

RELAZIONE PAESAGGISTICA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Premessa

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo le indicazioni della Deliberazione Giunta Regionale 15 marzo 2006 – n. 8/2121: *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.*

In tali criteri vengono definiti i contenuti della relazione paesaggistica, tenendo conto del DPCM 12 dicembre 2005 e in attesa della approvazione del nuovo PTR con valenza paesaggistica, rispetto a quanto previsto dall'art. 3 del sopraccitato decreto.

Nella dgr 8/2121 la documentazione minima per la domanda di autorizzazione paesaggistica viene articolata in tre elementi: relazione paesaggistica, elaborati dello stato di fatto ed elaborati di progetto.

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione indica, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area d'intervento:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.



immagine 1: individuazione dell'area di progetto nel contesto del bacino del Sebino (*modello CG*).



immagine 2: individuazione dell'area di progetto nel contesto della sponda bresciana del Sebino (modello CG).

Oltre a questi contenuti la presente relazione si propone di integrare la documentazione di rilievo e di progetto presentata. Vengono quindi proposti ulteriori elementi di documentazione corografica, con modelli di terreno a grande scala e immagini aeree zenitali, alcune informazioni relative al contesto immediato e nuove rappresentazioni tridimensionali con fotoinserimento dell'opera in fotografie aeree oblique.

Il progetto in esame

Con il Programma Integrato di Intervento in esame, l'Amministrazione Comunale di Sale Marasino intende riorganizzare un lotto libero fronte lago nella parte centrale del territorio comunale, confinante con le scuole, la palestra e la sede della Comunità Montana, attraverso la progettazione integrata di un comparto che prevede al suo interno un intervento a destinazione residenziale con una parte direzionale. Viene previsto inoltre un edificio commerciale, la cui attuazione sarà connessa all'insediamento di aree a servizio pubblico ovvero di pubblica utilità, la cui realizzazione concorrerà a una riqualificazione dell'intorno anche attraverso opere di urbanizzazione di carattere superiore.

Nel progetto proposto sarà posta particolare attenzione alla valorizzazione degli elementi naturali ed architettonici presenti ed al sistema viabilistico carrabile e ciclo-pedonale, che metterà in relazione l'area oggetto di intervento con l'immediato contesto urbano nel quale si inserisce.

Gli elementi programmatici previsti dall'art. 87 della LR 12/05 che caratterizzano il PII in oggetto sono i seguenti:

1. realizzare un intervento che garantisca una pluralità di destinazioni e di funzioni attraverso l'insediamento di edifici a carattere residenziale ovvero commerciale, nonché mediante la realizzazione di parcheggi pubblici inseriti

- in un fabbricato seminterrato multipiano ovvero in superficie, localizzati lungo l'asse viario principale della località.
2. realizzare un intervento che garantisca la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate attraverso la progettazione di tipologie edilizie diversificate mediante un'unica modalità di attuazione.
 3. realizzare un intervento che costituisca rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano attraverso la realizzazione di infrastrutture viabilistiche funzionali alla riorganizzazione del sistema viario esistente mediante una razionalizzazione degli accessi alle strutture pubbliche attigue all'area d'intervento, nonché attraverso un'implementazione degli spazi di parcheggio pubblici, a soddisfacimento delle necessità pregresse della popolazione residente e fluttuante, in considerazione della vocazione turistica del Comune di Sale Marasino.

Il progetto prevede un intervento residenziale nella parte più alta del lotto, ad est rispetto alla Comunità Montana, la sistemazione di uno spazio pubblico all'aperto che collega la quota della palestra con le scuole e alcuni percorsi pedonali.

A livello strada, invece, si colloca un corpo di fabbrica lineare parallelo alla strada litoranea, destinato all'attività commerciale e un parcheggio coperto che si sviluppa anche a un livello inferiore.

L'edificio commerciale sarà la continuazione del fabbricato esistente a nord del lotto, che, ad oggi, ospita gli ambulatori e altri servizi a destinazione commerciale-direzionale e sarà servito da una viabilità secondaria parallela alla principale con parcheggi di servizio.

La copertura dell'edificio sopraccitato consiste in una piastra che diventa uno spazio pubblico di collegamento tra la quota della strada e i servizi esistenti posti più in alto (palestra, scuola). A questa piazza si accederà attraverso una viabilità di progetto confinante con la linea ferroviaria e che servirà anche l'intero complesso residenziale, che si inserisce alla stessa quota della piazza.

Il vincolo paesaggistico

Il progetto proposto è sottoposto a domanda di autorizzazione paesaggistica perché l'area coinvolta dal Programma integrato di intervento è interessata da:

1. vincolo per bellezze d'insieme, per effetto del D.M. 29 aprile 1960 che dichiara il notevole interesse pubblico della sponda bresciana del lago d'iseo, sita nell'ambito dei comuni di Paratico, Iseo, Sulzano, Sale Marasino, Marone e Pisogne
2. vincolo art. 142 d.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, per la fascia di 150 metri determinata dal Torrente Vigolo
3. vincolo art. 142 d.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, per la fascia di 300 metri dalla sponda del Lago d'Iseo

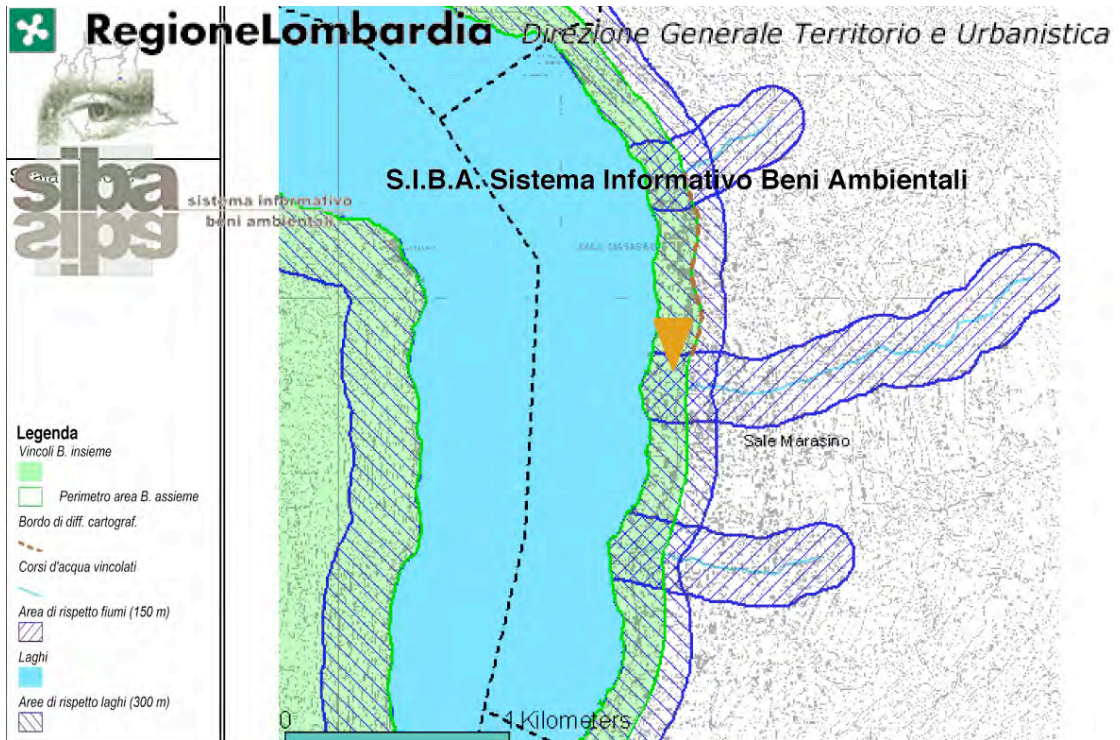


immagine 3: individuazione dell'area di progetto nel SIBA, scala 1: 25.000

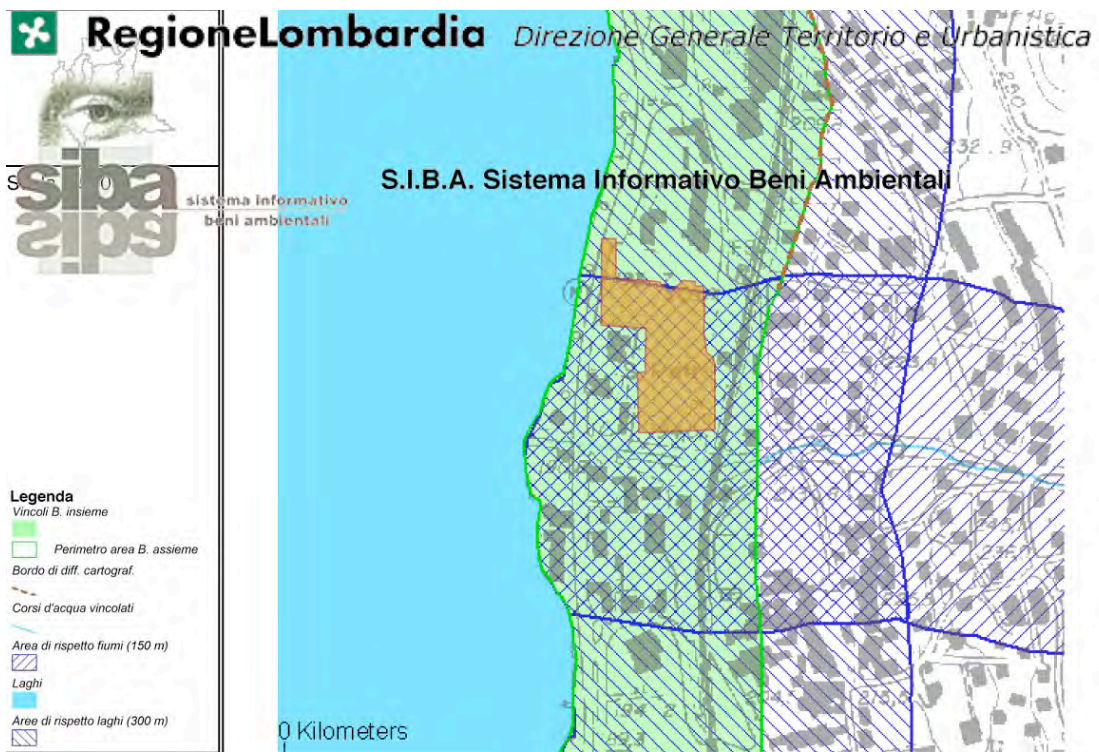


immagine 4: individuazione dell'area di progetto nel SIBA, scala 1: 5.000

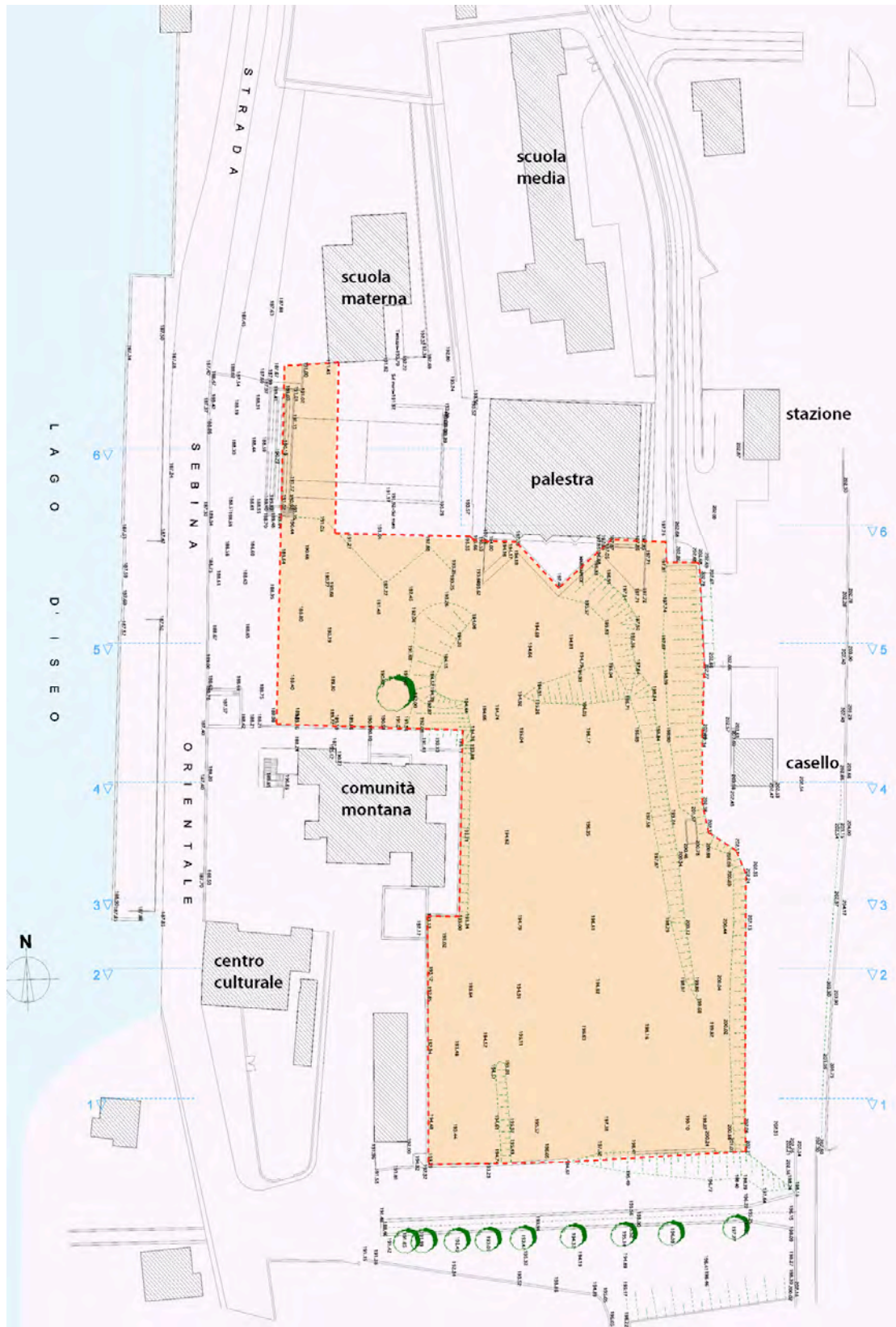


immagine 5: individuazione dell'area di progetto sul rilievo dello stato di fatto, in relazione con la costa, il corso del torrente Vigolo (in basso) e con i principali elementi del paesaggio urbano circostante.



immagine 6: individuazione dell'area in fotografia aerea obliqua. Foto BAMS®.



immagine 7: le scuole e la palestra poste a nord, in adiacenza con l'area di progetto. Foto BAMS®.

Lo stato del bene interessato

Allo stato attuale il terreno oggetto di trasformazione è occupato da un prato, con alcune macchie di cespugli e rovi a sud-est, e da un'area sterrata, utilizzata come parcheggio e piazzale per le autovetture che usufruiscono dei servizi presenti nell'area (palestra, scuole, comunità montana ecc..)



immagine 8: la porzione meridionale dell'area di progetto. A sinistra la sede della Comunità montana, a destra il tratto terminale del torrente Vigolo e la sua foce a lago, completamente artificiali. Foto BAMS®.

Come si può notare nelle viste aeree oblique l'area è divisa dalla costa del lago, uno degli elementi generatori di vincolo, da alcuni edifici: la comunità montana, il centro culturale e alcuni volumi minori. A est confina invece direttamente con la sede ferroviaria, mentre a sud è a contatto con la sede artificiale del torrente Vigolo.



immagine 9: vista di Sale Marasino da Nord-Est. L'area di progetto è in alto a sinistra, accanto al volume della palestra, ben riconoscibile. Foto BAMS



immagine 10: inserimento planivolumetrico dell'intervento in fotografia aerea zenitale.

Il rapporto con il paesaggio: le trasformazioni indotte

La proposta progettuale si pone nell'ottica esplicita di ottenere una continuità tipologica e morfologica con il tessuto urbano circostante.

La ricerca di un compromesso fra l'architettura del tessuto storico e tradizionale e gli interventi più recenti (la palestra e la sede della comunità montana) è stato interpretato nel segno della conservazione.

Sono infatti state proposte coperture a falde in coppi, murature intonacate con portici al piano terreno, aperture e sistemi di oscuramento di tipo tradizionale.

Le altezze degli edifici sono tali da non emergere rispetto alla progressione delle coperture esistenti verso monte.



immagine 11: profilo dell'intervento, dal lago: a sinistra i volumi della palestra e della scuola.

Nella documentazione di progetto, come esplicitamente richiesto dalla DGR 8/2121, sono presentate le sezioni ambientali quotate che mostrano in modo esaustivo come i volumi proposti, anche considerando le quote di terreno e i diversi piani di imposta, definiscano un profilo trasversale che non emerge in modo particolare rispetto agli elementi del tessuto circostante.



immagine 12: sezioni ambientali (dalla documentazione di progetto) con confronto con le quote di terreno preesistenti (in grigio) e gli edifici circostanti.



immagine 13: fotoinserimento dell'intervento in fotografia aerea obliqua (cfr. immagine 6).



immagine 14: fotoinserimento dell'intervento in fotografia aerea obliqua (dettaglio).



immagine 15: fotoinserimento dell'intervento in fotografia ripresa dal lago (dalla documentazione di progetto).

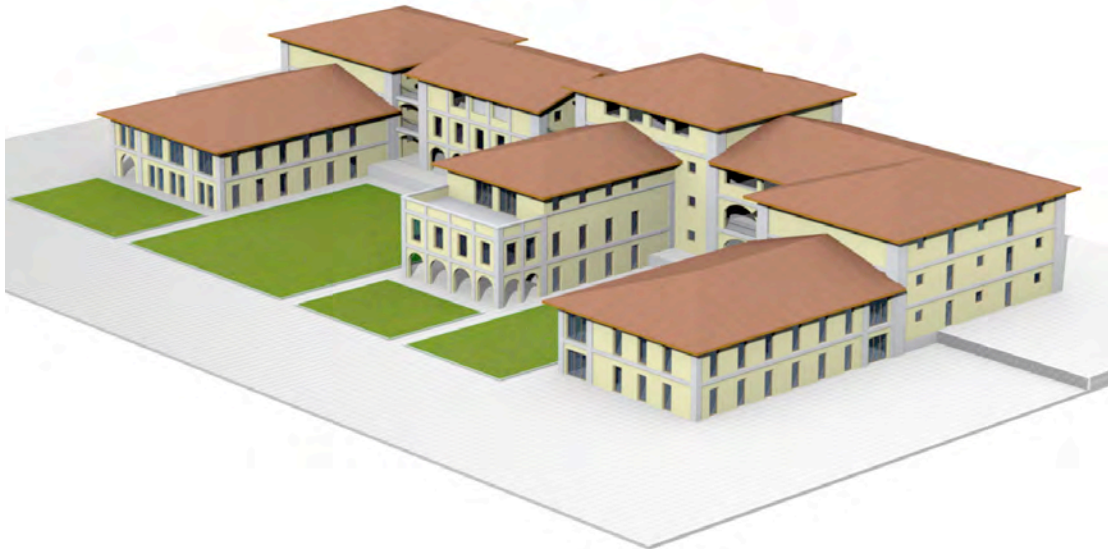


immagine 16: i volumi fuori terra del Programma Integrato di Intervento (rendering).

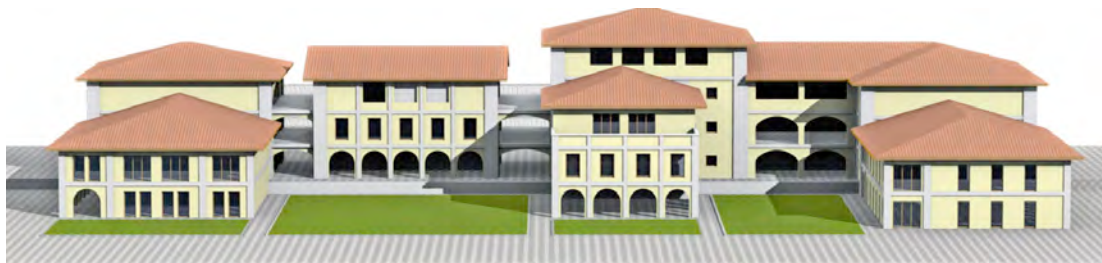


immagine 17: ancora i volumi fuori terra, dalla direzione fronte lago (rendering).

Conclusioni

Il progetto di Programma Integrato di Intervento propone la realizzazione di nuovi volumi edificati e consente al Comune di ottenere aree e servizi.

Il progetto proposto occupa un'area interclusa nel tessuto urbanizzato di Sale Marasino e propone volumi compatti, coperti a falde, con altezze di 2-4 piani, un porticato con aree commerciali interrati e parcheggi interrati su due livelli.

I volumi fuori terra adottano un linguaggio architettonico tradizionale, con portici voltati al piano terreno, lesene e cornici marcapiano su partiture murarie intonacate e tetti a falde, coperti con coppi.

Viste le caratteristiche esteriori del progetto presentato, le simulazioni e le sezioni ambientali, il progetto non sembra compromettere la qualità della bellezza d'insieme del luogo, inserendosi in continuità con il complesso urbanizzato esistente.

Rispetto alla costa l'intervento non emerge in modo particolarmente sensibile, essendo parzialmente schermato dai volumi antistanti (comunità montana, centro culturale) e dalle alberature del lungolago.

Non pare rilevante l'interferenza con il terzo elemento generatore di vincolo, ovvero il torrente Vigolo, che scorre in alveo artificiale e incassato rispetto al livello del terreno (cfr. immagine 8).