



VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT RELATIVA AL “PIANO ATTUATIVO AT-E. 1-2 VIA PERTUSATI”.

PRATICA PA n.3/2022 (PG 39941 del 07/02/2022).

OGGETTO: INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE DOCUMENTAZIONE

Al fine di perfezionare l'iter di approvazione della variante al PGT del Piano Attuativo in oggetto, a seguito della valutazione di compatibilità con il PTCP e della verifica al recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR, lo Studio OGD Associati qui rappresentato dai sottoscritti, Ghitti ing. Giuseppe e Davide arch. geom. Emanuele, ha approfondito e perfezionato il progetto in corso sulla base di quanto suggerito e/o prescritto.

RELATIVAMENTE AL PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

In merito alla variante in oggetto, in merito alla compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la Provincia ha proposto una valutazione favorevole, condizionata al recepimento delle seguenti prescrizioni, indicate al capitolo 6.2.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale e così riepilogate:

- 1) *Al fine di migliorare ulteriormente l'apporto di mitigazione della bolla di calore urbana attraverso la previsione di superfici non totalmente sigillate si suggerisce l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per gli stalli delle automobili e di aumentare la presenza di alberature ombreggianti.*
- 2) *Al fine di ridurre la necessità di potature, migliorare la presenza di specie resistenti alle malattie più diffuse degli ultimi tempi, ed utilizzare specie autoctone.*

A seguito delle suddette raccomandazioni atte al miglioramento del progetto, è stato rivisto l'impianto dei parcheggi pertinenziali, anche in conseguenza della nuova posizione dell'accesso carraio, al fine di ottenere una nuova distribuzione delle alberature, sia sugli stalli a parcheggio che sulle aree verdi.

La nuova soluzione progettuale, ha rivisto la posizioni delle aiuole poste sul fianco del futuro fabbricato favorendo nuove aiuole poste nelle vicinanze degli stalli di parcheggio e lungo il fronte della via Triumplina.

L'aspetto del nuovo progetto, nel rispetto del punto di partenza dell'intervento finalizzato ad un edificio commerciale di media struttura di vendita, risulta più interessante e funzionale accogliendo i suggerimenti della valutazione della Provincia.

La scelta del materiale da utilizzare per gli stalli delle automobili, è basata sulla necessità di avere continuità planimetrica sull'intera area adibita a parcheggio pertinenziale, condizione fondamentale dovuta al passaggio dei carrelli per il trasporto della spesa, che risulterebbe difficoltoso su pavimentazioni non stabili, generando disagio per l'utenza.

Da quanto sopra è derivata la scelta dell'autobloccante con specifiche caratteristiche di permeabilità, escludendo l'erbablock, il ghiaietto e le terre stabilizzate che risulterebbero inadeguate per le loro caratteristiche non funzionali per l'utilizzo finale dell'immobile.



25069 VILLA CARCINA (BS), Via FIUME MELLA n° 6/A – tel.030-8901335 fax.030-8906267 – C. F. e P. IVA 03609710987 – e-mail info@studioogd.it – pec: studioogd@legalmail.it

- 3) *La Convenzione Urbanistica dovrà inserire un articolo dedicato che assicura il pieno attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze che si dovessero verificare entro i primi tre anni.*

Si prende atto di quanto prescritto e pertanto in fase di definizione della relativa Convenzione si riporterà l'articolo che prevede quanto sopra.

RELATIVAMENTE ALLA VERIFICA DEL RECEPIIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PTR

Con deliberazione n° 238 del 3-05-2023, la Giunta Regionale ha approvato il parere formulato ai sensi dell'art. 13, comma 8 della l.r. n. 12/2005, relativo alla Determinazione in ordine dell'Adozione del Piano Attuativo in oggetto.

Nella deliberazione, al fine di perfezionare l'iter di approvazione, la Direzione Generale Territorio e Protezione civile si è espressa con la seguente richiesta:

1. *Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà contenente l'asseverazione della congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della componente geologica del PGT e i contenuti derivanti dal PGRA. Si richiede tuttavia, di compilare tale dichiarazione secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla d.g.r. 26-04-2022 n. 6314, già vigente alla data di adozione della presente variante e della precedente asseverazione.*

In merito, è stata predisposta la dichiarazione che viene allegata alla presente.

Nella deliberazione della Giunta Regionale, la Direzione Generale Infrastrutture, Trasporti e Mobilità Sostenibile si è espressa come segue:

2. *Si ritiene, a questo riguardo, che lo schema progettuale proposto debba essere opportunamente approfondito e perfezionato nella parte relativo allo studio degli accessi al sito, a cominciare dalla scelta dell'ubicazione dell'(unico) punto di ingresso all'area destinata al parcheggio pertinenziale, in quanto la collocazione su via Pertusati nell'immediata prossimità dell'imbocco Da via Triumplina – unita alla previsione di percorribilità a doppio senso della stessa via Pertusati -, può generare significativi fenomeni di rigurgito e incolonnamenti sulla viabilità principale, sia negli orari di maggiore affluenza all'unità di vendita ma anche in condizioni ordinarie, considerata la promiscuità d'uso del circuito con i mezzi diretti all'isola ecologica retrostante la struttura commerciale stessa. Il richiamo alla necessità di tali approfondimenti degli eventuali connessi perfezionamenti dello schema di accesso e circolazione (da studiare a partire dalla semplice inversione dei punti di ingresso e uscita attualmente previsti, in modo da scarica interamente sulla viabilità di servizio l'eventuale formazione di accodamenti) dovrà essere espressamente riportato nella disciplina dell'Ambito E.1.2" quale condizione da ottemperare nel successivo percorso autorizzativo/approvativo della trasformazione.*

Si dà atto che la via Triumplina svolge un ruolo rilevante quale asse cittadino di adduzione alle direttive della ex SS 345 e della ex SS 237, entrambe classificate di interesse provinciale di primo livello.

La nuova soluzione progettuale, con la traslazione in posizione baricentrica rispetto all'attuale via Pertusati, dell'accesso al futuro parcheggio pertinenziale, assicura l'obiettivo di minimizzare il rischio di rallentamenti o accodamenti sulle corsie di scorrimento della via Triumplina.



25069 VILLA CARCINA (BS), Via FIUME MELLA n° 6/A – tel.030-8901335 fax.030-8906267 – C. F. e P. IVA 03609710987 – e-mail info@studioogd.it – pec: studioogd@legalmail.it

La nuova posizione dell'asse dell'ingresso dei veicoli al futuro parcheggio dell'edificio commerciale si troverà a 43 metri rispetto al margine della esistente via Triumplina, misura che ampiamente garantisce il regolare flusso veicolare previsto in zona.

Ad ulteriore garanzia che la nuova soluzione proposta è adeguata alle esigenze connesse ai flussi di traffico attesi, è stata rivista sia la distribuzione del parcheggio che le direzioni di percorrenza dello stesso.

La circolazione interna risulta essere più intuitiva e scorrevole, garantendo migliori spazi a manovra interni e un regolare flusso in uscita dei mezzi sulla nuova viabilità di servizio.

Nella deliberazione della Giunta Regionale, si è espressa come segue in merito alla mobilità ciclistica:

3. *Rispetto all'accessibilità al sito con mobilità ciclistica, considerato che tra gli obiettivi dell'intervento figura anche quello di assicurare continuità ai percorsi ciclopedinali esistenti tramite la realizzazione di una pista ciclabile, si suggerisce di dare visibilità e continuità alla pista ciclabile prevista realizzando – come indicato nella documentazione – il collegamento con la pista esistente lungo via Triumplina, in modo da conferire effettiva funzionalità al collegamento della nuova struttura commerciale con le parti di città interessa da percorsi ciclabili esistenti. La possibilità di favorire l'accesso all'area con mezzi ciclabili risulta infatti concorrere positivamente al contenimento dell'uso dell'auto per raggiungere le nuove funzioni commerciali ; allo scopo, si suggerisce che l'area venga adeguatamente attrezzata con segnaletica informativa e di indirizzamento, nonché con un adeguato numero di parcheggi per le biciclette aventi le caratteristiche descritte al cap. 7 del Documento di Piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, approvato con d.g.r. n. X/1657 del 11.04.2014.*

Prospiciente alla via Triumplina, angolo con la via Pertusati, come già indicato nel progetto originario e pertanto riportato anche nella nuova soluzione, è stato previsto, sull'area di proprietà del Comune di Brescia, un'area dedicata al parcheggio per le biciclette che avrà le caratteristiche come indicato al cap. 7 del Documento di Piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, approvato con d.g.r. n. X/1657 del 11.04.2014.

L'area succitata, verrà debitamente attrezzata con rastrelliera e segnaletica informativa di indirizzamento.

4. *Rispetto, infine, alla citata istituzione di un'isola ecologica con relativo parcheggio da n. 22 posti, si rileva che il progetto in esame identifica, nel planivolumetrico, già n. 2 stalli e n. 1 colonnina di ricarica nel parcheggio facente parte della prima proposta progettuale (di pertinenza dell'unità commerciale ad uso pubblico). Ma non risulta fornire – sia nella Relazione tecnica illustrativa che nella legenda della cartografia – alcuna indicazione scritta in merito. Si evidenzia pertanto l'opportunità di dettagliare la previsione di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, esplicitando:
 - La localizzazione delle infrastrutture (anche in relazione alla rete elettrica e relative cabine, all'accessibilità e alla capacità della stessa colonnina di servire anche 6-8 stalli)
 - La tipologia di connettori e di potenza erogata (ricarica lenta, accelerata, veloce, ultraveloce);
 - La tipologia di mezzi che potranno usufruire con i diversi atti che lo compongono.*

La colonnina di ricarica con i due stalli in progetto nel parcheggio di pertinenza dell'unità commerciale ad uso pubblico, risulta essere conforme a quanto stabilito per i nuovi immobili adibiti ad attività commerciali, come definito dal regolamento Edilizio del Comune di Brescia e dalla normativa. Le caratteristiche dell'impianto verranno definite in fase di progettazione dell'immobile.



25069 VILLA CARCINA (BS), Via FIUME MELLA n° 6/A – tel.030-8901335 fax.030-8906267 – C. F. e P. IVA 03609710987 – e-mail info@studioogd.it – pec: studioogd@legalmail.it

Per quanto riguarda l'incremento di stalli per la ricarica delle auto elettriche, si ritiene che tale indicazione sia strettamente collegata allo sviluppo progettuale dell'isola ecologica.

Con la presente siamo pertanto a consegnare e/o sostituire la seguente documentazione:

- **TAVOLA 4.2 – Planivolumetrico di progetto** *in sostituzione alla TAVOLA 4.1*
- **TAVOLA 5.2 – Dimostrazioni parametri edilizi** *in sostituzione alla TAVOLA 5.1*
- **Dichiarazione secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla d.g.r. 26-04-2022 n. 6314, a firma del dott. geol. Zubani Mauro**

