Regione **Lombardia**
Provincia di **Brescia**
Comunità Montana di **Valle Trompia**

CITTÀ DI **LUMEZZANE**

URB038

Variante ad atto di programmazione negoziata
ai sensi del Titolo VI, Capo I della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12

PII

Programma Integrato d'Intervento n. 3

I01

Analisi del contesto e interazione con il progetto

r00

Dicembre 2017

PROPRIETÀ

Giacomina Cadei
Mariangela Borghesi
Lucia Borghesi
Eleonora Borghesi
Iole Borghesi
Angelo Battista Borghesi
Marco Borghesi
Giacomo Polotti
Maria Maddalena Polotti
Anna Maria Polotti

PROGETTISTI

Arch. **Alessandro Anelotti**
Ing. **Nicola Letinic**
Arch. **Antonio Lavo**

ARCHITETTURA URBANISTICA & SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI
STUDIO
AU&S di Alessandro Anelotti Architetto
via IV Novembre, n. 11 - CAP 25068 - Comune di Sarezzo - Provincia di Brescia
latitudine 45.652754 N - longitudine 10.202941 E - mobile 335.270195
e-mail info@studioaues.it - PEC segreteria@pec.studioaues.it
codice fiscale NLT LSN 65C02 B157E - partita IVA 03484920982 - IBAN IT85O0503411201000000004775

INDICE

1. Premessa 4

2. Analisi del contesto 6

2.1. Descrizione generale 6

2.2. Indagine fotografica 8

1. Premessa

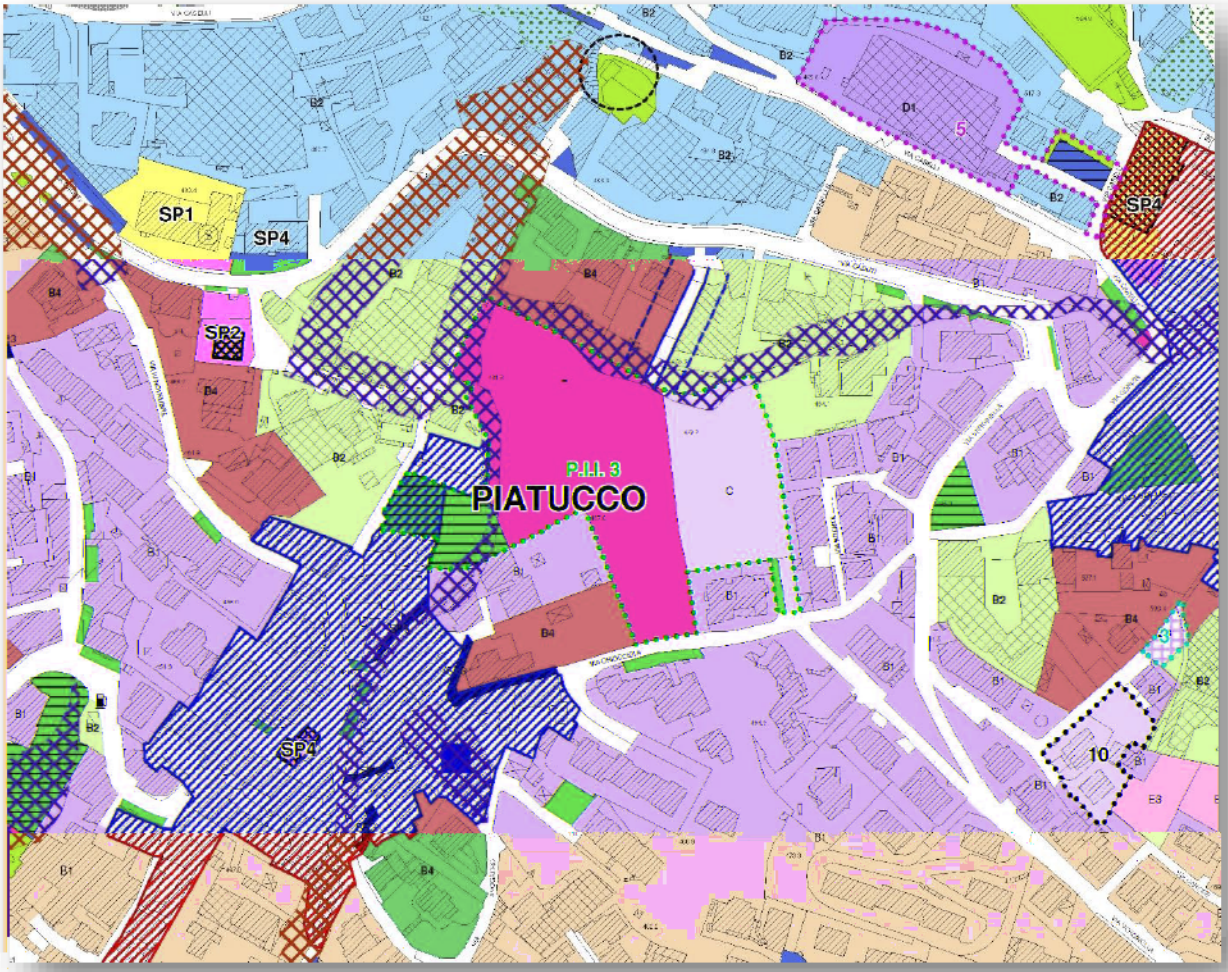
In relazione alle richieste formulate dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 12 settembre 2017 si è proceduto a integrare il modello tridimensionale di lavoro, predisposto per le verifiche edilizie di corretto inserimento urbanistico della proposta progettuale della variante al PII n. 3, con la modellazione territoriale del rilievo di dettaglio dell'abito di proprietà.
Dovendo altresì valutare correttamente le relazioni visuali tra la proposta progettuale e l'ambito circostante si è proceduto ad ampliare la modellazione territoriale alle aree circostanti. Non avendo a disposizione una rilevazione di dettaglio come per le aree di proprietà, si è deciso di sfruttare la quotatura della cartografia aerofotogrammetrica del DB topografico posto a base della pianificazione comunale. La diversità di dettaglio non consente di avere un continuum territoriale perfetto anche se l'insieme è risultato comunque interessante e significativo. Il lavoro di preparazione è stato integrato ulteriormente attraverso la creazione dei principali volumi presenti al contorno, utilizzando anche per tale attività le quote di colmo e di attacco a terra presenti nella cartografia di base. Infine si è proceduto a completare il modello tridimensionale della previsione progettuale proposta con la variante al PII n. 3, che è stata arricchita con dettagli e particolari al fine di poter generare un modello quanto più possibile verosimile rispetto all'idea progettuale.
Il tentativo di realizzare dei fotoinserimenti è risultato particolarmente complesso poiché la ristrettezza del campo visuale ha comportato a necessità di dover assemblare più scatti tra loro per ottenere un insieme sufficientemente significativo. Operando in tal modo l'immagine derivata risultava distorta e il modello architettonico risultava difficilmente adattabile se non con deformazioni che rendevano l'immagine poco verosimile. Per evitare tale distorsioni si è pertanto deciso di procedere ad una ulteriore ricognizione fotografica per contestualizzare l'area di intervento da tutte le visuali che risultano possibili dall'ambito immediatamente circostante. Selezionati i punti di ripresa più significativi si è proceduto a renderizzare il modello replicando come punto di vista il luogo dello scatto correlato. La contestualizzazione paesaggistica che viene proposta nella documentazione integrativa mette in parallelo la situazione reale (scatto fotografico) con il modello tridimensionale del progetto e del territorio circostante per facilitare la comprensione degli effetti modificativi a cui verrà sottoposto l'ambiente e il paesaggio urbano.
Come risulta evidente dalle comparazioni predisposte negli elaborati grafici, l'inserimento dell'edificio di progetto non altera in modo significativo la percezione del paesaggio posto sullo sfondo poiché la nuova costruzione è stata pensata proprio a partire dal terreno esistente rispetto al quale i corpi di fabbrica previsti si adattano altimetricamente al fine di adagiarsi quanto più possibile all'andamento naturale. Il linguaggio architettonico del progettato intervento edilizio appare coerente in tutte le parti in cui si sviluppa il complesso edilizio e non risulta distonico rispetto ad una ambito circostante non sempre coerente o caratterizzato da

elevata qualità d'immagine. La varietà di destinazioni d'uso, di tipologie e di scelte architettoniche negli edifici presenti al contorno non consente di determinare in alcun modo una situazione di omogeneità o coerenza architettonica e/o linguistica per la quale sa possibile misurare il livello di coerenza e corretto inserimento del nuovo rispetto all'impianto esistente. Dalle simulazioni tridimensionali appare evidente che l'intervento progettato non determina l'ennesimo episodio edilizio slegato dall'andamento orografico, nel quale si preveda la formazione di piano di appoggio al nuovo edificato slegato dalla situazione esistente e con la necessità di predisporre sterri, riporti e murature di contenimento significativi. La soluzione prospettata non prevede neppure un imponente sviluppo in altezza dell'edificato per cercare di emergere dalle numerose situazioni "fuori scala" presenti anche in adiacenza all'area di proprietà. Si tratta di una soluzione progettuale che consegue ad una scelta urbanistica innovativa e inusuale di riduzione significativa delle quantità volumetriche assegnate al comparto al fine di puntare in primo luogo alla qualità edilizia e architettonica mirando altresì alla minimizzazione delle altezze e alla loro graduazione in relazione all'andamento orografico territoriale.

2. Analisi del contesto

2.1. Descrizione generale

La variante al PII n. 3 è localizzata nella frazione di Piatucco, in un ambito compreso tra le vie Caduti, Verginella e Chiocciola, pur essendo lambita solo dall'ultima di queste, che conduce all'unico accesso alla proprietà.



Come riscontrabile nell'immagine tratta dall'azzonamento del Piano delle Regole qui proposta, il tessuto urbano circostante l'area di intervento edilizio risulta densamente sfruttato dal punto di vista residenziale lungo le vie Verginella e Chiocciola e dal punto di vista artigianale lungo la via dei Caduti. Queste realtà urbane circondano l'ambito libero da edificazioni del parco, realizzato con la cessione di cui al presente PII, prospiciente l'aerea di cui alla presente. Si precisa altresì che l'altezza dei singoli immobili posti al contorno in alcuni casi appare distonica, raggiungendo anche i 4 o 5 piani fuori terra.

Altimetricamente l'area oggetto di intervento è localizzata circa tra 470 m slm e 485 m slm, all'interno del declivio che dalla confluenza tra via dei Caduti e via Verginella (posta a circa 500

m slm) degrada repentinamente verso il Nucleo di Antica Formazione di Piatucco (circa 450 m slm).
In forza della conformazione dello spazio circostante, sia l'area oggetto di intervento sia l'organismo edilizio di progetto risultano percepibili nella loro completezza esclusivamente dal limitrofo parco urbano e dal sottostante parcheggio, così come dai restanti ambiti prospicienti, mentre la percezione dagli assi viabilistici è sempre interrotta dalla presenza del denso abitato circostante.
Uno tra gli episodi architettonici più importanti della città di Lumezzane è poco distante dall'ambito oggetto di intervento di cui alla presente analisi di contesto: la Torre Avogadro, individuata nella cartografia sopra proposta con la sigla SP2 e localizzata lungo via Caduti. Si specifica che nella fruizione di tale elemento nel transito lungo via Caduti non risulta comunque possibile percepire la presenza dell'area ovvero degli immobili proposti con la presente variante al PII n. 3 poiché il contorno alla sede espositiva è comunque troppo denso per poterne avere visione completa e diretta. Risulta possibile percepire una porzione dell'ambito e dell'immobile di progetto esclusivamente ponendosi sul fianco orientale della Torre Avogadro, ma dando le spalle a questa.
Medesime considerazioni possono essere effettuate cercando di individuare l'area o l'ingombro dell'immobile di progetto rispetto alla viabilità interna al NAF di Piatucco, dove la conformazione del tessuto edificato non ne rende possibile la piena e diretta visione.

Allo scopo di meglio illustrare la conformazione dell'intervento ed il contesto circostante di seguito si allegano alcune immagini fotografiche, da leggere contestualmente alle tavole grafiche predisposte.

2.2. Indagine fotografica

Fotografia 1
Ambito di intervento ripreso dal parcheggio sottostante l'area

Fotografia 2
Ambito di intervento ripreso dalla via Chiocciola

Fotografia 3
Ambito di intervento ripreso dal fondo del parco

Fotografia 4
Ambito di intervento ripreso dal fianco della Torre Avogadro