

| | | |
|---|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|--|

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO ATTUATIVO

PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 13 SECONDO IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO APPROVATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 11/04/2012.

Ambito collocato in via Roina, nel Comune di Toscolano Maderno località Roina e identificato al NCT del detto Comune con fg. 9 mapp.li 11502-11503-11505-11506-2857.

I proprietari dei lotti che compongono tale Ambito sono: Sig. Gardumi; Sig. Castellini Marco; Società Borgosotto S.r.l.

RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA

INDICE

| | |
|---|---------------|
| I) PREMESSA | PAG. 3 |
| II) COMPONENTE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO | PAG. 4 |
| II.I) Inquadramento urbanistico | PAG. 4 |
| II.II) Vincoli | PAG. 5 |
| II.III) Finalità del peso insediativo consentito e dotazioni d'uso previste | PAG. 5 |
| II.IV) Dimensionamento, aree per dotazioni pubbliche, opere di urbanizzazione | PAG. 7 |
| II.V) Modalità d'attuazione del P.A. | PAG. 8 |
| III) IL PROGETTO | PAG. 9 |
| III.I) Finalità del Piano Attuativo | PAG. 9 |
| III.II) Descrizione del Progetto | PAG. 9 |

| | | |
|--|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | | |

IV) RELAZIONE PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA DELL'INTERVENTO

| | |
|--|----------------|
| | PAG. 11 |
| IV.I) Quadro Normativo e di Tutela di riferimento | PAG. 11 |
| IV.II) Verifica di congruità con i contenuti dell'art. 19 delle NTA del PPR | PAG. 12 |
| IV.III) Verifica di compatibilità paesistica del progetto: limiti di sostenibilità | PAG. 13 |
| IV.III.I) Valutazione dell'Incidenza Paesistica del Progetto | PAG. 13 |
| IV.III.II) Valutazione dell'impatto paesistico della trasformazione proposta | PAG. 17 |
| IV.IV) Conclusioni | PAG. 19 |

V) DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO **PAG. 19**

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|-----------------------------------|

I) PREMESSA

Il presente Piano Attuativo, è finalizzato all'Attuazione dell'Abito di Trasformazione n. 13 area n. 29, Roina Centro Storico, come definito dal PGT del Comune di Toscolano Maderno, in attuazione delle prescrizioni della Legge Regionale del 11/03/2005 n. 12 e disciplinato dal Documento di Piano del detto PGT e nello specifico, dalle schede di individuazione degli ambiti allegate alle NTA del DdP.

Secondo l'art. 11 e 12 della L.R. 12/2005, il DdP deve definire i criteri in base ai quali i piani attuativi possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale oltre che la conferma delle volumetrie esistenti se mantenute.

In queste schede vengono individuati e descritti gli ambiti e le aree di trasformazione e la capacità edificatoria loro attribuita, inoltre vengono specificate le destinazioni d'uso compatibili, le prescrizioni da rispettare e l'impatto sul sistema rurale con l'indicazione dei vincoli presenti in tale area.

L'ambito di trasformazione in oggetto è costituito da n. 3 lotti di diverse superfici e con diversi proprietari: il Sig. Gardumi, il Sig. Castellini Marco e la Società Borgosotto S.r.l..

In considerazione del fatto che il Sig. Gardumi ha rinunciato all'Attuazione dell'Ambito in oggetto, la capacità edificatoria oltre che gli oneri derivanti, verranno ripartiti in maniera proporzionale ai restanti immobili interessati dall'intervento.

Il presente Piano non ha contenuto di variante allo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Toscolano Maderno.

| | | |
|--|--|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia tel. 030.3752226 fax. 030.2991883 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |

II) COMPONENTE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO

II.1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto della presente pratica, risulta individuato dal N.C.T. del Comune di Toscolano Maderno al fg. 19 mappali 11502-11503-11505-11506-2857 e nel P.G.T. del detto Comune come AT 13 Roina Centro Storico, e secondo la scheda di riferimento allegata al DdP parte IV, come di seguito caratterizzato (alcuni dati della scheda sono indicativi, andranno poi precisati con un rilievo strumentale):

| | |
|----------------------------------|---|
| Destinazione principale | RESIDENZIALE |
| Superficie Territoriale | mq 5.500; |
| Superficie fondiaria | mq 1.200; |
| SLP | mq 400 di cui Ufp mq 120; |
| Elementi RER | 2° livello con obbligo di VIC (allegata al presente Piano); |
| Fattibilità geologica | CLASSE 2 modeste limitazioni; |
| Reticolo Idrografico | No; |
| Reti tecnologiche | Adeguamento; |
| Zonizzazione acustica | / |
| Classe di sensibilità paesistica | CLASSE 3 media; |
| Compatibilità paesistiche | Intervento compatibile; |
| Componenti paesistiche | fisico e naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale; criticità e degrado del paesaggio; |
| Impatto sul sistema rurale | MODERATO. |

Per una migliore comprensione dei dati, si rimanda alla scheda dell'ambito di trasformazione del DdP allegata alla presente relazione.

| | | |
|--|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | | |

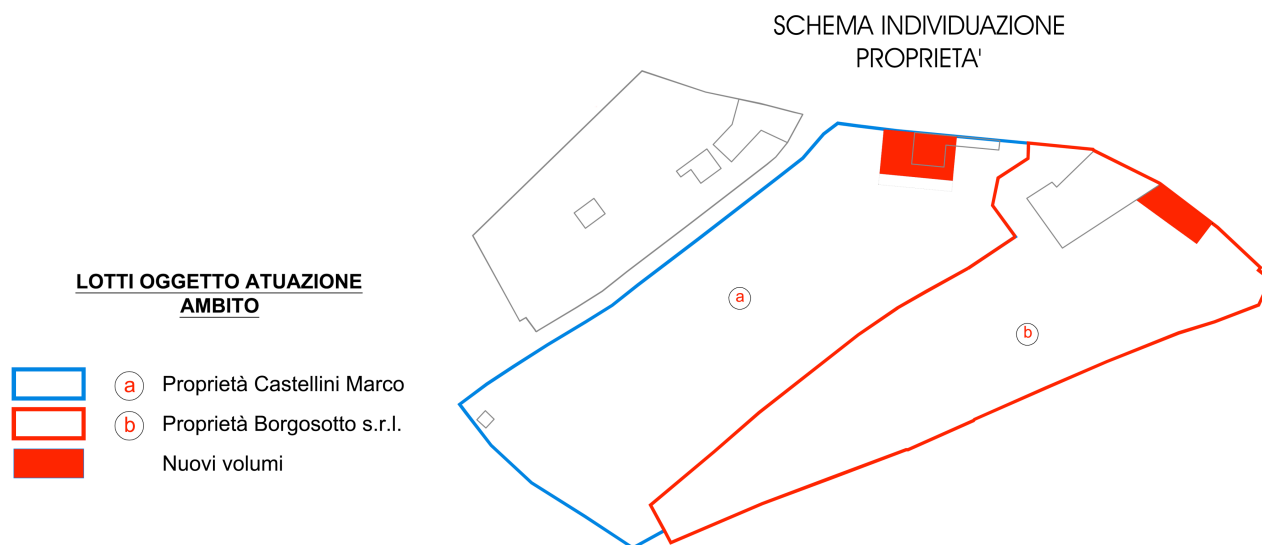
II.II) VINCOLI

Il presente Ambito è soggetto a:

1. VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE, imposto ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 in forza ai contenuti dell'art. 142 lettera F, in quanto il territorio comunale ricade nel Parco dell'Alto Garda Bresciano;
2. Come già detto, l'Ambito è all'interno del Parco dell'Alto Garda Bresciano rispetto al quale è in vigore il P.T.C. del P.A.G.B. approvato con D.G.R. del 01/08/2003 n. 7/13939
3. VINCOLI PAESAGGISTICI, "Bellezze d'Insieme" in forza del D.M. 22/10/1958;
4. IL PIANO PAESISTICO COMUNALE classifica l'Ambito con CLASSE 3 (media);
5. L'Ambito è compreso nelle FASCE TERRITORIALI DI 2° LIVELLO della R.E.R., pertanto l'intervento è subordinato all'obbligo di VIC, (ex Dgr 14.106/03 e smei).

II.III) FINALITÀ DEL P.A. PESO INSEDIATIVO CONSENTITO E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

L'Ambito n. 13, oggetto del presente Piano, come già accennato è composto da tre diversi immobili corrispondenti ad altrettanti proprietari disposti come di seguito evidenziato:



| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| | | |

L'ambito ha una superficie complessiva di circa mq 5.459 come riportato nella tabella qui sotto allegata e meglio dettagliata nelle tavole di progetto; tale superficie scaturisce, ovviamente, dalla somma delle superfici di ogni immobile costituente l'ambito.

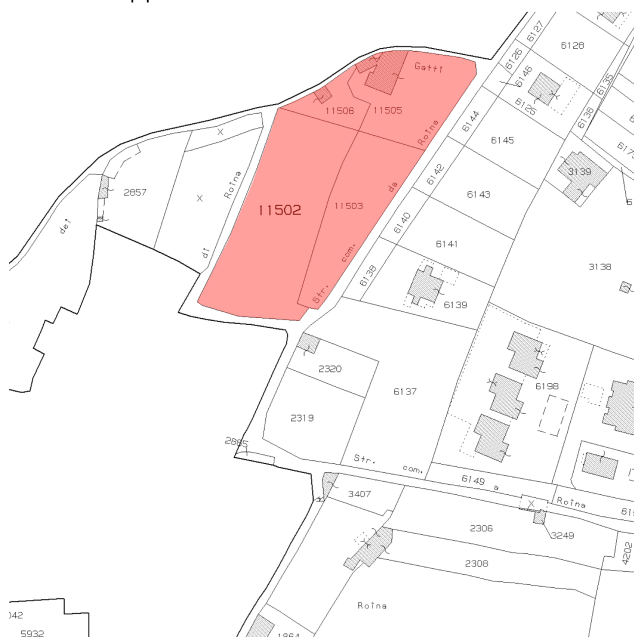
La scheda di riferimento attribuisce all'intero Ambito:

Superficie Fondiaria pari a mq 1200 e Superficie Lorda di Pavimento pari a mq 400.

La superficie attribuita all'ambito, dovrebbe essere ripartita proporzionalmente tra i tre immobili, in questo caso specifico, in considerazione del fatto che un compartista ha rinunciato all'attuazione dell'ambito, tale superficie verrà suddivisa proporzionalmente solo tra i due compartisti interessati: il Sig. Castellini Marco e la Società Borgosotto S.r.l.

| TABELLA SUPERFICI AMBITO di TRASFORMAZIONE n.13 | | | |
|--|-------|-----------------|----------------|
| INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE ELEMENTARE | | SUPERFICIE (mq) | |
| PROPRIETA' CASTELLINI MARCO mapp. 11502-11506 | -1 - | 600,16 | Mq. |
| | -2 - | 550,26 | Mq. |
| | -3 - | 540,8 | Mq. |
| | -4 - | 556,6 | Mq. |
| | -5 - | 99,1 | Mq. |
| TOTALE | | 2347 | Mq. ca. |
| INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE ELEMENTARE | | SUPERFICIE (mq) | |
| PROPRIETA' BORGOSOTTO s.r.l. mapp. 11503-11505 | -6 - | 82,8 | Mq. |
| | -7 - | 267,00 | Mq. |
| | -8 - | 394,65 | Mq. |
| | -9 - | 462,83 | Mq. |
| | -10 - | 785,3 | Mq. |
| TOTALE | | 1993 | Mq. ca. |
| INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE ELEMENTARE | | SUPERFICIE (mq) | |
| PROPRIETA' mapp. 2857 | -11 - | 1119,85 | Mq. |
| TOTALE | | 1120 | Mq. ca. |
| TOTALE AMBITO | | 5459 | Mq. ca. |

ESTRATTO MAPPA N.C.T., fg.19,
Mapp. n° 11502-11503-11505-11506-2857



| | | |
|---|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |
| | <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">marzia castelli architetto</p> | |

Dal Punto di vista paesistico i contenuti del P.A. risultano compatibili con gli indirizzi normativi del PTC del parco e con le NTA del PGT, nonché con gli elementi inerenti la tutela paesistica di cui al citato D.M. 15/3/1958.

Il Piano Attuativo prevede l'insediamento, secondo le modalità e quantità specificate sopra e di seguito di : **N° 2 Edifici residenziali con ampliamento degli immobili esistenti**, per una SLP totale di circa mq. 150,00.

II.IV) DIMENSIONAMENTO, AREE PER DOTAZIONI PUBBLICHE, OPERE D'URBANIZZAZIONE

Il Documento di Piano del PGT del Comune di Toscolano Maderno in considerazione delle caratteristiche dell'AT13 considera il fabbisogno di standards per gli interventi residenziali pari a mq 26,5/ mq 50 e la necessità parcheggi da reperire pari a minimo 1 posto auto interno della proprietà e 1 esterno ad essa, per ogni alloggio, pertanto:

| INTERVENTO RESIDENZIALE DATI STEREOMETRICI | | |
|--|--------------|------------------|
| AT 13 ROINA CENTRO | | |
| S. T. | mq | 5.500 |
| S. F. | mq | 1.200 |
| S. VERDE | mq | 3.750 |
| SLP AMMESSA | mq | 400 |
| di PEREQUAZIONE | mq | 120 |
| INTERVENTO RESIDENZIALE DETERMINAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS | | |
| Standards | | |
| SLP AMMESSA mq | | STANDARDS |
| 400 | 26,5mq/150mc | 212 mq |

Tabella parametri urbanistici così come da Documento di Piano.

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| | | |

APPROFONDIMENTO : In seguito agli incontri con l'Arch. Robbiati, responsabile di zona della Sovraintendenza dei Beni Architettonici, e ai sopralluoghi sul posto, è emerso che la massima superficie lorda realizzabile è di **100 mq.** circa per la proprietà CASTELLINI, individuata ampliando il volume costituito dal ricovero attrezzi esistente. Per quanto riguarda il progetto presentato dalla SOCIETA' BORGOSOTTO srl, incidente sul proprio lotto di circa mq. 1993, in seguito agli incontri con la Sovraintendenza, si è giunti alla definizione di un intervento di ampliamento del volume esistente, di superficie lorda massima realizzabile di circa **50 mq.**, a fronte di una possibilità edificatoria individuata dal pgt, per lo stesso lotto, di circa mq. 183.

Da ciò consegue che, considerando una SLP ammessa pari a mq 150 per la residenza, la dotazione di aree a destinazione pubblica dovrà essere pari a mq 79,5 mq..

| INTERVENTO RESIDENZIALE DATI STEREOMETRICI | | |
|--|-------------|------------------|
| AT 13 ROINA CENTRO | | |
| S. T. | mq | 5.500 |
| S. F. | mq | 1.200 |
| S. VERDE | mq | 3.750 |
| SLP AMMESSA | mq | 400 |
| di PEREQUAZIONE | mq | 120 |
| INTERVENTO RESIDENZIALE DETERMINAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS | | |
| Standards | | |
| SLP AMMESSA mq | | STANDARDS |
| 150 | 26,5mq/50mq | 79,5 mq |

Tabella parametri urbanistici così come da disposizioni Sovraintendenza

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|-----------------------------------|

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà prevedere, la **cessione gratuita delle aree necessarie** per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano dei servizi, ma qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune, la convenzione potrà prevedere, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, la così detta monetizzazione degli standard, **nel caso specifico pari a 5 abitanti equivalenti, quindi 79,5 mq da monetizzare.**

L'attuatore rimanda all'Amministrazione Comunale la decisione di reperire le aree per gli standard da cedere o la determinazione della somma da corrispondere per la mancata cessione.

II.V) MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano si attua attraverso lo strumento del Permesso di Costruire che potrà interessare una o contemporaneamente più di una delle unità immobiliari dell'intervento.

Viste le dimensioni, la localizzazione ed il loro rapporto con gli edifici, anche le stesse opere d'urbanizzazione, ed i conseguenti permessi di costruire potranno essere se necessario scomponibili in più pratiche.

I parametri, le destinazioni d'uso, le modalità dell'intervento edilizio ed i contenuti di tipo architettonico previste dal piano attuativo, sono specificati nella presente relazione e negli elaborati grafici che integrano e puntualizzano le norme generali del P.A.

Gli interventi edilizi che prevedono modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici sono soggetti al rilascio preventivo di Autorizzazione Paesistica ai sensi della art.80 della L.R. 12/2005.

| | | |
|--|--|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |

Il Piano Attuativo non prevede insediamenti o opere a cura di proprietà private ad esclusione di quella della Società Borgosotto S:r.l. e del Sig. Castellini Marco, pertanto non sono previste procedure per l'acquisizione di aree al fine dell'attuazione delle previsioni urbanistiche. Fatti salvi gli interventi di viabilità e sottoservizi esterni al comparto per il quale sarà compito e onere del Comune l'acquisizione delle disponibilità e delle autorizzazioni.

III) IL PROGETTO

III.I) FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

L'azione implicita nella formulazione del Piano Attuativo s'impone alcune mete da perseguire:

VALORIZZARE l'esistente rappresentato dal paesaggio naturale e antropizzato. Agire nel rispetto dell'elemento naturale (il lago e la montagna) e dell'intorno (il paesaggio agrario e urbano) dando, contemporaneamente, opportuna importanza a un luogo di notevole bellezza.

COSTITUIRE novità, innovazione funzionale, tipologica e materiale, coniugando un modello insediativo storicamente di convalidata compatibilità e l'innovazione di un linguaggio architettonico che vuole proporsi come valore aggiunto e non come elemento sradicato e traumatizzante.

Rispondere alle esigenze di necessità contemporanee per un'alternativa dell'offerta abitativa che ormai necessita di strutture tecnologiche moderne, con elementi costruttivi performanti che garantiscano il raggiungimento della classe A o B, in materia di certificazione energetica.

VIVIFICARE il sito, attraverso un nuovo nucleo residenziale, caratterizzato da qualità funzionali e architettoniche con la finalità di rendere la frazione di Roina ancora più appetibile a residenti e turisti.

III.II) DESCRIZIONE DEL PROGETTO



Il presente progetto, necessario ai fini dell'attuazione dell'ambito, riguarda i lotti di proprietà Sig. Castellini e Borgosotto S.r.l..

Il progetto presentato intende realizzare due edifici residenziali di piccole dimensioni, con due piani fuori terra (per la parte ad attuazione Castellini), ed un piccolo ampliamento ad un piano fuori terra (per la parte ad attuazione della Borgosotto srl) utilizzando solo in parte la volumetria concessa e rispettando le prescrizioni imposte dal PGT del Comune.

Questo intervento seppur nato da due proprietà diverse è stato predisposto in modo comune e unitario, cercando di proporre una dislocazione coerente ed equilibrata dei volumi.

Naturalmente il progetto degli edifici oggi risulta poco definito ma l'intento è quello di operare insieme per un intervento che possa valorizzare l'area nel suo complesso, portando benefici ad entrambi gli attori nel rispetto dei caratteri che contraddistinguono l'ambito.

L'obiettivo è quello di garantire un'articolazione di riferimenti architettonici che possano inserirsi armonicamente nel paesaggio circostante, caratterizzato da un contesto che vede una significativa presenza di edificazione residenziale, e più distante il monte e il lago.

Il modello insediativo perseguito prevede un intervento in armonia con il paesaggio, l'idea del progetto è quella di creare due edifici, che gentilmente si adattino alle importanti preesistenze naturali come gli olivi e storiche come i meravigliosi muri di cinta in pietra che contornano alcuni lati dell'ambito, lontano dalla volontà di imporre una costruzione anonima, indipendente e rigidamente imposta in un territorio ormai consolidato.

Il risultato dovrà essere la spontanea continuazione del tessuto edilizio, privo di rotture traumatiche o elementi totalmente estranei ma, con l'apporto di una rinnovata freschezza data da edifici curati negli aspetti architettonici e rivolti alle nuove tecnologie e innovazioni costruttive, nel profondo rispetto del paesaggio e degli elementi identificativi costituiti dall'oliveto preesistente.

| | | |
|---|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|--|

IV) RELAZIONE PRELIMINARE PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA DELL'INTERVENTO

Il presente capitolo non vuole avere contenuti relazionali ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005, ma coerentemente al medesimo vuol delineare un quadro preliminare di analisi e sostenibilità paesistica funzionale alla valutazione da parte degli organi competenti del solo Piano Attuativo.

IV.1) QUADRO NORMATIVO E DI TUTELA DI RIFERIMENTO

L'ambito oggetto di trasformazione è soggetto a tutela ai sensi del vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte III, titolo II del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 15-3-1958 G.U. n.78, in quanto ricadente a quanto definito all'art 142, lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO ALTO GARDA DI BRESCIA CLASSIFICA TALE PORZIONE DI TERRENO ANCHE IN FORZA DELL'ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DI SCALA GENERALE A QUELLA DI SCALA COMUNALE, DI CUI SI RIMANDA ALL'ESTRATTO GRAFICO INSERITO NELLA TAV. 1 "INQUADRAMENTO TERRITORIALE", NEGLI "AMBITI A POTENZIALITÀ ECOLOGICA DIFFUSA".

PER TALI AMBITI LE TRASFORMAZIONI ANTROPICHE ED EDIFICATORIE SONO POSSIBILI, E RISULTANO COMUNQUE CONDIZIONATE ALLA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ CON GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL SISTEMA PAESISTICO.

NELLA FATTISPECIE RISULTANO OGGETTO DI ATTENZIONE LE SEGUENTI CATEGORIE:

- TERRAZZAMENTI E CIGLIONAMENTI
- BOSCHI E FORESTE

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, IL PIANO ATTUATIVO PRESENTE DOVRÀ OTTENERE DAL PARCO DELL'ALTO GARDA BRESCIANO, PARERE DI COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI DEL PTC MEDESIMO:

| | | |
|--|--|---|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">marzia castelli architetto</p> |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |

CON RIFERIMENTO A QUANTO SOPRA, SI RIMANDA ALLA SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 13 INTEGRATIVA DEL PGT FATTE PROPRIE DALLO STRUMENTO COMUNALE IN SEDE DI ADEGUAMENTO DEL MEDESIMO AL PTC DEL PARCO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLE "PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO AMBIENTALE" OVVERO:

1. IL PIANO DELL'AMBITO DEVE PREVEDERE IL RISPETTO DEL VERDE URBANO /AGRICOLO E LA VALORIZZAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL LUOGO;
2. IL VERDE DI ATTENZIONE E' DA CONSIDERARSI COME AREA AD ALTO VALORE PAESISTICO E DI SUPPORTO AL VERDE DELL'INTORNO E INEDIFICABILE;
3. L'AMBITO E' COMPRESO NELLE FASCE TERRITORIALI DI 2' LIVELLO DELLA R.E.R. PERTANTO L'INTERVENTO È SUBORDINATO ALL'OBBLIGO DI VIC (EX DGR 14.106/03 E SMEI) OLTRE A GARANTIRE LA PERMEABILITA' DELLE STESSE AVENDO CURA DI NON CREARE ULTERIORI BARRIERE ANTROPICHE E/O INFRASTRUTTURALI CONTINUE, ASSICURANDO, IL PIU' POSSIBILE, LA PRESENZA DI VARCHI.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO, I CARATTERI IDENTIFICATIVI DEGLI ELEMENTI PAESISTICI, I FATTORI DI CRITICITÀ E LE PRESCRIZIONI DI TUTELA SONO STATI ELEMENTI FONDANTI NELLA STESURA DEL PROGETTO DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO ED ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI.

IL COMUNE RISULTA ALTRESÌ DOTATO DI PIANO PAESISTICO COMUNALE COERENTE CON I CONTENUTI DEL P.T.C. DEL PARCO, E QUINDI ALLE NORME TECNICHE DEL P.G.T. IN ADEGUAMENTO AL MEDESIMO, ED UTILIZZABILE FRA L'ALTRO PER L'APPLICAZIONE DELLA D.G.R. 01 AGOSTO 2003 – N.7/13939 (PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI).

A TAL PROPOSITO LO STRUMENTO COMUNALE ATTRIBUISCE AL SITO IN QUESTIONE CLASSE DI SENSIBILITÀ: 3 – MEDIA

IV.II) VERIFICA DI CONGRUITA' CON I CONTENUTI DELL'ART. 19 DELLE NTA DEL PPR

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
| <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |

Con riferimento alla verifica di congruità con i contenuti di cui all'Art. 19 delle NTA del PPR "Tutela e valorizzazione dei laghi Lombardi" si rimanda ad apposito allegato che riprende fra l'altro il processo di adeguamento del PGT al PPR.

IV.III) VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA DEL PROGETTO: LIMITI DI SOSTENIBILITA'

Come già sopra esposto, il PTC del Parco ed il Piano Paesistico comunale condizionano le modalità dell'attività edilizia interessante l'ambito di trasformazione individuato:

- si dovranno mantenere i caratteri identificativi delle componenti descritte precedentemente e relativi al contesto con particolare attenzione ai fattori meramente percettivi.

Tutto ciò premesso l'intervento si può definire compatibile.

A tal proposito si adotta il seguente procedimento in armonia con quanto disposto dagli indirizzi regionali.

IV.III.I) VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle componenti paesistiche rilevate caratterizzate dai gradi di sensibilità 3) 4) 5) sono comunque soggette a valutazione d'incidenza paesistica (esame paesistico) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, pertanto visto che il nostro ambito di trasformazione (ed il contesto) ricade nella **classe di sensibilità 3**, risulta necessaria:

l'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto potrà articolarsi in:

- positivo
- neutro (con eventuali prescrizioni)
- negativo (necessità di revisione)

| | | |
|---|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|--|

In via preliminare con riferimento alla normativa generale di tutela di cui sopra riferiti agli elementi paesistici e con effetto anche rispetto all'operazione di attribuzione del grado d'incidenza del progetto, si può osservare che:

- 1) con riferimento ai versanti caratterizzati da sistemazioni agrarie l'intervento non modifica gli assetti strutturali in quanto il sedime degli edifici, di limitate dimensioni, non determina modifiche sostanziali della morfologia dei luoghi.
- 2) Con riferimento ai boschi ed alla vegetazione diffusa l'intervento non si colloca all'interno di ambito boscato ad oggi risultano presenti sul lotto coltura specifica a a olivi sparsi; non vengono introdotti elementi di accentuazione dei fattori di criticità di cui sopra; la nuova edificazione per nucleo compatto consente altresì significative possibilità di integrazione con eventuali nuovi olivi, nelle parti libere del terreno, con notevole effetto di mitigazione.
- 3) Dal punto di vista generale specificatamente agli assetti paesistici complessivi ed agli effetti percettivi dei medesimi, il nuovo insediamento, concentra l'edificazione nella parte Sud del comparto secondo un progetto attento a perseguire la scelta di edifici ben proporzionati all'interno dei rispettivi lotti oltre che tra loro e all'impatto sul contesto esistente, con elementi architettonici che consentano altresì l'accentuazione dei riferimenti e delle assonanze visive, nel continuo rispetto dell'integrità percettiva sia del centro storico che dell'oliveto.

La tabella 2 della D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, che di seguito si riporta, viene assunta, in considerazione anche di quanto sopra, come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico sottoriportate.

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del grado d'incidenza del progetto, sono stati attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della successiva tabella, attraverso un'operazione

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| | <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | |

sintetica e consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri alla luce delle considerazioni di dettaglio sopra esposte.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

| Criterio di valutazione | Parametri di valutazione a | |
|--|---|--|
| | scala sovracomunale | scala locale |
| 1. Incidenza morfologica e tipologica | <p>< 0,5</p> <p>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:</p> | <p>< 1,0</p> <p>Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo <0,20</p> |
| | <p>alle forme naturali del suolo <0,20</p> | <p>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali <0,15</p> |
| | <p>alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico <0,10</p> | <p>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici <0,15</p> |
| | <p>alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale <0,05</p> | |
| <p>peso complessivo massimo: <1,5</p> | <p>Peso specifico massimo: Totale 0,35</p> | <p>Peso specifico massimo: Totale 0,50</p> |

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| | | |

Peso complessivo attribuito 0,85

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <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 style="text-align: right;"><0,35</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 style="text-align: right;"><0,35</p> |
| | | Totale 0,35 | | Totale 0,35 |

Peso complessivo attribuito 0,70

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| <p>3. Incidenza visiva</p> <p>peso complessivo massimo: <1,5</p> | <p>Peso specifico massimo: <0,75</p> | <p>ingombro visivo</p> <p style="text-align: right;"><0,20</p> | <p>Peso specifico massimo: <0,75</p> | <p>ingombro visivo</p> <p style="text-align: right;"><0,20</p> | |
| | | <p>contrasto cromatico</p> <p style="text-align: right;"><0,15</p> | | <p>occultamento di visuali rilevanti</p> <p style="text-align: right;"><0,15</p> | |
| | | <p>alterazione dei profili e dello skyline</p> <p style="text-align: right;"><0,15</p> | | <p>prospetto su spazi pubblici</p> <p style="text-align: right;"><0,10</p> | |
| | | Totale 0,50 | | Totale 0,45 | |

Peso complessivo attribuito 0,95

| | | | | |
|---|--|--|-------------|--|
| <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 style="text-align: right;"><0,20</p> | Totale 0,20 | |
|---|--|--|-------------|--|

Peso complessivo attribuito 0,20

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|--|
| <p>5. Incidenza simbolica</p> | <p>Peso specifico massimo: <0,25</p> | <p>adeguatezza del</p> <p style="text-align: right;"><0,20</p> | <p>Peso specifico massimo: <0,25</p> | <p>capacità dell'immagine</p> <p style="text-align: right;">0,20</p> |
| | | Totale 0,20 | | |

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | marzia castelli architetto |
| | | |

| | | | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|---|
| <p>peso complessivo massimo: <0,5</p> | <p>Peso specifico massimo:</p> | <p>progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</p> | <p>Peso specifico massimo:</p> | <p>progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</p> |
| | <p>Totale</p> | <p>0,20</p> | <p>Totale</p> | <p>0,20</p> |

Peso complessivo attribuito 0,40

PESO/VALORE TOTALE DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO = 3,10

Dalla tabella sopra esposta, la cui compilazione puntuale ha costituito momento significativo di valutazione dei contenuti e degli effetti paesistici del progetto proposto si può evidenziare (in via sintetica ma con lo stesso significato se riportato in forma discorsiva) il seguente:

PESO/VALORE TOTALE DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO = 3,10

IV.III.II) VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLA TRASFORMAZIONE PROPOSTA

Vengono ora valutate le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto (impatti sul paesaggio) e quindi la compatibilità paesistica del progetto attraverso il seguente procedimento coerente, fra l'altro, con i contenuti della D.G.R. 8 novembre 2002 – n.7/110045 (per l'esame Paesistico dei Progetti):

valutazione degli impatti (effetti del grado d'incidenza del progetto rispetto alle componenti paesaggistiche ed alla classe di sensibilità del sito).



studio tecnico di architettura
dott. PIERANGELO
BONASPETTI
ARCHITETTO

Ordine degli architetti di Brescia n° 585
Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs)
Tel. 0365.641060
e-mail archi.bonaspetti@libero.it

Marzia Castelli Architetto

Via Dei Mille n.2
25122 Brescia

tel. 030.3752226
fax. 030.2991883

marziacastelliarchitetto@gmail.com
marzia.castelli@archiworldpec.it

marzia castelli architetto

Il metodo utilizzato assume significato di dimostrazione ulteriore e sinteticamente comunicabile di quanto riportato nel capitolo 6 e costituente il testo discorsivo delle motivazioni di compatibilità della proposta progettuale.

La determinazione dell’impatto paesistico del progetto, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative si rapportano con la seguente tabella che riassume, in sintesi i livelli possibili d’impatto paesistico.

La determinazione dell’impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative si rapportano con la seguente tabella che riassume, in sintesi i livelli possibili d’impatto paesistico.

TABELLA DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI = SENSIBILITÀ DEL SITO PER INCIDENZA DEL PROGETTO

| Classe di sensibilità del sito | Grado di incidenza del progetto | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|----|------|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 |
| 4 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 |
| 3 | 3 | 6 | 9,10 | 12 | 15 |
| 2 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 |
| 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio, si articolano i seguenti parametri così come definiti dal Piano Paesistico Comunale:

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|-----------------------------------|

- soglia di rilevanza =/ > 8
- soglia di tolleranza =/ > 16

Il progetto in questione supera la soglia di rilevanza determinando un parametro di 15,50 che, pur in ambito di rilevanza, si mantiene inferiore alla soglia di tolleranza fissata dal Piano Comunale.

IV.IV) CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni di cui sopra la proposta progettuale in allegato, ancorché in forma preliminare da piano attuativo, si può ritenere compatibile con il quadro normativo di riferimento in quanto propone, un progetto con un impianto morfologico di limitate dimensioni, volto a non stravolgere il contesto sia dell'ambito nello specifico, caratterizzato da una coltura a olivi e muri di cinta in pietra sia del territorio in generale, ormai urbanizzato ma con riferimenti al lago (verso Sud) e al monte Castello (verso Nord).

Un progetto quasi *minimale* che si inserisce nell'area d'ambito senza stravolgere i rapporti tra il costruito, il verde e il centro storico che manterranno la propria identità e riconoscibilità.

Il verde costituito da olivi contribuirà a mitigare la percettività dei volumi riducendo il grado d'incidenza complessivo della trasformazione.

In aggiunta viene utilizzato il tracciato viario esistente, consentendo in questo modo di non intaccare nuove aree.

L'intervento non costituisce altresì ostacolo alla percezione del paesaggio dai punti di vista panoramici di fruizione pubblica.

V) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Costituiscono il Piano Attuativo i seguenti elaborati grafici ed allegati di testo:

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Elenco Allegati ed elaborati

| | | |
|---|---|--|
|  <p>studio tecnico di architettura dott. PIERANGELO BONASPETTI ARCHITETTO</p> <p>Ordine degli architetti di Brescia n° 585 Via Bellini n° 69 - 25088 Toscolano Maderno (Bs) Tel. 0365.641060 e-mail archi.bonaspetti@libero.it</p> | <p>Marzia Castelli Architetto</p> <p>Via Dei Mille n.2 25122 Brescia</p> <p>tel. 030.3752226 fax. 030.2991883</p> <p>marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it</p> | <p>marzia castelli architetto</p> |
|---|---|--|

ALLEGATO 2 Relazione tecnica e paesistica

ALLEGATO 3 Bozza di convenzione

ALLEGATO 4 VIC

ALLEGATO 5 Titolo di proprietà

ELENCO TAVOLE:

TAVOLA 1 - Inquadramento territoriale

TAVOLA 2 - Documentazione cartografica e fotografie

TAVOLE 3 - Planimetria generale di rilievo, aerofotogrammetria, sezione ambientale modello digitale del terreno (DTM)

TAVOLA 4 - Calcolo superfici ambito, render stato di fatto, schema individuazione proprietà, tabella calcolo superfici

TAVOLA 5 - Planimetria generale proposta ambito, aerofotogrammetria stato di progetto, render stato di progetto

TAVOLA 6 - Render stato progetto, schema superfici urbanistiche, estratto pgt proposta ambito.

Brescia lì 29.02.2016

I tecnici