

COMUNE DI BRESCIA
Provincia di Brescia

OGGETTO: **PIANO ATTUATIVO**
NUOVA FORMAZIONE DI CONCESSIONARIA AUTOMOBILI
Via Vallecasonica 19

PROPRIETÀ: GRUPPO BOSSONI SPA
Via G. Agnelli n.3 - 25034 Orzinuovi (BS)

RELAZIONE PAESISTICA

Committente:
Gruppo Bossoni Spa
via G. Agnelli n.3 – 25034 Orzinuovi (BS)

Progettista:
STUDIO ARCHITETTO GIUSEPPE ROSSI
via San Pio di Pietrelcina n.33 - 25034 Orzinuovi (BS)
P.IVA 01813370986
tel/fax 030 941533
e-mail: archgiusepperossi.studio@gmail.com

• PREMESSA

I contenuti della relazione paesaggistica di seguito riportati costituiscono la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi e sono integrati da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento, anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento, oltre a tenere conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento e della morfologia dell'ambito, nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Si illustra inoltre, l'effetto paesaggistico conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto.

• ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'intervento edilizio si colloca nella zona produttiva di Brescia a ovest della città. L'area interessata dal progetto fa parte del tessuto edificato consolidato all'interno del centro edificato, in corrispondenza a via Valcamonica e adiacente in lato ovest con zona avente analoga destinazione urbanistica e medesima tipologia architettonica, in cui si svolge identica attività di concessionaria autovetture.

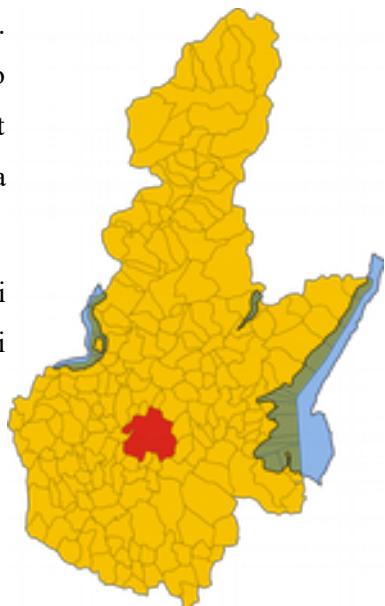
Il lotto, a giacitura pianeggiante, non è caratterizzato da strutture morfologiche di particolare rilevanza poiché non vi sono elementi di pregio quali tracciati o coni visivi né filari di alberature.

L'area è identificata catastalmente al foglio 77 mappali 85 - 155 e confina:

- a Nord con via Valcamonica;
- ad ovest con il mappale 83 proprietà di Gruppo Bossoni Spa;
- a Sud con strada pubblica via Valsaviore;
- ad est, con i mappali 74,150, 108, 154, 156, di altra proprietà.

Nel PGT vigente l'area risulta classificata come "tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva" normata dall' Art.81 delle NTA, e ricade in zona di sensibilità paesaggistica media di livello 3, essendo in una zona limite tra il territorio urbanizzato e il contesto rurale circostante. Una parte a sud del lotto è compreso in area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e più precisamente in zona di rispetto valutata con criterio geometrico e con criterio temporale. Infine a sud insiste il vincolo della fascia di rispetto di 30 m dalla linea ferroviaria Brescia-Edolo, non interessata dalle nuove costruzioni di progetto.

La zona risulta priva sia di elementi inerenti alla struttura insediativa storica che di testimonianze culturali in ambito storico-geografico. L'area è posta a sud della direttrice Brescia-Ospitaletto e non presenta dislivelli significativi rispetto alla strada stessa. La tipologia architettonica della zona produttiva in questione è disomogenea essendo stata oggetto di edificazione e riqualificazione in periodi diversi. Osservando la cartografia emerge che il sito in progetto non si trova nelle vicinanze di beni culturali e ambientali, pertanto si precisa che l'opera in progetto non interferirà negativamente con tali beni sia in fase di cantiere, sia in fase di esercizio, con un conseguente impatto paesaggistico pressoché nullo.



Il progetto prevede la demolizione dei corpi di fabbrica presenti nell'area, privi di valenza architettonica e tipologica, in parte in condizioni fatiscenti con coperture in lastre di fibrocemento con presenza di amianto e la formazione di una nuova concessionaria di automobili della società Gruppo Bossoni Spa, oltre alla riqualificazione dell'intero sito.

Aerofoto: area urbana di Brescia



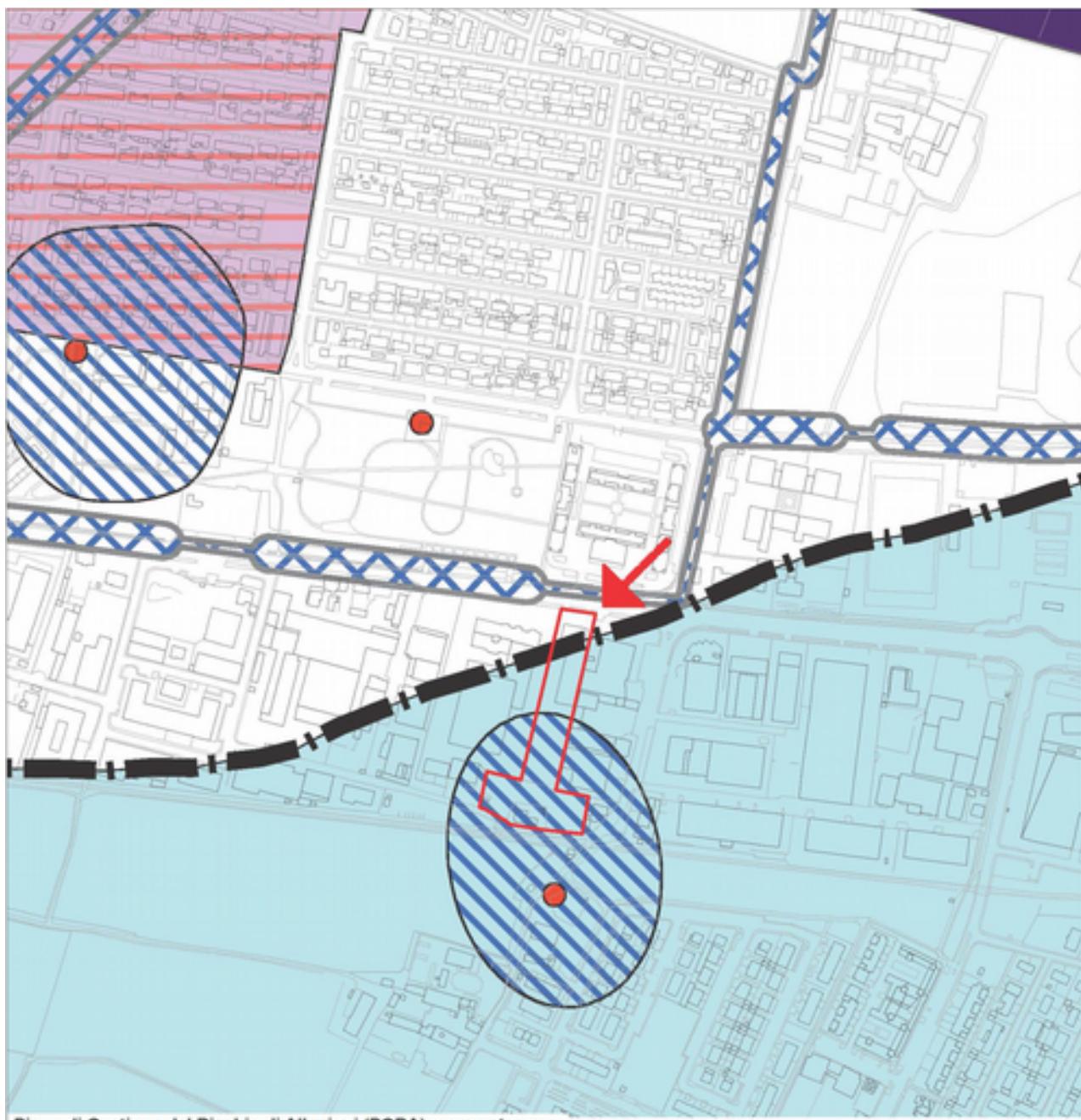
Aerofoto: area oggetto di intervento



Vista aerea: da via Valcamonica



Vista aerea: da via Valsaviore



ESTRATTO PGT: V.I. AL all04h: Carta dei vincoli



ESTRATTO DI PGT - Tav. V-PR01 Sintesi azioni di piano

Ambito del tessuto urbano consolidato

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

Indici e parametri urbanistici

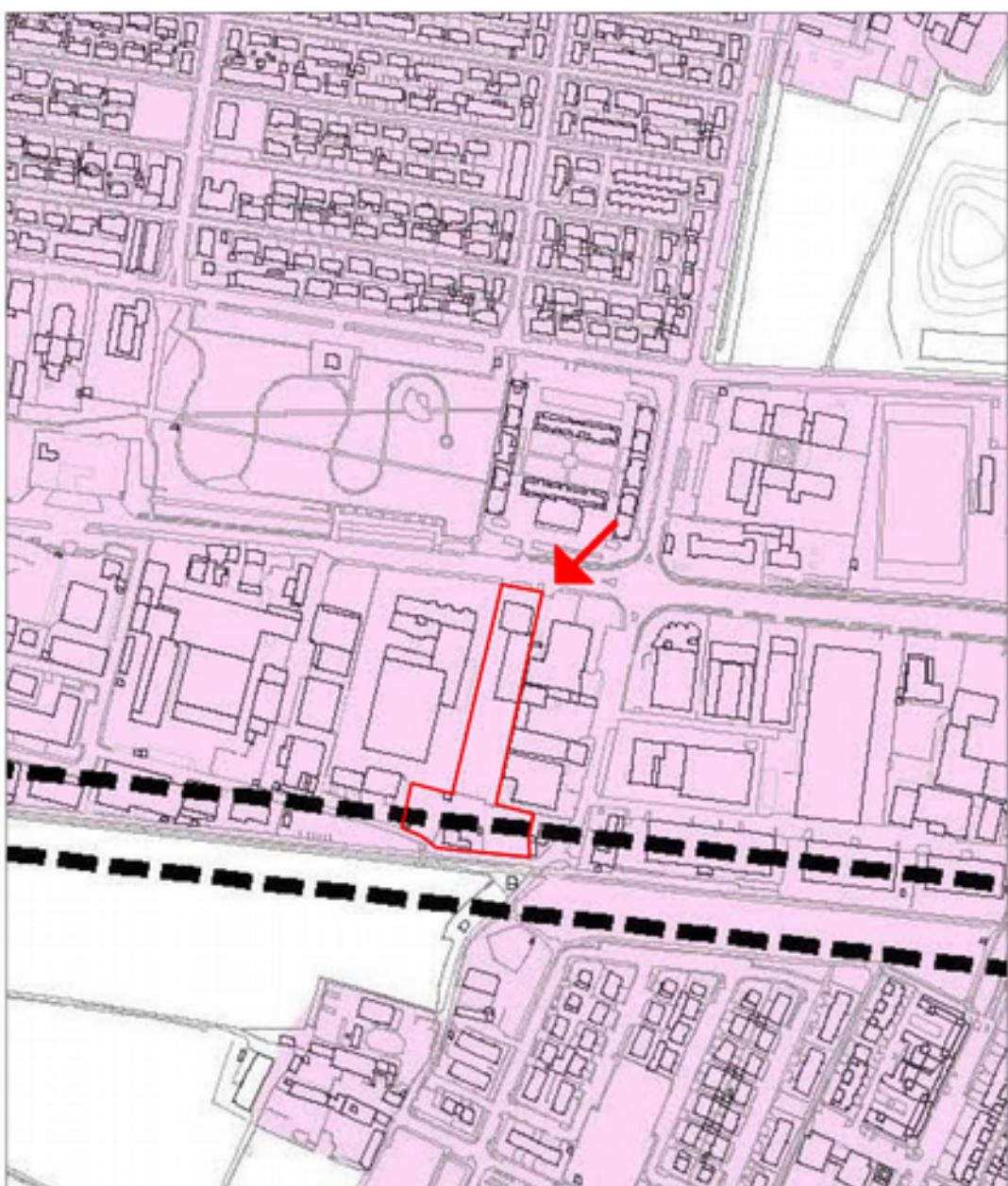
 IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	(P) SPer: 15% di Sf
		(C, T) SPer: 30% di Sf



ESTRATTO PGT: PR03 Classe di sensibilità paesistica

Il paesaggio del territorio di Brescia

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



ESTRATTO PGT: TAVOLA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI
scala 1:5.000

Limiti e riferimenti territoriali

Confine comunale

Perimetro centro antico

Centro Abitato

Rete Ferroviaria e Metropolitana

Ferrovia - fascia di rispetto mt.30

Ferrovia - fascia di rispetto mt.30

- **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA**

L'intervento di progetto prevede la riqualificazione con demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale-artigianale, per l'attività di concessionaria autovetture e autofficina, nella zona ovest del Comune di Brescia in via Valcamonica, al limite del tessuto urbano consolidato e in ambito misto commerciale produttivo.

Attualmente l'insediamento è composto da due corpi di fabbrica adiacenti aventi destinazione d'uso residenziale e produttiva, utilizzati in passato da attività ora dismesse, e confina ad ovest con un'altra concessionaria d'auto sempre di proprietà e condotta dal Gruppo Bossoni Spa. Gli edifici presenti nell'area sono costituiti da una palazzina uffici con appartamenti e un capannone adiacente che verranno demoliti per consentire la nuova formazione di edificio da destinare a nuova concessionaria automobili con zona show-room prospiciente via Valcamonica, in allineamento e in continuità ai volumi già esistenti in lato ovest aventi analoga destinazione d'uso e in cui si svolge la medesima attività, mentre gli spazi accessori e di servizio verranno collocati nella zona retrostante.

Il nuovo edificio si svilupperà su di un unico piano fuori terra per la zona show-room visibile da via Valcamonica, in posizione arretrata e con minore altezza rispetto all'esistente, per ridurre l'impatto visivo e uniformarsi al costruito circostante; la parte retrostante destinata all'officina e a deposito veicoli si svilupperà invece su due piani fuori terra con altezza pressoché analoga rispetto ai fabbricati circostanti.

Si prevede inoltre la demolizione di fatiscente fabbricato di tipologia rurale posto in corrispondenza a via Valsaviore, nella zona sud del lotto, in quanto privo di valenza architettonica; in questa zona si prevede una fascia a filtro inedificata da destinare a verde e parcheggi.

La concessionaria di progetto presenta un impianto compatto e monolitico suddiviso in vari settori in stretta correlazione tra di loro. La scelta morfologica consente di non discostarsi dall'aspetto visivo del fabbricato esistente a cui si prevede l'allineamento frontale, allontanandosi da via Valcamonica, identificata come un percorso urbano di rilevanza paesistica senza comunque ospitare itinerari naturalistici né di interesse storico, di oltre venti metri, mantenendo continuità con l'attuale concessionaria di automobili in lato ovest.

Il nuovo edificio verrà realizzato con tipologia edilizia in c.a.p., ricorrente nella zona e per questo genere di strutture, con soluzioni architettoniche di dettaglio più definite per il prospetto di via Valcamonica.

Il blocco nord prospiciente via Valcamonica occupa la zona espositiva e si sviluppa parallelamente alla strada, mantenendo le forme tipologiche dell'edilizia commerciale e produttiva con volumi semplici, sviluppi lineari e grandi aperture, con finiture esterne di pregio per rivestimenti metallici in alucobond e vetrature strutturali continue.

In copertura si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico integrato agli shed, non visibili dalla pubblica via poiché la struttura degli shed non eccede l'altezza dei pannelli perimetrali.

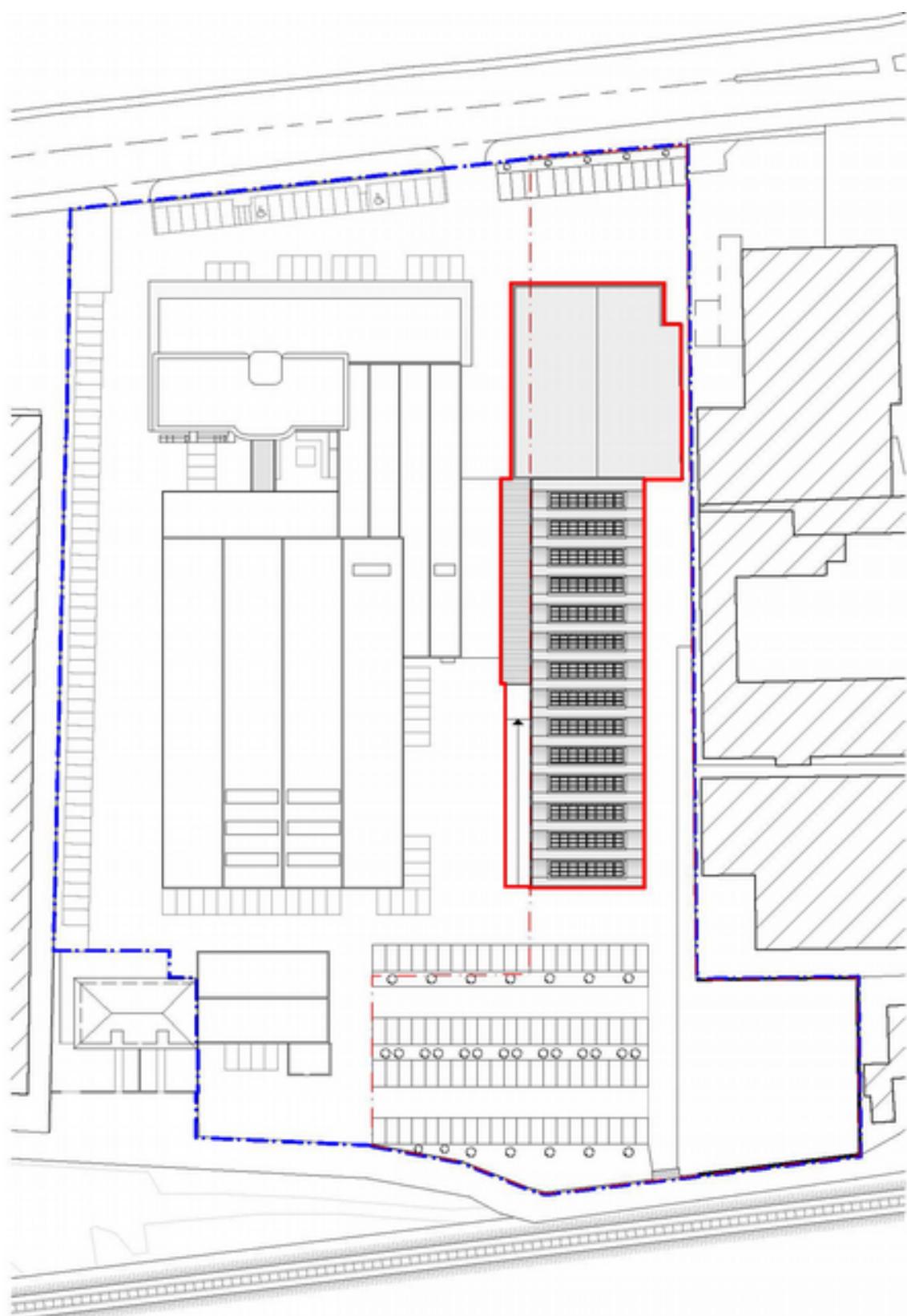
L'intervento prevede inoltre la nuova piantumazione di essenze arboree autoctone con spazi a verde ed a parcheggio nella zona a sud sia per motivi di organizzazione funzionale dello spazio all'attività da insediare che per creare un filtro di collegamento tra la zona produttiva e la campagna circostante.

Tutti gli elementi che possono essere di possibile disturbo visivo e di impatto con l'ambiente circostante, quali parti impiantistiche e volumi accessori, verranno collocate in appositi spazi all'interno del fabbricato, in modo da occultarli completamente alla vista.

Gli spazi esterni contigui alla strada saranno caratterizzati da aree di parcheggio in parte asfaltate e in parte con prato e essenze arboree autoctone in adiacenze ai posti macchina.

Le insegne di esercizio saranno collocate sulla facciata degli edifici verso via Valcamonica con tipologia a targa frontali, mentre in prossimità del confine con la via pubblica si prevedono pennoni, insegne a bandiera e totem secondo le indicazioni e gli standard automobilistici prestabiliti e uniformati dalle case automobilistiche per tutto il territorio nazionale; il posizionamento delle insegne di esercizio sarà oggetto di successiva pratica in funzione dei brands che verranno insediati.

Planimetria di progetto



Documentazione fotografica: visuale da Via Vallecamonica



Fotosimulazione di progetto: visuale da Via Vallecamonica



Documentazione fotografica: visuale da Via Vallecamonica



Fotosimulazione di progetto: visuale da Via Vallecamonica



- CONCLUSIONI

La percezione del nuovo fabbricato non risulta invasiva rispetto alle visuali di maggiore importanza per la ridotta altezza fuori terra dell’edificio in progetto verso via Valcamonica e l’inserimento di una fascia a filtro per la zona a sud in modo da non occultare prospettive significative di veduta sull’ambiente circostante e sul costruito di cui si riprende analogo linguaggio architettonico e tipologico per una soluzione di continuità.

Con il progetto si intende riqualificare una situazione di degrado dell’area dovuto all’abbandono negli ultimi anni e migliorarne la qualità, vista la presenza di un asse viario di importanza locale Brescia-Ospitaletto. Come sviluppato in precedenza, si sono riproposti gli elementi caratterizzanti del costruito dei luoghi in modo da non produrre una dissonanza, sia nei materiali, che nella composizione, con i caratteri tipologici della concessionaria di autovetture adiacente.

L’edificio di progetto, seppur di maggiore rispetto al costruito esistente, non presenta caratteri tali da creare un’alterazione significativa dei luoghi e della loro percezione, in quanto adeguatamente distribuito sulla lunghezza nord-sud del lotto, in funzione della fruibilità degli spazi necessari all’attività produttiva; l’intervento proposto risulta pertanto una trasformazione adeguata nel contesto urbano attuale.

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra svolte si ritiene che l’intervento proposto:

- sia compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti in quanto non occlude punti panoramici;
- sia compatibile rispetto alle indicazioni contenute nel piano paesistico e con il grado di sensibilità previsto;
- sia congruo con i criteri di gestione dell’area d’intervento e adeguato nei riguardi del contesto di riferimento.

Il Progettista

Arch. Giuseppe ROSSI