



RIGENERAZIONE URBANA IN VIA TRIUMLINA NUOVA AREA PARCHEGGIO IN VIA VALSABBINA

Il progetto interessa due aree prospicienti via Valsabbina, entrambe di proprietà del proponente.

Lotto 1:

- Superficie complessiva: 5.227,00 mq
- Area a parcheggio: 2.586,02 mq, suddivisi in 1.388,27 mq per la sosta e 1.197,75 mq per la carreggiata e gli spazi manovra
- Area verde: 1.745,35 mq, oltre al verde drenante che caratterizzerà il perimetro, in particolare lungo il Torrente Garza

Lotto 2:

Area interessata dall'intervento: 97,65 mq, destinati all'allargamento della via Valsabbina e alla creazione del marciapiede pedonale

È prevista la demolizione del muro di cinta lungo il Torrente Garza e il trattamento a verde della fascia di rispetto lungo 10 metri. I primi 4 metri saranno realizzati a prato. Dai 4 ai 10 metri verrà realizzata la piantumazione di alberi di medio e alto fusto, garantendo un'adeguata mitigazione ambientale.

Opere di Urbanizzazione Aggiuntive:

Cessione di 181,20 mq di area dal Lotto 1 e di 97,65 mq dal Lotto 2 per la realizzazione delle opere di adeguamento infrastrutturale, quali l'allargamento della carreggiata e la formazione di un marciapiede continuo a supporto della mobilità pedonale.

La realizzazione del nuovo parcheggio a raso rappresenta un intervento di sicuro beneficio per il contesto in cui si colloca, grazie a benefici quali:

- Miglioramento dell'accessibilità: favorisce l'accesso rapido e sicuro alle strutture ospedaliere (Spedali Civili di Brescia) e alle funzioni essenziali della zona, includendo anche l'obitorio, garantendo spazi adeguati per il transito dei messi di soccorso;
- Riqualficazione Urbana: trasforma un'area degradata in un polo funzionale, contribuendo alla valorizzazione del tessuto urbano circostante, prevalentemente composto da edifici commerciali e direzionali;
- Sostenibilità Ambientale: l'adozione di pavimentazioni drenanti e l'incremento delle aree verdi non solo miglioreranno l'impatto ambientale dell'intervento, ma offriranno anche spazi di mitigazione e filtraggio, in linea con le normative vigenti.

Il processo di rigenerazione urbanistica previsto con il nuovo parcheggio si inserisce in un più ampio contesto di trasformazione del territorio, integrandosi con un altro importante intervento approvato in passato, attualmente in fase di completamento: il Piano Attuativo A.T. – E.1.2 "Pertusati".

Si ricorda che il progetto, sull'area tra via Triumplina e via Pertusati, che ha visto l'approvazione di una variante al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, prevedeva la demolizione di edifici dismessi e la realizzazione di un edificio commerciale di media struttura di vendita e le seguenti opere di urbanizzazione:

- Opere di Urbanizzazione Primaria:
 - A. Sistemazione dell'ingresso nord alla strada di penetrazione, aree a marciapiede e pista ciclabile lungo Via Triumplina, su area di proprietà pubblica.
 - B. Realizzazione del marciapiede e allargamento del lato nord dell'esistente Via Pertusati, riqualficazione della strada d'accesso all'ambito a confine nord e realizzazione di una via di collegamento con relative aree pedonali e parcheggi, su area privata ceduta al Comune di Brescia.
 - C. Riqualficazione del tratto esistente di Via Pertusati mediante nuove opere di fognatura, impianto di illuminazione, rifacimento della pavimentazione in asfalto e aggiornamento della segnaletica
- Opere di Urbanizzazione Secondaria:
 - D. Creazione di un'area verde boscata di mitigazione ambientale, posta a confine est della futura isola ecologica e adiacente al Torrente Garza.
 - E. Realizzazione di un parcheggio da 22 posti auto su area privata.

Inoltre il progetto prevedeva la cessione gratuita al Comune di Brescia di aree complessive pari a:

- 2.658 mq per le opere di Urbanizzazione Primaria
- 4.593 mq per le opere di Urbanizzazione Secondaria e standard urbanistici
- 3.217 mq a titolo di standard (1.858 mq per la realizzazione dell'isola ecologica e 1.359 mq per servizi per la mobilità)

Intervento in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 per ristrutturazione ed adeguamento strutturale del Padiglione B (Ala nord, Ala sud, Appendice) dell'ASST Spedali Civili di Brescia in Piazzale Spedali Civili

Il Consiglio Comunale sarà chiamato ad esprimersi anche su un ulteriore intervento riguardante la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale del Padiglione B (comprendente Ala Nord, Ala Sud e Appendice) dell'ASST Spedali Civili di Brescia.

L'intervento prevede la ristrutturazione e adeguamento strutturale, impiantistico e organizzativo del Padiglione B, con particolare attenzione all'adeguamento sismico, all'ampliamento dei "bow-windows", alla demolizione e ricostruzione delle scale (con l'inserimento di nuovi ascensori) e alla ri-organizzazione funzionale dei vari settori ai diversi piani.

È previsto un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di 573,64 mq su un lotto che ha già superato l'indice di utilizzazione fondiaria, pertanto l'intervento è presentato in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005, anche per la minore dotazione di spazi a parcheggi pertinenziali, inferiore al 100% richiesto per i Servizi con SLP superiore a 400 mq (come stabilito dall'art. 28 delle N.T.A.).

La pratica ha ricevuto pareri favorevoli dal Settore Mobilità, dalla Commissione per il Paesaggio e dal Settore Pianificazione Urbanistica e dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

L'intervento è esonerato dal pagamento del contributo di costruzione, trattandosi di un edificio di interesse generale realizzato da ente istituzionalmente competente.

La sinergia tra il nuovo intervento del parcheggio di via Valsabbina e il progetto "Pertusati", anche in vista della riqualficazione della struttura ospedaliera, testimonia una visione integrata e strategica di rigenerazione urbana, che mira a potenziare l'offerta di servizi, migliorare l'accessibilità e valorizzare gli spazi pubblici in maniera coordinata.

L'insieme dei diversi progetti rappresenta un significativo passo avanti verso il rinnovamento del tessuto urbano di Brescia, con evidenti benefici economici, funzionali e ambientali per l'intera comunità.