



REV001

Brescia, 14.02.2024

Spett. COMUNE di BRESCIA  
Settore Urbanistica

**OGGETTO : RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**PIANO ATTUATIVO NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

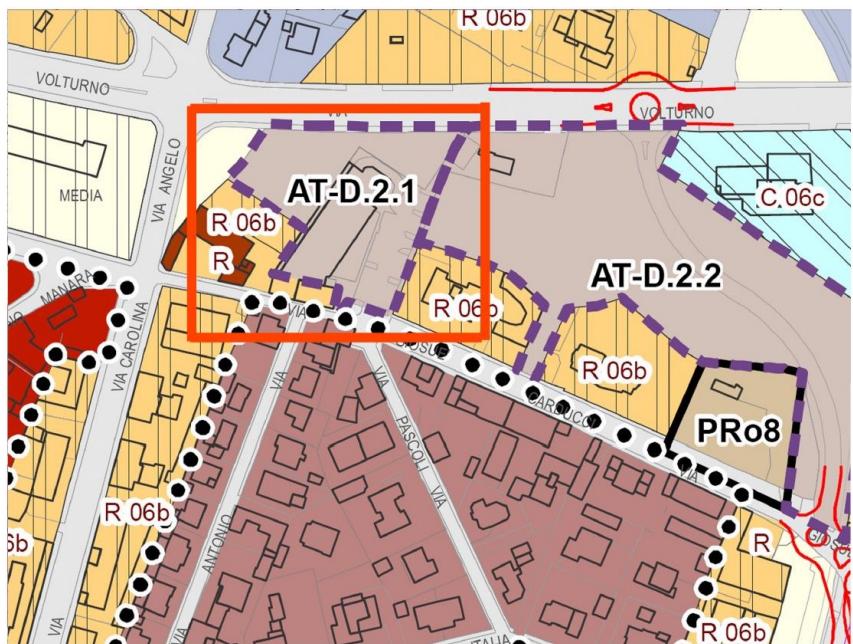
Ubicazione : Via Volturno – Brescia (BS)  
Cap. 25100  
Foglio 82 Particella 534 – 535 – 238 - 502

Committenti : **REAL ENERGY s.r.l.**  
via Toscana, 6  
25038 Rovato (BS)

Il sottoscritto : **dott. arch. GIORGIO VEZZOLI**  
Studio a Brescia in via Cefalonia 41/a - 25124 Brescia  
Iscritto ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di Brescia n. 2287, in qualità di  
progettista.

**INQUADRAMENTO:**

## ESTRATTO - V-PR02 Azioni di piano\_Q3



## Ambito del tessuto urbano consolidato

- Nuclei storici
- Tessuti storici
- Edifici isolati di valore storico e architettonico
- Tessuto a prevalente destinazione residenziale

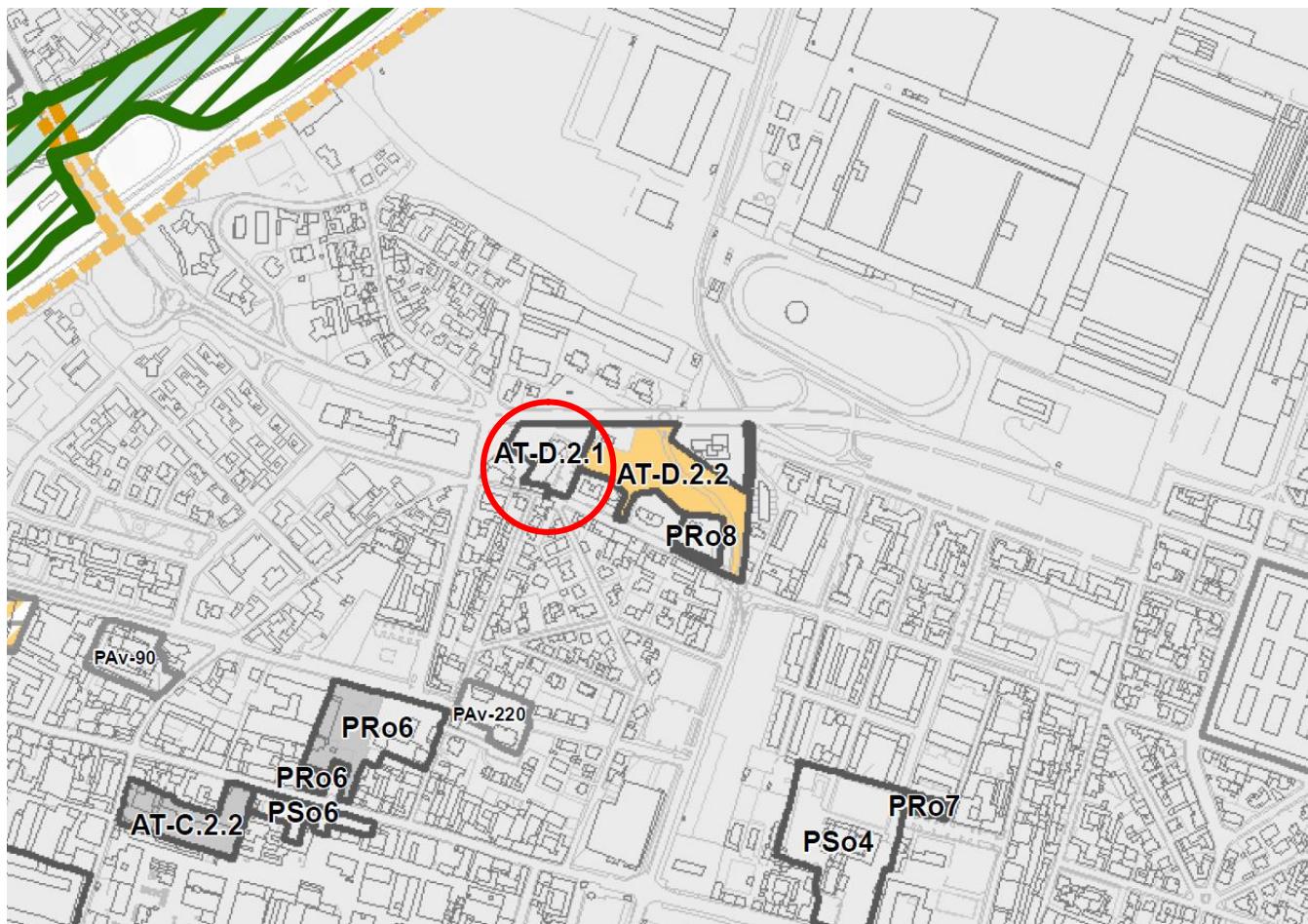
## Indici e parametri urbanistici

	If: 0,10 mq/mq	Rc: 10% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 2 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 2 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 3 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 40% di Sf	Sp: 45% di Sf	
	If: 0,60 mq/mq	Rc: 40% di Sf	Sp: 45% di Sf	H: 3 piani
	If: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	Sp: 35% di Sf	
	If: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	(P) Sp: 20% di Sf (C; T) Sp: 30% di Sf	
	If: 1,0 mq/mq	Rc: 50% di Sf	Sp: 35% di Sf	

## Ambiti della città in trasformazione

- PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole
- PS Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi
- AR Aree di rinaturalizzazione
- PAv Piani attuativi vigenti
- AT Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR)
- AT Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano

## ESTRATTO - CARTA DEL CONSUMO DI SOLO



### Limiti e riferimenti territoriali

- Confine comunale
- Rete idrografica e invasi artificiali
- Tessuto urbano consolidato
- Suolo urbanizzato
- Viabilità di previsione scala sovraffocale

### Documento di Piano

1.224.000 mq Totale 2012

226.000 mq Consumo di suolo agricolo confermato

371.000 mq Consumo di suolo naturale confermato

597.000 mq Totale confermato 2015

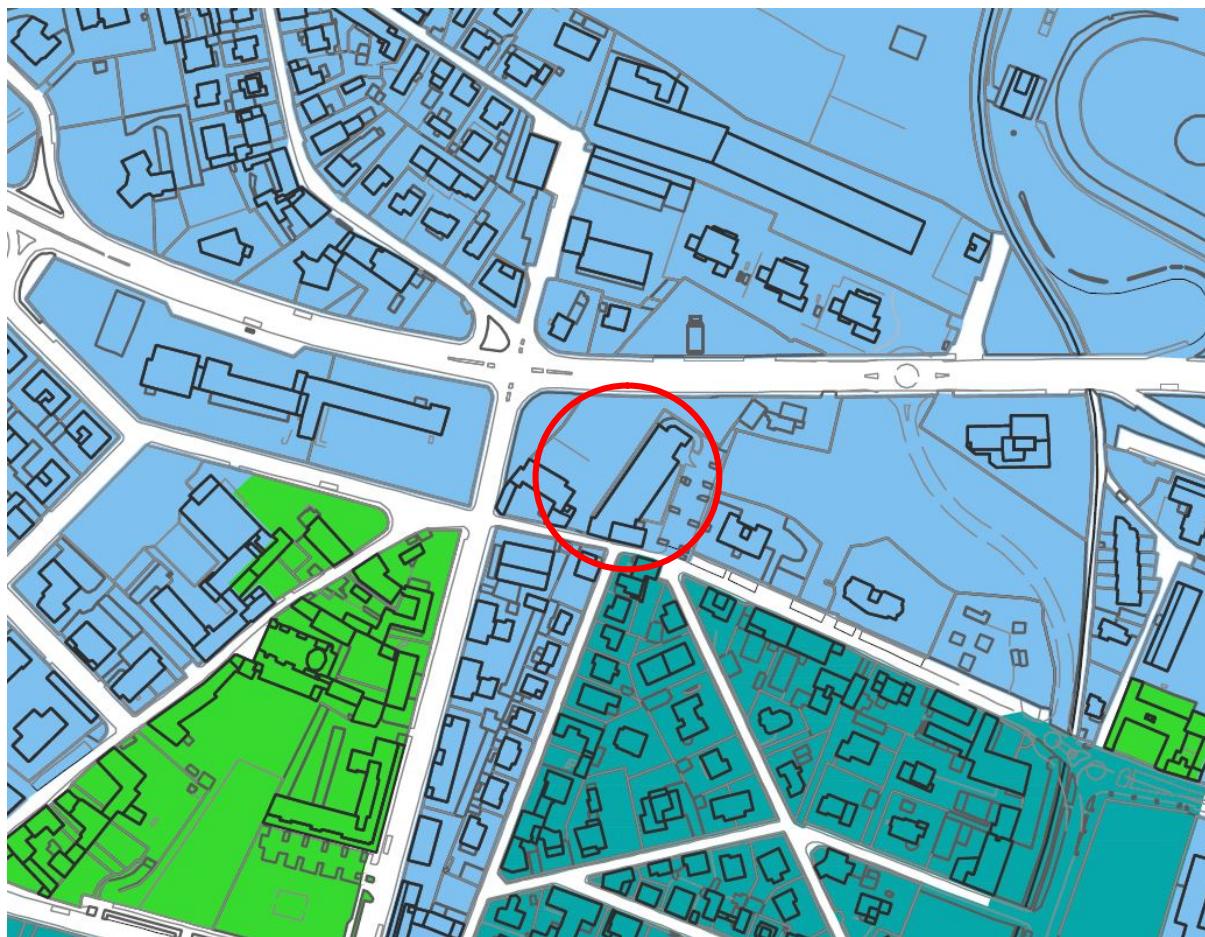
604.000 mq Consumo di suolo agricolo stralciato

123.000 mq Consumo di suolo naturale stralciato

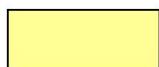
627.000 mq Totale stralciato 2015

81.000 mq Consumo di suolo PA in corso (AT S.1.1 Ambito Cave)

## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



### Il paesaggio del territorio di Brescia



Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media



Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata



Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

## ESTRATTO scheda del comparto AT-D.2.1 “Trivellini Ovest” del PGT

### AT-D.2.1 TRIVELLINI OVEST

#### 1. DATI LOCALIZZATIVI



D.2.1 TRIVELLINI OVEST	
Via Carducci e Via Volturro	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

#### 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione s'inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano.

Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi compatti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

#### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è interessato dalla presenza di un edificio commerciale dimesso di un piano fuori terra avente un parcheggio sulla copertura; l'area non edificata è totalmente pavimentata.

#### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina a nord con Via Volturro, ed è circoscritto da quartiere residenziale costituito da edifici di recente formazione aventi altezze variabili da due a tre piani con presenze sino a sette livelli.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Tracciato storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

## AT-D.2.1 TRIVELLINI OVEST

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualificazione delle aree a margine della Via Volturro.
- Incremento degli spazi verdi pubblici.
- Realizzare una connessione ambientale in direzione est-ovest.
- Determinare continuità tra le aree verdi esistenti e nuove.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

## A. mantenimento dell'edificio esistente:

- possibilità di attuare un cambio di destinazione entro i limiti dell'elenco di cui al paragrafo11;
- demolizione delle recinzioni esistenti;
- attuazione delle opere di ripristino ambientale tramite la demolizione delle pavimentazioni esistenti;
- realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturro.

## B. demolizione, anche parziale, dell'edificio esistente\*:

- possibilità d'incremento della Slp (10% della Slp esistente);
- attuazione delle destinazioni rientranti nella tabella di cui al paragrafo11;
- demolizione delle recinzioni esistenti;
- attuazione delle opere di ripristino ambientale tramite la demolizione delle pavimentazioni esistenti;
- realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturro.

In ogni caso:

- l'accessibilità carraia al sedime edificabile avviene esclusivamente da Via Carducci.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area dell'insediamento e la Via Volturro, mediante filare alberato.
- obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

## AT-D.2.1 TRIVELLINI OVEST

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE	A.a			
	A.b-A.c-A.e			
	A.d			
	A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO	I.a			
	I.b			
	I.c			
	I.d			
	I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	As.a		0	10
	As.b			
	As.c			
	As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI	Im.a-Im.b-Im.c		0	10
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d	0	50
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b	0	10
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI	T.a-T.b-T.c		0	30
	Centri telefonia			
RESIDENZA		R.a	50	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	4.905	
Slp assegnata	mq	10% (in ampliamento dell'esistente – sol. B)*	
Slp incrementabile	mq	-	
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>Esistente (ampliamento 10% - SOL. B)</b>	
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.	
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>	

## AT-D.2.1 TRIVELLINI OVEST

## 13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	Indice IUT base attribuito al lotto	SLP base riferita al lotto	SLP base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità d'intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA Indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
D.2.1			1.970	0,05	98,50	100,00	La SLP derivante dall'indice di base corrisponde alla stima dell'aumento percentuale di SLP sull'esistente	100,00	0,00	5			

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

## 14. SCHEMA PRESCRITTIVO

LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

## PERIMETRI PRESCRITTIVI



Ambito di trasformazione



Area in cessione

## UTILIZZO DEL SUOLO



Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.



Edifici oggetto di tutela



Edifici da riconvertire funzionalmente



Aree verdi con specifica funzione

## SISTEMA AMBIENTALE



Filare



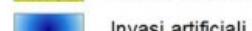
Siepe arborea



Fascia boscata



Aree a vocazione agricola

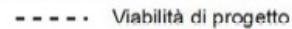


Invasi artificiali



Varchi della REC

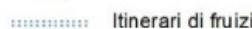
## FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA



Viabilità di progetto



Connessioni tra gli spazi pubblici



Itinerari di fruizione paesistica



Mobilità dolce

## AT-D.2.1 TRIVELLINI OVEST

## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



## AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

**AREA OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO:****Stato di fatto**

Il comparto oggetto della presente proposta è sito in via Volturno angolo Via L. Manara a Brescia sulla parte del AT-D.2.1 “Trivellini Ovest” del PGT, area identificata catastalmente nel N.C.T. al Fg. 82, particella 534 (parte), 535, 238 e 502.

Sul lotto oggetto della presente istanza insiste un edificio che dal punto di vista funzionale si presenta oramai da tempo in stato di disuso e abbandono e di conseguenza la struttura è in forte stato degrado. Il lotto confina:

- A SUD con due edifici dai quali verrà mantenuta la distanza regolamentare di 10m;
- A NORD con Via Volturno dalla quale è separato dalla presenza di una pista ciclabile a doppia corsia e un marciapiede;
- A EST con un'area attigua destinata ad ambito di trasformazione AT D 2.2.

La proprietà dell'area ha dal 2019 costantemente informato l'Amministrazione Comunale dello stato di degrado ambientale e sociale in cui versava la zona; si sottolinea un'ultima comunicazione del gennaio 2022 indirizzata all'ufficio del sindaco e della Polizia Municipale in cui persone senza fissa dimora sostavano sotto i portici dell'edificio esistente verso via Carducci ; ciò ha comportato uno stato prolungato di incuria e di condizioni igienico sanitarie particolarmente precarie, situazione aggravata dall'abbandono di immondizia e rifiuti all'interno di proprietà private.

## Proposta progettuale di rigenerazione urbana - Piano Attuativo in variante allo strumento urbanistico

L'area oggetto della presente proposta rappresentata negli elaborati allegati, presenta tutte le caratteristiche intrinseche che il D.L. "Sblocca cantieri" e la L.R. 18 della Regione Lombardia considerano imprescindibili per la promozione di progetto di rigenerazione.

Nelle definizioni di Piano sia la scheda AT D 2.1 oggetto di intervento, che la scheda attigua AT D 2.2 sul fronte di via Volturino, confermano strategie di trasformazione inserite nel Programma Complesso di Rigenerazione di via Milano e quindi legate al progetto "Oltre la Strada".

L'area di cui si tratta è ai sensi dell'art 49 delle NTA "parte di città attualmente interessata da rilevanti fenomeni di dismissione e particolari situazioni di criticità ambientale o degrado sociale, in ambiti urbani caratterizzati da una significativa presenza abitativa".

Dopo più di 10 anni di abbandono sia di quest'area è predominato un concetto di intervento di ricucitura con il contesto urbano e di quartiere; la proposta di restituire all'utilità pubblica e privata una porzione di territorio attualmente non fruibile e in stato di degrado, con un fabbricato che necessita interventi di rigenerazione e che verrà rinnovato con una funzione ecocompatibile e ben inserita nel tessuto urbano esistente e che fornirà un servizio agli abitanti ed alla collettività.

La proposta progettuale prevede la riqualificazione dell'immobile esistente e dell'area pertinenziale, operando con delle demolizioni selettive al fine di trasformarlo di un nuovo spazio commerciale a servizio della comunità. L'edificio riutilizzato sarà elemento generatore di un progetto di trasformazione dell'area ad oggi degradata, che innescarà ricadute positive e porrà le basi per la rigenerazione urbana. Per la posizione baricentrica dell'area, il progetto rappresenterà una soluzione di continuità urbanistica di ricucitura e connessione tra via Carducci, il quartiere di via Milano e via Volturino, sarà l'anello di congiungimento per le infrastrutture esistenti a sud e nord della città ed eliminerà un punto di discontinuità infrastrutturale evidente.

### ***Riqualificazione del fronte di via Volturino e nuove connessioni***

Il **fronte stradale di via Volturino**, lungo il quale si svilupperà la nuova linea tranviaria di Brescia "T2" (Pendolina - Fiera) sarà completamente riqualificato: il progetto della linea tranviaria prevede l'allargamento della carreggiata stradale per inserimento della corsia riservata al tram, oltre che di una pista ciclabile a doppia corsia e un marciapiede; nello stato di progetto verrà quindi arretrata la linea di confine su via Volturino, escludendo una fascia oggetto di cessione pubblica.

Il fronte su via Volturino sarà inoltre riqualificato attraverso la rimozione delle imponenti recinzioni esistenti e l'incremento delle aree verdi piantumate tramite un filare alberato e vegetazione arbustiva al fine di generare una connessione ambientale sia con l'area verde collocata ad ovest in prossimità dell'intersezione semaforica

fra via Volturno e via L. Manara, sia con il giardino pubblico situato in via Carducci parco “Caduti di Nassirya”. Attualmente infatti da via Volturno non è infatti possibile raggiungere il parco situato dinanzi alla casa della Fondazione San Vincenzo “Ospitiamo” che accoglie persone senza fissa dimora. Il collegamento pedonale sarà contrassegnato con un percorso pedonale a raso colorato, per un miglioramento della rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.



Fotoinserimento A – stato di fatto



Fotoinserimento A – stato di progetto



Fotoinserimento B – stato di fatto



Fotoinserimento B – stato di Progetto

### **Area parcheggio e aree verdi**

L'area scoperta ospiterà il parcheggio pertinenziale dell'immobile commerciale, in cui si prevedono 61 posti auto, garantendo comunque la presenza di aree verdi per garantire un'elevata permeabilità del suolo ed efficaci misure di mitigazione ambientale. Verranno attuati degli interventi di ripristino delle aree attualmente interamente pavimentate, attraverso la loro demolizione e sostituzione con nuovo manto stradale in asfalto drenante. La circolazione interna del parcheggio è stata studiata per consentire le attività di carico/scarico senza creare commistione tra gli utenti e le attività di approvvigionamento: sul lato sud (da via Carducci) è prevista l'area che verrà utilizzata per l'approvvigionamento giornaliero delle merci.



**Fotoinserimento C – stato di fatto**



**Fotoinserimento C – stato di Progetto**



**Fotoinserimento D – stato di fatto**



**Fotoinserimento D – stato di Progetto**



L'immobile verrà realizzato prestando attenzione al suo inserimento nel contesto, alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ambientale, sarà un edificio a consumo zero dotato di facciata verde e impianto fotovoltaico. Il presente progetto, oltre ad avere le caratteristiche di rigenerazione urbana, sarà finanziato completamente da privati a fronte di un aggiornamento dei parametri urbanistici della scheda del comparto **AT-D.2.1** “Trivellini Ovest” del PGT.

Si richiede la monetizzazione degli standards urbanistici e degli oneri di urbanizzazione. In merito alla cessione della fascia su via Volturno prevista per la realizzazione della linea tramviaria, la proprietà si appresta in accordo bonario a cedere tale area salvo definizione della perizia di stima.

Le richieste dei proponenti in variante al Documento di Piano vigente sono le seguenti:

- Mantenimento della destinazione d'uso commerciale con aumento della percentuale della SLP a destinazione commerciale affinché possa essere il 100% della SLP complessiva
- Allargamento dell'accesso carrabile preesistente su via Volturno come individuato nell'elaborato grafico, che garantirà la connessione pedonale tra via Carducci e via Volturno.
- Modifica del perimetro del piano attuativo oggetto di intervento, comprendente anche una porzione di area con destinazione R06b collocata a sud ovest che sarà adibita a spazio esterno per parcheggi.

Il Tecnico

dott. Arch. Giorgio Vezzoli