

data 12/2016	scala	committente La Linea Verde S.p.a.	il committente	
tavola All. B		Relazione paesistica	lavoro Piano Attuativo AdT n° 9	

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area oggetto dell'intervento è inclusa nella zona artigianale del Comune di Manerbio, posta ad ovest del centro storico e circondata, in larga parte, da appezzamenti agricoli.

Secondo le prescrizioni del PGT vigente essa è compresa nell'Ambito di Trasformazione 9, con possibilità per gli UMI a e b di essere attuati anche autonomamente.

Per tale area si prevede l'insediamento di attività agro-alimentari mediante il potenziamento di un'attività produttiva esistente di coltura e confezionamento per la distribuzione.

Lo strumento urbanistico comunale infatti, che vediamo rappresentato nella tavola dell'azzonamento (PdR), prevede l'attuazione di Ambiti di Trasformazione nell'area oggetto dell'intervento.

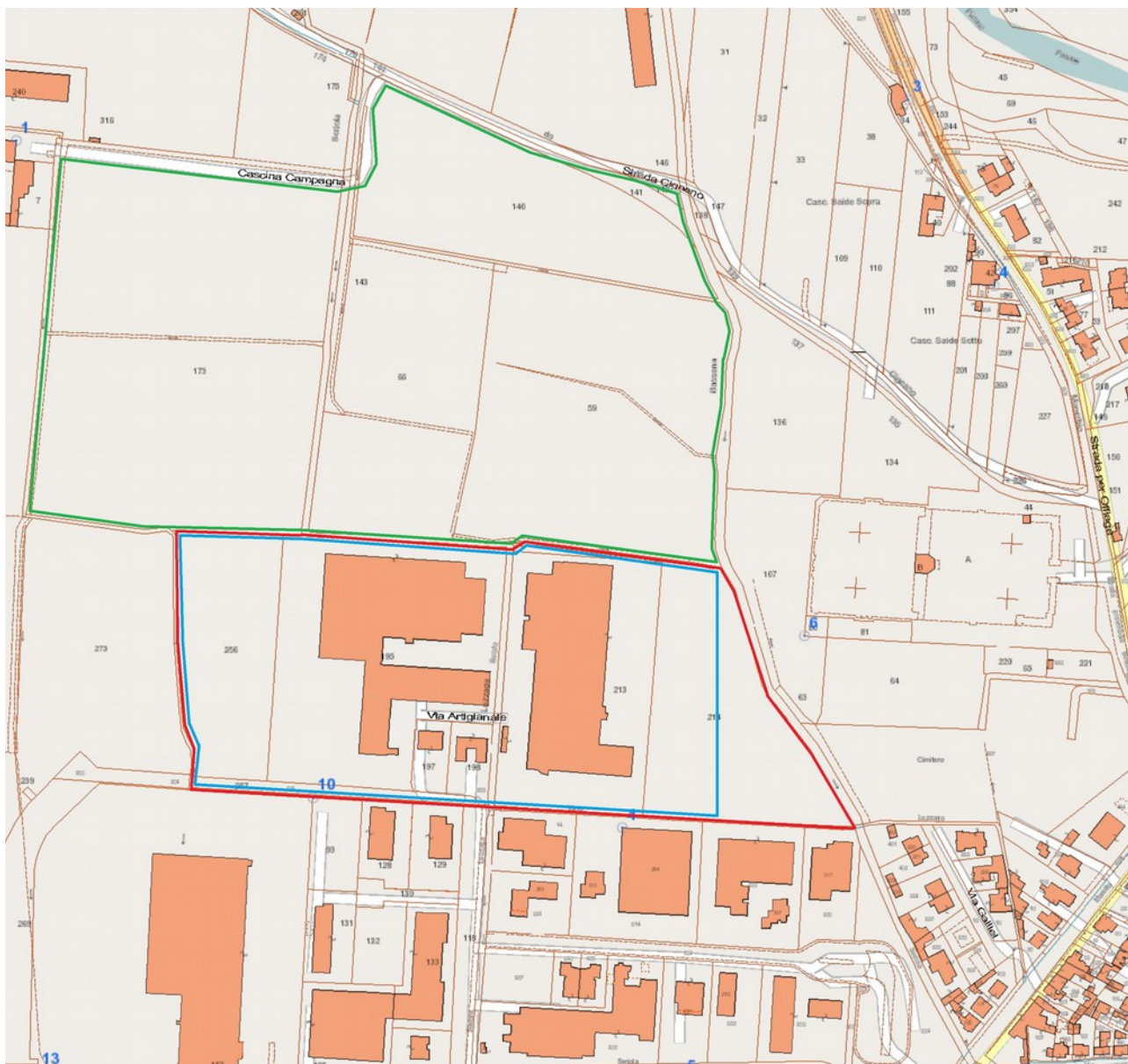


Estratto PGT Comune di Manerbio

Identificazione catastale

L'area è anche catastalmente individuata al foglio 6 dai mappali n° 213, 214 e al foglio 16 dai mappali n° 195, 197, 198, 254, 255, 256, 257.

Nell'estratto sono individuate in **rosso** l'area di proprietà de La Linea Verde S.p.a., in **azzurro** l'Ambito di Trasformazione n° 9 ed in **verde** l'area concessa in affitto ad un'azienda del gruppo per la realizzazione di serre.



Estratto NCT Comune di Manerbio

Le analisi

L'analisi persegue lo studio dei diversi strumenti di pianificazione sia a livello locale che sovralocale visto che lo studio paesistico, la determinazione della sensibilità, dell'impatto e del grado di incidenza si articolano ad entrambe le scale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia, presenta, nella sua tavola paesistica alcuni elementi rilevanti nell'intorno dell'area in oggetto.

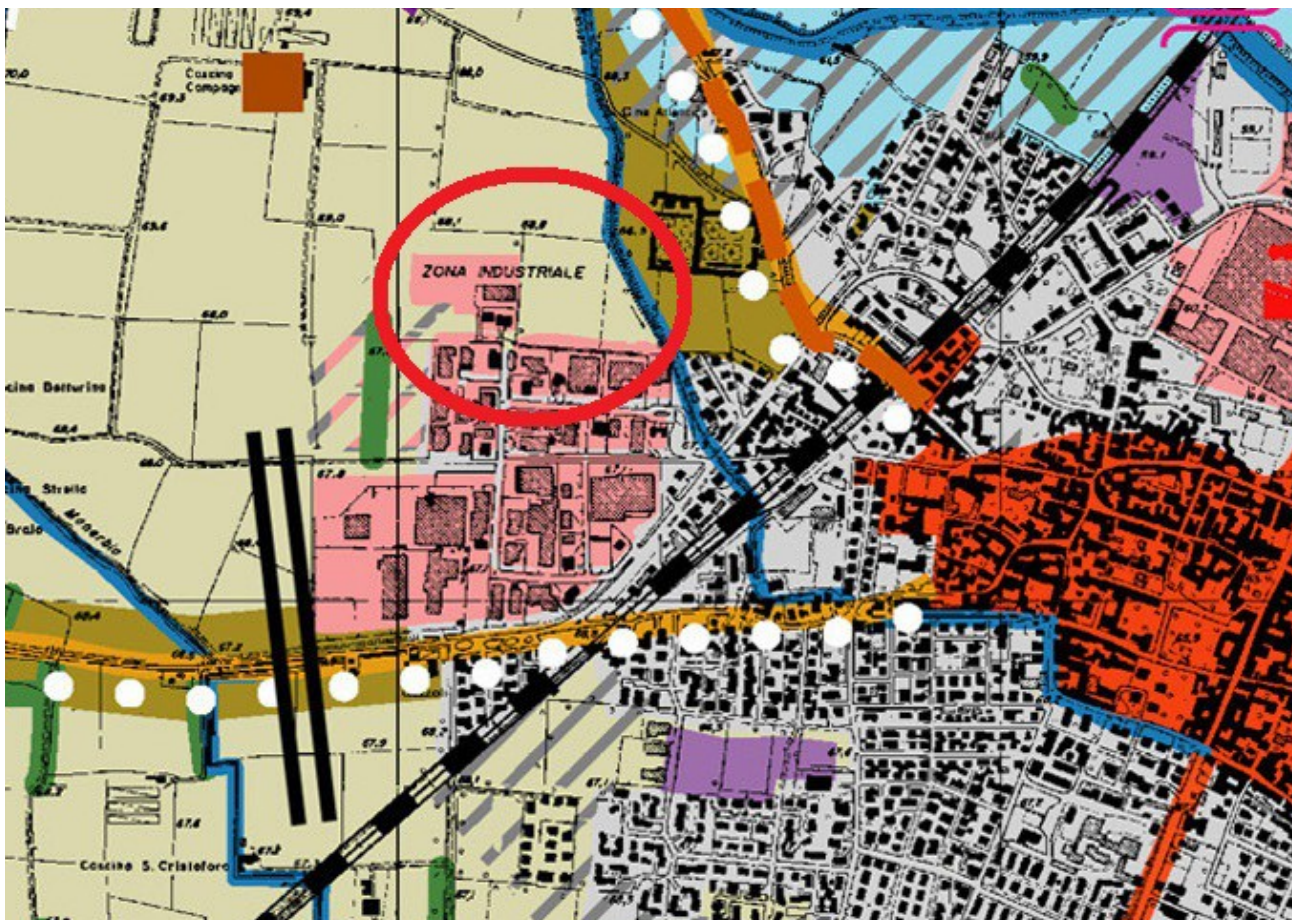
Essa si trova in posizione adiacente ad un'area produttiva già realizzata che, come illustrato precedentemente, accoglie attività agro-alimentari.

Il PTCP segnala la presenza di un itinerario di fruizione paesistica che attraversa un territorio costellato da aree agricole di valenza paesistica, filari, cascine, aree a forte concentrazione di preesistenze agricole, canali e fasce di contesto alla rete idrica.

Tutti questi elementi sono, evidentemente, caratterizzanti il paesaggio della pianura cerealicola della bassa bresciana.

A nord del terreno in oggetto il PTCP riporta anche un'area estrattiva e, nelle immediate vicinanze, una serie di ambiti degradati che necessitano di una riqualificazione.

Nonostante lo strumento di pianificazione comunale abbia già previsto la trasformabilità di tale area, il PTCP riporta una serie di elementi di attenzione, posti contigualmente all'area, dei quali è necessario tenere conto nell'opera di progettazione.



Estratto PTCP Provincia di Brescia

Presentazione sintetica del progetto

Nell'area già predisposta dal comune, vi è l'intenzione di ampliare gli stabilimenti produttivi per una superficie di circa 13.000 mq, cioè di quella quota prevista dal PGT per i comparti 9a e 9b.

La decisione di ampliare l'area produttiva dell'azienda La Linea Verde S.p.a., nasce dall'esigenza di adeguarsi alle richieste di un mercato sempre più competitivo e selettivo, soprattutto per quanto riguarda il settore alimentare.

Le norme di PGT prevedono che venga realizzato il completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio.

Tale infrastruttura è però tutta esterna all'ambito di trasformazione.

Tale previsione è coerente con lo stato di fatto.

Infatti, l'ambito di trasformazione n° 9, appunto perchè interessato da un'unica attività produttiva già insediata, non necessita di alcuna opera di urbanizzazione primaria.

Oltre al futuro intervento relativo all'ampliamento degli edifici esistenti vi è la sola previsione, all'interno dell'ambito di trasformazione, dei parcheggi pertinenziali.

Il potenziamento attuale dei fabbricati, che avrà un'estensione di circa 13.000 mq, prevede degli ampliamenti produttivi suddivisi negli UMI a e b.

Determinazione della classe di sensibilità del sito

Il PGT vigente classifica le aree appartenenti all'ambito di trasformazione 9 con un livello di sensibilità molto basso e medio, rispettivamente nella parte centro-orientale e nella parte ovest del lotto.

Sembra corretto, però, affrontare tale analisi in modo più preciso e accurato per l'area oggetto dello studio paesistico.

L'analisi per determinare la classe di sensibilità del sito, si basa su tre metodi di valutazione: sistemica (morfologico-strutturale), vedutistico e simbolico.

Essi sono letti però su due livelli distinti: il sovralocale e il locale.

Valutazione sistemica (morfologico-strutturale)

Livello sovralocale:

L'area non partecipa a sistemi paesistici sovralocali di interesse geomorfologico, né di interesse storico-insediativo. Nell'immediato intorno invece troviamo aree agricole di salvaguardia che rendono il sito parte di un sistema paesistico sovralocale di interesse naturalistico.

Non vi è, inoltre, nella zona, la manifestazione di testimonianze della cultura formale e materiale, attraverso la tipologia edilizia delle cascine lombarde, simbolo delle tradizioni culturali di questa zona.

Livello locale:

L'appartenenza sistemi paesistici locali di interesse storico-agrario (paesaggio caratterizzato da coltura intensiva) e di relazione (le cascine della pianura possono essere considerate elementi storico-culturali in relazione l'una con l'altra).

Valutazione vedutistica

Livello sovralocale

L'aspetto vedutistico non ha particolare valore in un ambito pianeggiante qual è quello oggetto della descrizione. Il sito, infatti, non è percepibile da un ampio ambito territoriale, non interferisce con percorsi panoramici di interesse sovralocale e non è incluso in nessuna veduta panoramica.

Livello locale:

Le caratteristiche orografiche del territorio non pongono problemi di interferenza con punti di vista panoramici; vi è, invece, una situazione di contiguità con itinerari di fruizione paesistica segnalati nella tavola paesistica del PTCP.

Inoltre il sito non presenta interferenza con relazioni percettive significative tra gli elementi locali.

Valutazione simbolica

Livello sovralocale

Il sito, area di completamento di un ambito produttivo, non ha particolare valore simbolico in quanto non appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche.

Inoltre, non essendo luogo di attrazione turistica, non presenta appartenenza ad ambiti di elevata notorietà.

Livello locale:

Non vi è particolare interferenza o contiguità con i luoghi contraddistinti da uno stato di rappresentatività nella cultura locale, non coincide infatti, con luoghi celebrativi o simbolici della cultura locale.

In modo sintetico la classe di sensibilità del sito può essere calcolata, a seconda del metodo di valutazione, attraverso la tabella, qui sotto riportata:

<i>Modi di valutazione</i>	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico-strutturale	Sensibilità paesistica bassa	Sensibilità paesistica media
2. Vedutistico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica bassa
3. Simbolico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica bassa
Giudizio complessivo	Sensibilità paesistica bassa - 2	

Come prescritto dal DGR 7/11045 la classe di sensibilità paesistica è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto

Il secondo passo dell'analisi riguarda la determinazione del grado di incidenza del progetto.

Il procedimento è basato su più articolazioni di tipo morfologico, linguistico, visivo, ambientale e simbolico. Lo studio di questi aspetti deve accertare se il progetto possa o meno indurre un cambiamento paesistico significativo.

Incidenza morfologica e tipologica

Scala sovralocale:

Il progetto manifesta caratteristiche di coerenza con le forme naturali del suolo, l'ampliamento degli edifici e la realizzazione di nuovi parcheggi infatti, ben si confanno all'andamento regolare del terreno e non interferiscono con le sue forme naturali.

L'appartenenza ai sistemi di interesse naturalistico come quello delle aree agricole della bassa pianura, per lo più coltivate a cereali, presenta una situazione di contrasto con le strutture e il linguaggio architettonico delle aree produttive. Va sottolineato, però, che la necessità di ampliamento di tali aree produttive vede nei territori agricoli circostanti una naturale via di estensione. Tale area è stata azzonata, infatti, anche nel PGT vigente, come ampliamento della zona industriale già esistente.

Scala locale:

Nonostante gli insediamenti produttivi contrastino con i caratteri morfologici originariamente tipici del luogo, si prevede l'adozione di tipologie costruttive affini all'immediato intorno per le medesime destinazioni funzionali, conservando la continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici.

Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

Scala sovralocale:

Vi è, a scala sovralocale, un inevitabile contrasto con il linguaggio rurale tipico dell'area.

Scala locale:

A scala locale, vi è una completa coerenza rispetto alle modalità architettoniche linguistiche dell'immediato contesto.

Incidenza visiva

Scala sovralocale e locale:

L'intervento non presuppone un ingombro visivo significativo, infatti vi è un adeguamento cromatico alle preesistenze e non vengono alterati né i profili, né lo skyline. Ciò vale sia per l'ambito sovralocale che per quello locale.

Incidenza ambientale

Scala sovralocale e locale:

Il semplice ampliamento di un presidio produttivo già esistente, non compromette la fruizione sensoriale del contesto paesistico-ambientale.

Incidenza simbolica

Scala sovralocale

Il progetto presenta caratteristiche contrastanti i valori simbolici del luogo in generale, una realtà di pianura circondata da terreni coltivati.

Scala locale:

Vengono mantenuti i valori simbolici attribuiti la comunità locale al luogo, essendo Manerbio una realtà produttiva oltre che rurale.

Lo stesso tipo di tabella, già utilizzata per la classe di sensibilità paesistica viene compilata anche per la determinazione del grado di incidenza del progetto:

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Incidenza paesistica bassa	Incidenza paesistica molto bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Incidenza paesistica media	Incidenza paesistica molto bassa
Incidenza visiva	Incidenza paesistica molto bassa	Incidenza paesistica molto bassa
Incidenza ambientale	Incidenza paesistica molto bassa	Incidenza paesistica molto bassa
Incidenza simbolica	Incidenza paesistica media	Incidenza paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	Incidenza paesistica bassa	Incidenza paesistica molto bassa
<i>Giudizio complessivo</i>	<i>Incidenza paesistica bassa - 2</i>	

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La determinazione di tale valore, effettuata in un modo puramente compilativo, è risultato dei valori di sensibilità e grado di incidenza paesistica attribuiti al sito.

In entrambi i casi, infatti, i valori vengono convertiti in una scala numerica che va da 1 a 5 e nella quale 5 rappresenta il valore maggiore.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>15</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

L'impatto paesistico, definito dalla tabella di sintesi tra la classe di sensibilità e il grado di incidenza paesistica, dimostra un livello coincidente con il valore 4, inferiore alla soglia di rilevanza che, invece, coincide con il valore 5.

L'ampliamento di un edificio già inserito in un'area fortemente caratterizzata da fabbricati produttivi, non mostra particolari aspetti di inadeguatezza né per quanto riguarda l'immediato contesto, sia per un territorio più ampio di carattere sovralocale.

A conferma di questo vi è il risultato della tabella appena descritta.