere l'argine del bacino;
- Realizzazione passerella ciclopedonale.



FASE 3

Prevede la realizzazione di:

- Lotti 4-5-6.



FASE 4

Prevede la realizzazione di:

- piantumazione, nel bacino, di essenze arboree per opere di compensazione ambientale.



Come indicato dalla Soprintendenza si provvederà a mantenere le alberature esistenti sulla sponda del T. Garzetta, compatibilmente con le lavorazioni necessarie alla creazione del bacino di infiltrazione e con le opere richieste per la regimazione idraulica del suddetto corpo idrico.

La creazione dell'area filtro all'interno del bacino fiancheggiante il Vaso Garzetta richiesta dalla Soprintendenza, avverrà mediante la messa a dimora di salici intervallati ad altri arbusti.

La posizione delle piantumazioni lungo la nuova strada di accesso al P.L. è stata studiata in modo da armonizzarsi con l'illuminazione pubblica di progetto e con la posizione degli accessi carrai e pedonali. Lo studio del posizionamento, richiesto dalla Soprintendenza, della seconda "quinta" alberata interna ai Lotti viene rimandato alla fase di progettazione esecutiva di questi ultimi e quindi con la presentazione delle singole richieste di Permesso di Costruire.

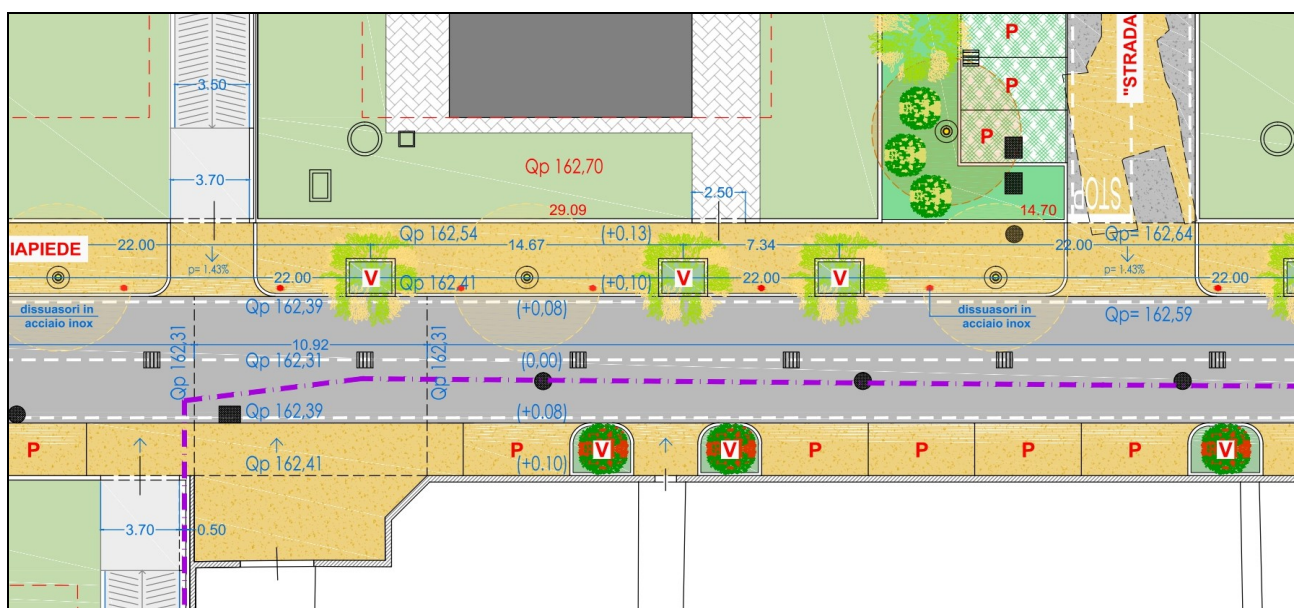
INSERIMENTO NEL CONTESTO





Le varianti proposte migliorano l’inserimento paesaggistico complessivo dell’intervento poiché:

- i Lotti 1-2-3 vengono riorganizzati al fine di lasciare l’area interessata da ritrovamenti archeologici libera da scavi nel sottosuolo ed edificazione soprastante;
- è prevista l’inversione planivolumetrica dei Lotti 1 e 2 per ridurre l’occlusione del “cono visivo” dall’ingresso della via come suggerito dalla Soprintendenza;
- è stato modificato planivolumetricamente l’immobile previsto sul Lotto 3 rendendolo speculare, rispetto ai parcheggi, a quello previsto sul Lotto 2.

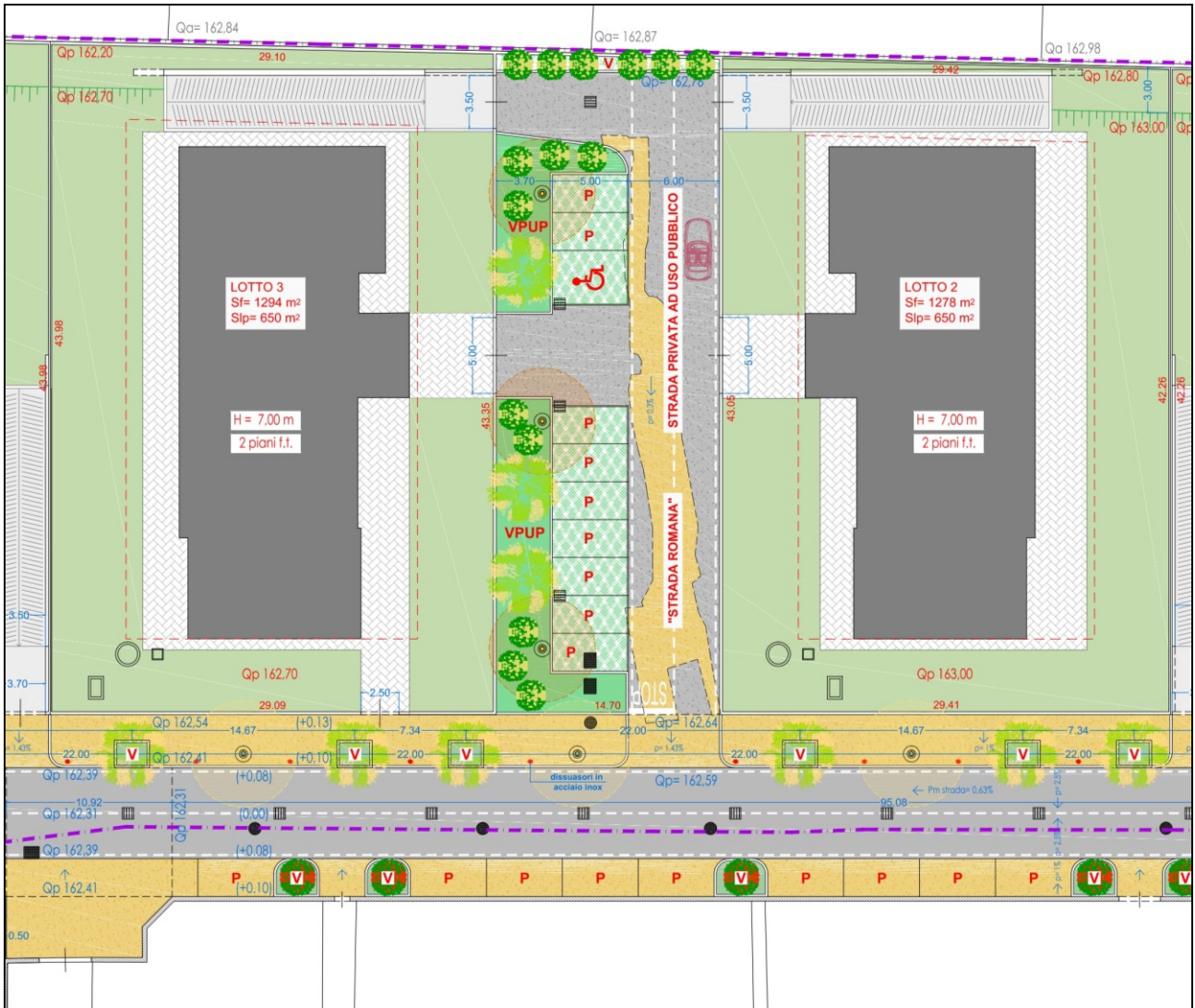
È stata, inoltre, riorganizzata la viabilità interna con realizzazione di:

- parcheggi “a raso” sul lato sinistro della strada;
- pista ciclopedonale sul lato destro limitando il dislivello rispetto alla strada (+2 cm);
- identificazione delle zone attuate utilizzando colorazioni e materiali diversi.



-  TAPPETINO D'USURA IN ASFALTO
-  PAVIMENTAZIONE TIPO LEVOFLOOR / LEVOCELL
(colore "giallo mori" con inerte tondo di fiume)
-  PAVIMENTAZIONE TIPO LEVOFLOOR / LEVOCELL
(colore "neutro" con inerte tondo di fiume)
-  PASSERELLA CICLO-PEDONALE
(pavimentazione in lastre prefabbricate di calcestruzzo ad "effetto legno")

La strada privata ad uso pubblico posta fra i Lotti 2 e 3 avrà pavimentazione di colore diverso per evidenziare la presenza della "Strada Romana" sottostante.



FOTOINSERIMENTO

INSERIMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO



INSERIMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE



ULTERIORI FOTOINSERIMENTI E RENDER (come da Richiesta Integrazioni prot. 272573 del 27/11/2020)



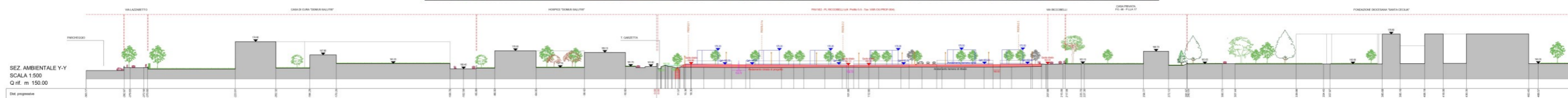
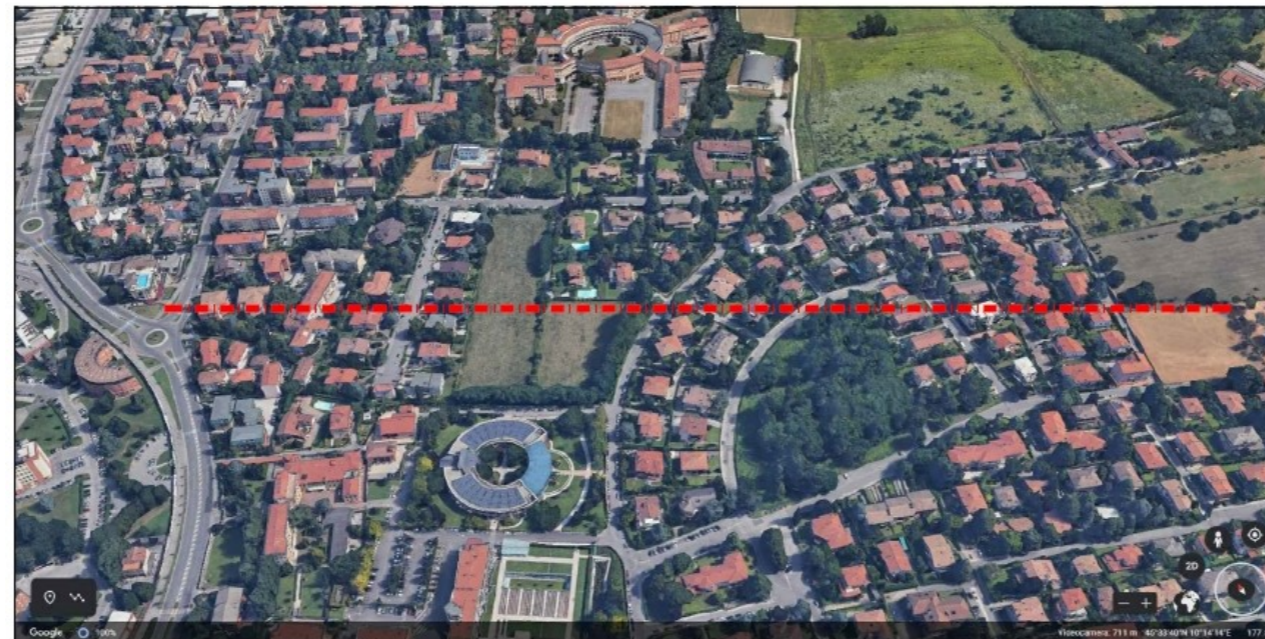
INSERIMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE



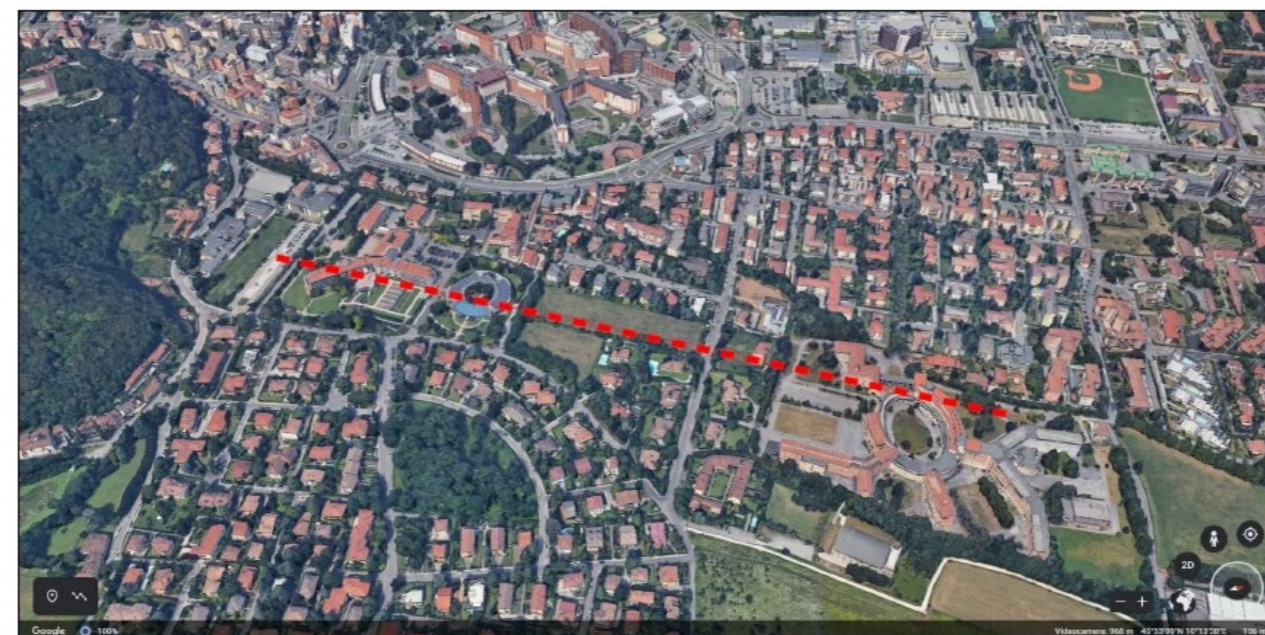
SEZIONI AMBIENTALI ESTESE (come da Richiesta Integrazioni prot. 272573 del 27/11/2020)



SEZIONE AMBIENTALE X-X – DIREZIONE OVEST/EST



SEZIONE AMBIENTALE Y-Y – DIREZIONE SUD/NORD



Come riportato nella “Richiesta Integrazioni” sono state realizzate n. 2 sezioni ambientali ortogonali estese in modo significativo al contesto circostante.

La sezione ambientale X-X è stata realizzata in direzione Ovest/Est da via Schivardi nei pressi degli Spedali Civili a via Val Daone, passando per via Bongiorno, l’area del PAV 502 Riccobelli, via Val Giudicarie, via Val di Fiemme, via Val di Sole e via Val Rendena, per uno sviluppo totale di circa 750 metri.

La sezione ambientale Y-Y è stata realizzata in direzione Sud/Nord da via Lazzaretto nei pressi della casa di cura “Domus Salutis” alla “Fondazione Diocesana Santa Cecilia”, passando per l’area del PAV 502 Riccobelli e via Riccobelli stessa, per uno sviluppo totale di circa 800 metri.

Per una presa visione delle sezioni si rimanda alla relativa tavola grafica.

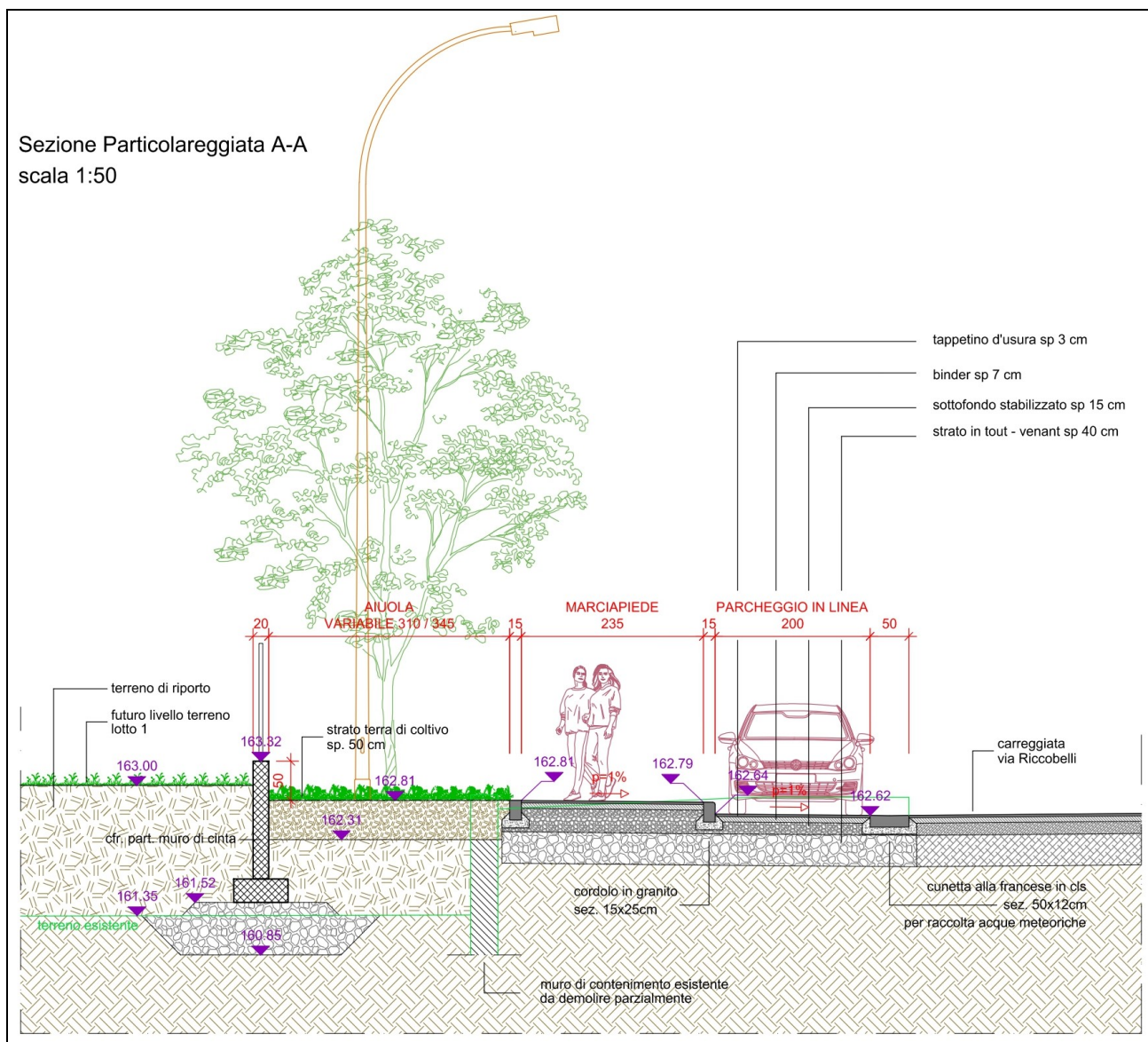
POSIZIONE SEZIONI AMBIENTALI SU AEROFOTOGRAMMETRICO



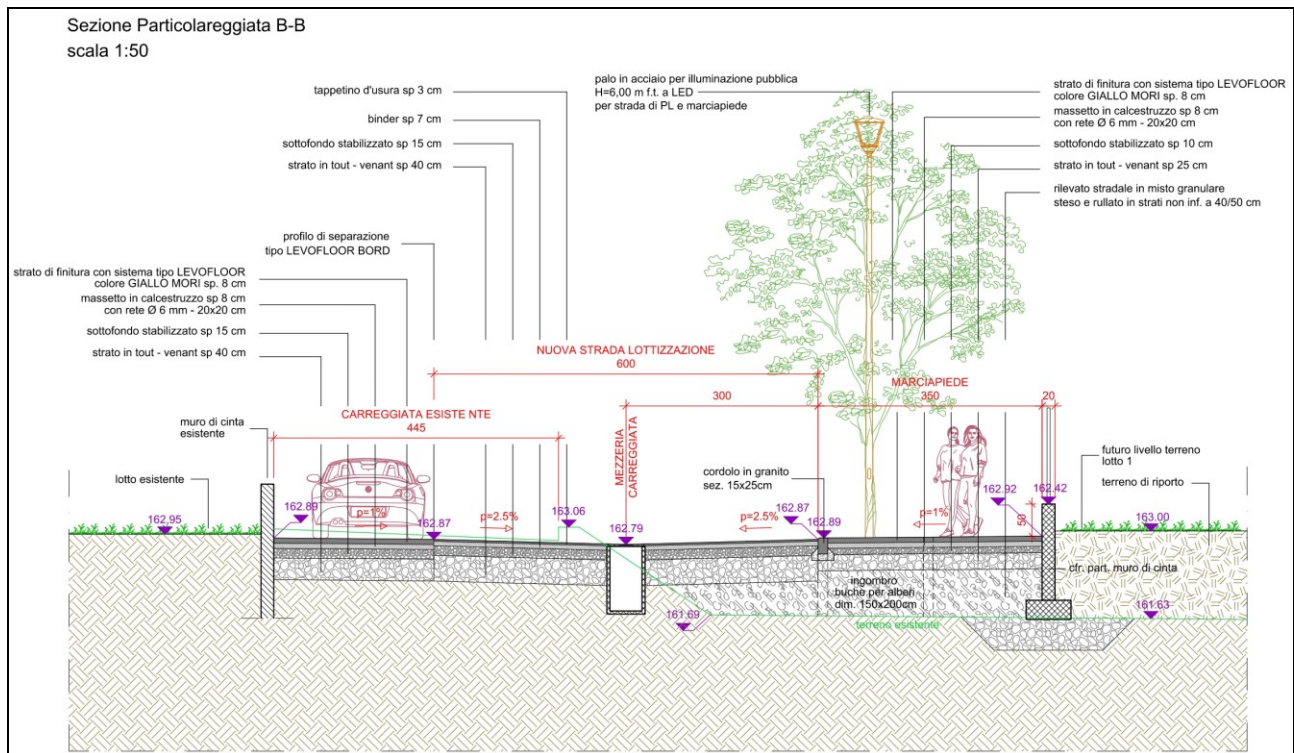
SEZIONI PARTICOLAREGGIATE VARIANTE (come da Richiesta Integrazioni prot. 272573 del 27/11/2020)

Come indicato nella “Richiesta Integrazioni”, dalle sezioni particolareggiate sono stati eliminati i dettagli costruttivi delle reti tecnologiche estranei al campo di interesse della Soprintendenza, mantenendo comunque alcuni profili dai quali si può evincere la conformazione della viabilità del P.A. e la tipologia di materiali previsti.

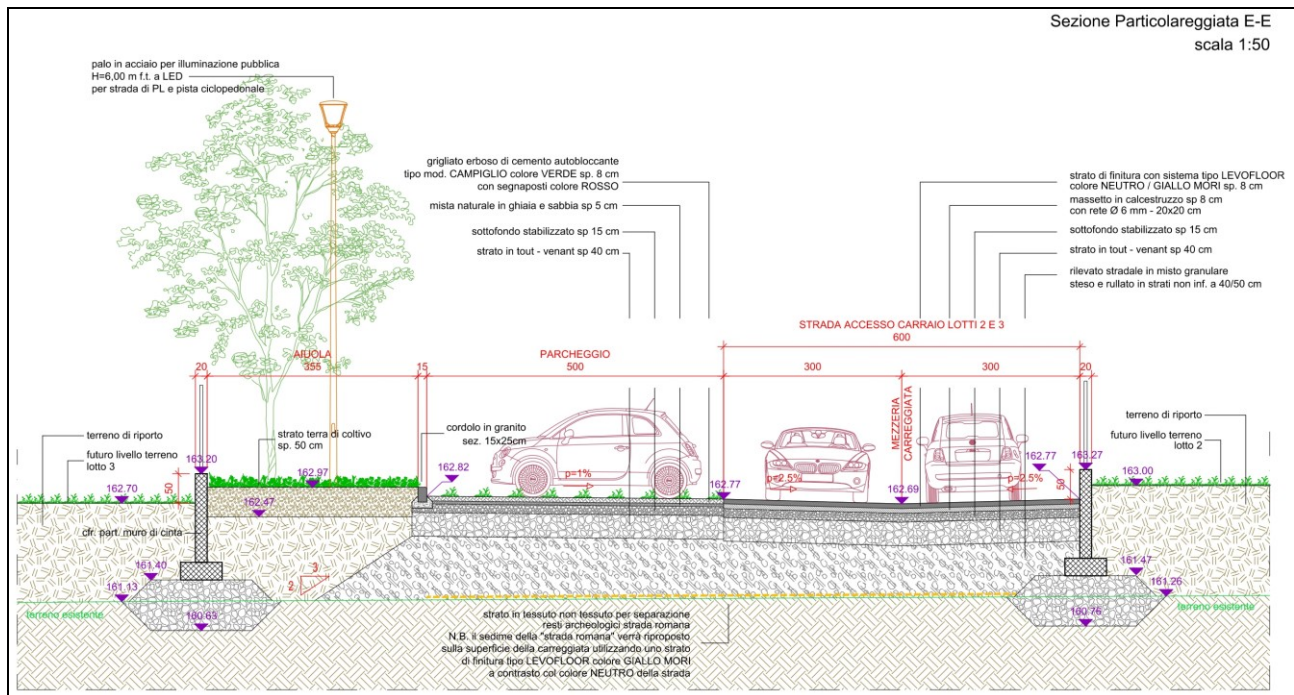
SEZIONE A-A – PARCHEGGI E PISTA CICLOPEDONALE A FIANCO DI VIA RICCOBELLI



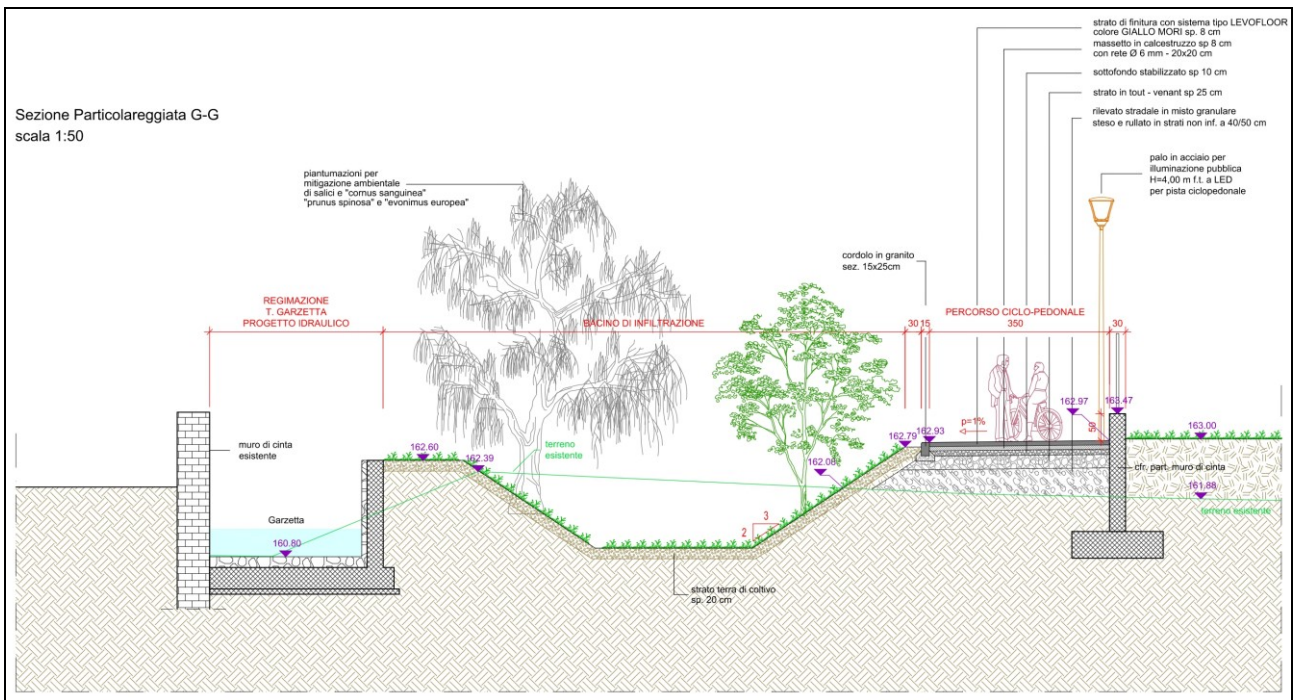
SEZIONE B-B – VIALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



SEZIONE E-E – TRATTO DI STRADA PRIVATA AD USO PUBBLICO TRA I LOTTI 2 E 3
 SOPRA L'AREA CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI DI EPOCA ROMANA



SEZIONE G-G – PISTA CICLOPEDONALE VERSO BACINO INFILTRAZIONE LATO T. GARZETTA



SEZIONE H-H – PASSERELLA CICLOPEDONALE SU T. GARZETTA VERSO VIA VAL GIUDICARIE

