

REV003

Brescia, 07.08.2024

Spett. COMUNE di BRESCIA  
**Settore Urbanistica**

**OGGETTO : RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' PAESISTICA**

---

**PIANO ATTUATIVO NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

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

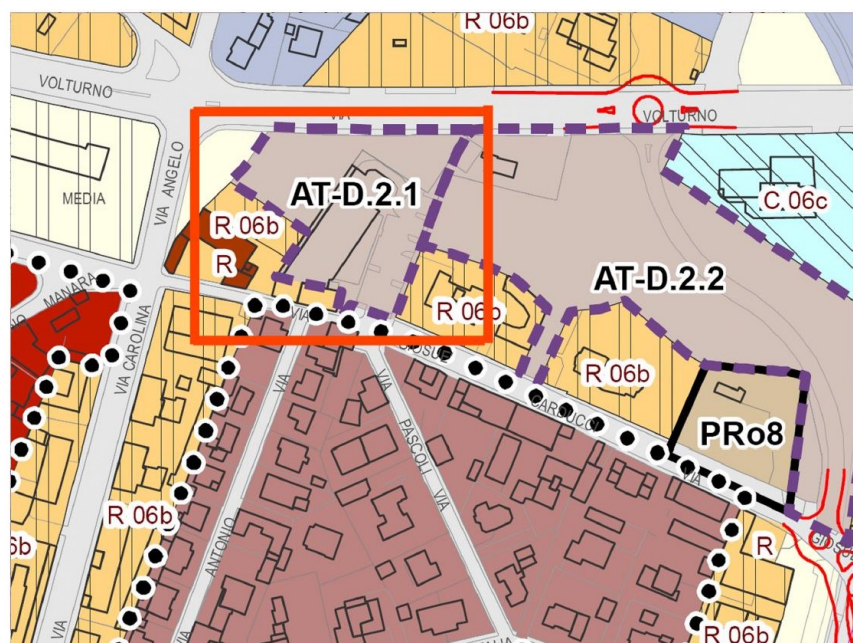
Committenti : **REAL ENERGY s.r.l.**  
via Toscana, 6  
25038 Rovato (BS)

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

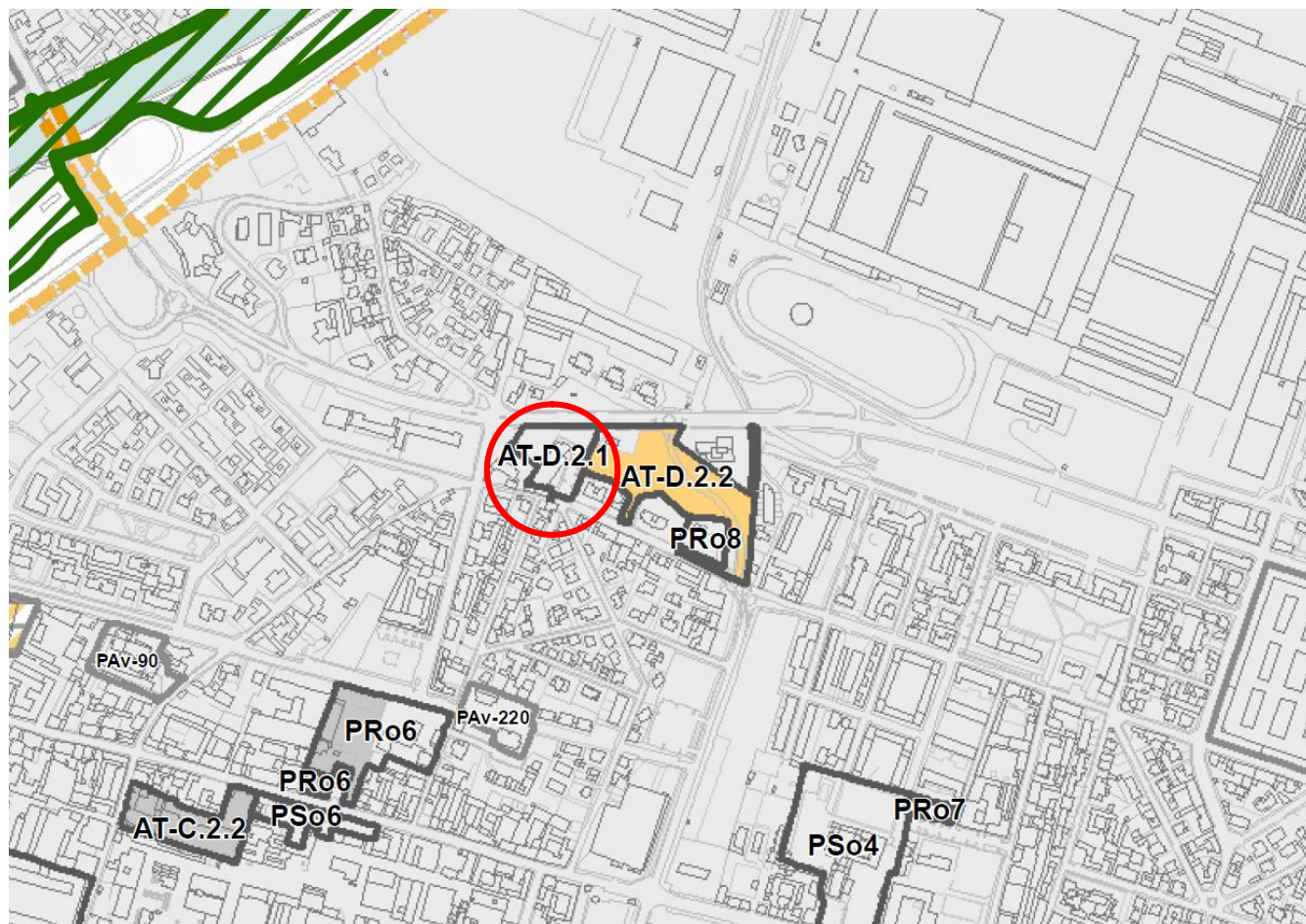
	If: 0,10 mq/mq	Rc: 10% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 2 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 2 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	Sp: 50% di Sf	H: 3 piani
	If: 0,40 mq/mq	Rc: 40% di Sf	Sp: 45% di Sf	
	If: 0,60 mq/mq	Rc: 40% di Sf	Sp: 45% di Sf	H: 3 piani
	If: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	Sp: 35% 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






- Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole
- Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi
- Aree di rinaturalizzazione
- Piani attuativi vigenti
- Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR)
- 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 sovracomunale


### Documento di Piano


1.224.000 mq Totale 2012

 228.000 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

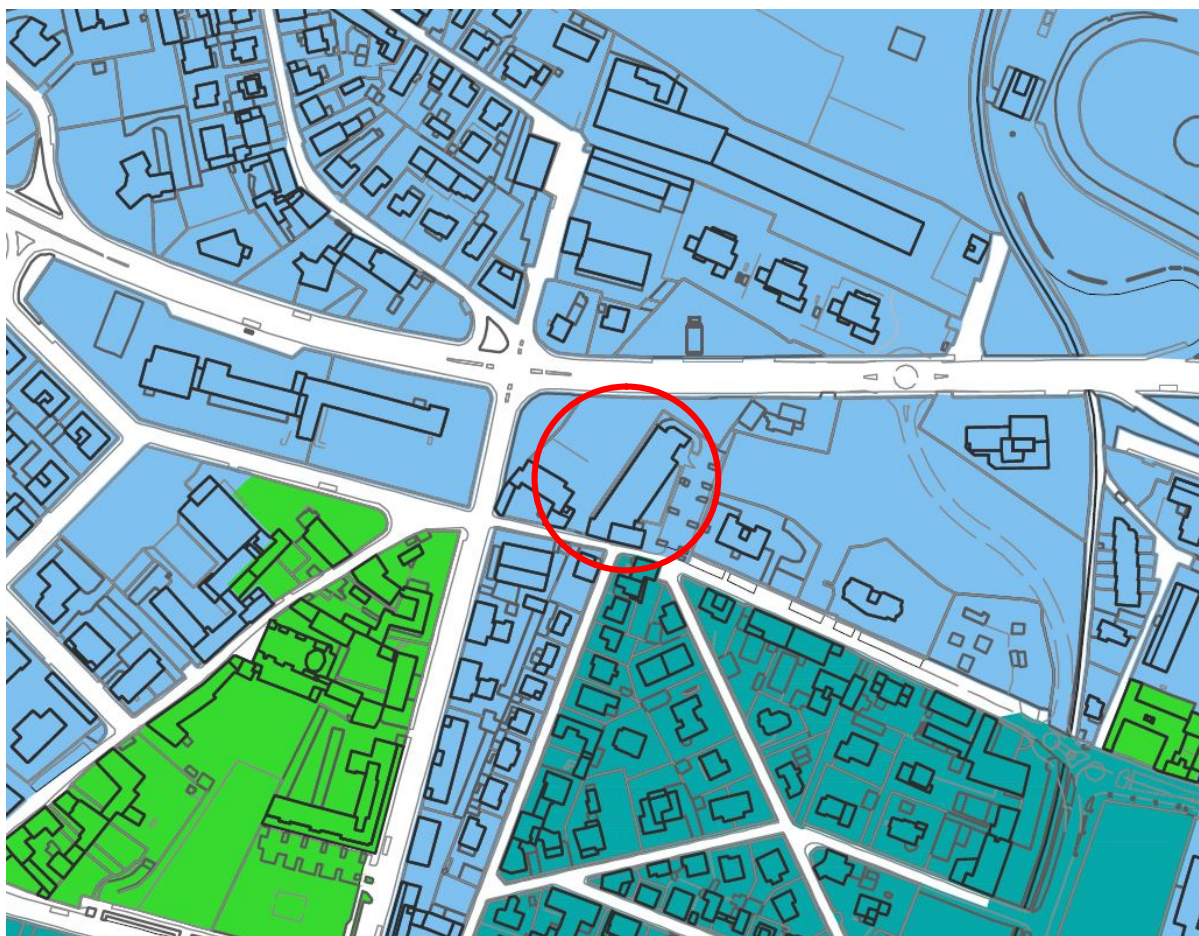
 123.000 mq Consumo di suolo naturale stralciato

627.000 mq Totale stralciato 2015






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



## CLASSI DI SENSIBILITA' 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



<b>D.2.1 TRIVELLINI OVEST</b>	
<b>Via Carducci e Via Volturmo</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7</b>

#### 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 comparti 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 Volturmo, 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



## 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

- Riqualficazione delle aree a margine della Via Volturno.
- 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 Volturno.
- 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 Volturno.

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 Volturno, 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

**11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE**


Funzioni escluse		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		
		As.b		
		As.c	0	10
		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		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e	0	50
	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		
	Centri telefonia	T.d	0	30
RESIDENZA		R.a	<del>50</del> 0%	<del>100</del> 0%
		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>



**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 di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzonà catastale	SCHEMA indici base
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		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 corrispondenza degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

**14. SCHEMA PRESCRITTIVO**







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

**PERIMETRI PRESCRITTIVI**

-  **AT-A.1** 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

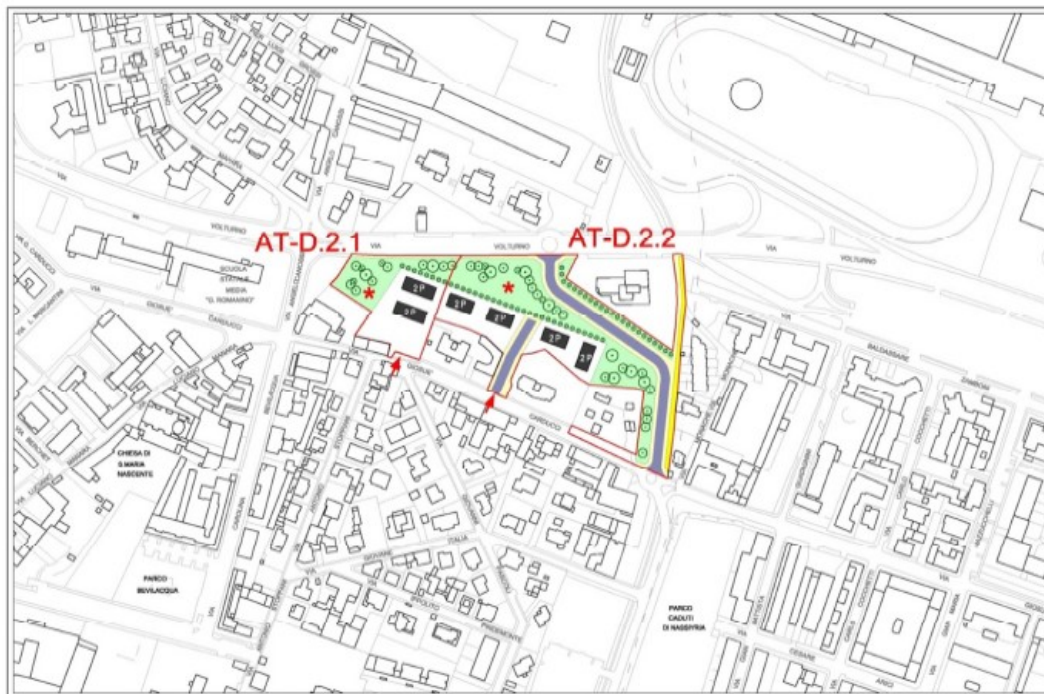
**SISTEMA AMBIENTALE**

-  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

**15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO**



<b>AT-A.1</b>	AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
	EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
	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 Voltorno 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. In particolare, a SUD-EST con un condominio residenziale di 3 piani fuori terra e a SUD-OVEST con una proprietà residenziale facente parte degli edifici isolati di valore storico architettonico.
- A NORD con Via Voltorno 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.

L'Ambito di Trasformazione in oggetto possiede una particolare rilevanza per quanto riguarda i valori percettivi d'insieme, che devono essere presi in considerazione estendendo l'analisi alle aree limitrofe, al fine di valutare

la coerenza dell'intervento in relazione al Paesaggio Urbano in cui è inserito. In particolare l'asse viario di via Voltorno sarà interessato da una trasformazione urbanistica su larga scala, considerando il progetto per la realizzazione della linea tramviaria di Brescia "T2" (Pendolina - Fiera) che modificherà flussi e percezione paesistica.

La presente relazione relativa al Piano Paesistico di Contesto viene redatta secondo le caratteristiche del Piano Paesistico di Contesto, ai sensi dell'art.70 comma 4 delle NTA del PTCP vigente. Si rimanda inoltre agli elaborati grafici e alle relazioni specialistiche contenute nella presente istanza per quanto riguarda:

- A. L'inquadramento urbanistico con rappresentazione della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con i visuali significativi. Viene rappresentato lo stato di fatto dell'area, allargata al contesto con un'analisi delle destinazioni d'uso e del numero di piani degli edifici, vengono evidenziate le aree verdi presenti e le connessioni viarie principali.
- B. Fotoinserimenti dello stato di progetto inserito nel contesto esistente, al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- C. Elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- D. Progetto della componente ecologica, paesaggistica e bilancio di valore ecologico dell'intervento, comprensivo di progetto del verde, redatto dal dott. Gianpietro Bara

Con tali attività progettuali sono stati perseguiti i seguenti CRITERI INSEDIATIVI riportati nella scheda del piano attuativo

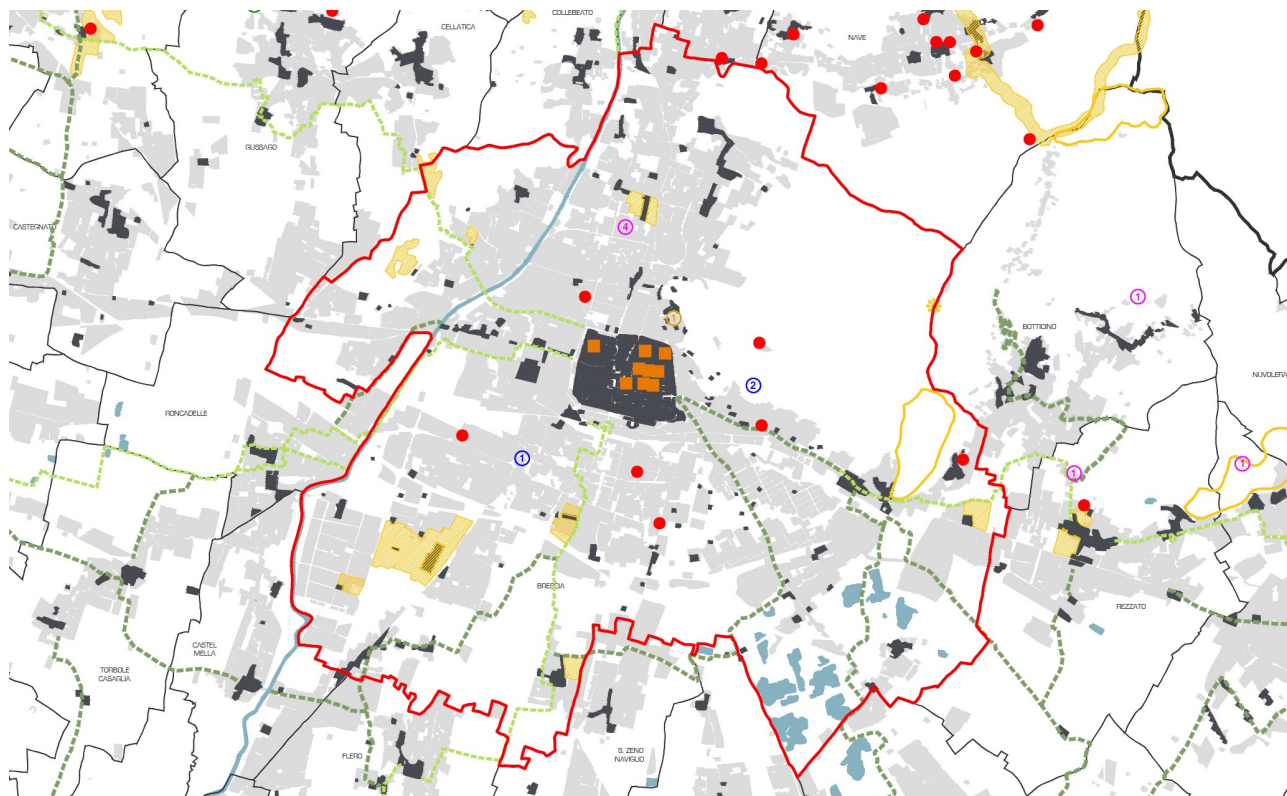
- Riqualificazione delle aree a margine della Via Voltorno.
- Incremento degli spazi verdi pubblici.
- Realizzare una connessione ambientale in direzione est-ovest.
- Determinare continuità tra le aree verdi esistenti e nuove.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Garantire un'elevata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

*Obiettivi della trasformazione:*



- **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.
- **RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE:** Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- **GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE:** Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- **COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE:** Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- **INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI:** Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- **RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO:** Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- **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.
- **EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI:** Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- **MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE:** Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- **MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO:** Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## **ESTRATTO DG04 – il sistema dei beni culturali**



Individuazione ambito di area vasta

Confine comunale di Brescia

### Sistema insediativo

Ambito urbano consolidato e di espansione

Fonte dati Provincia di Brescia - aggiornamento 2007

### Rilevanza Paesistica

Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

Ambiti di elevato valore percettivo (fisico/ambientali e/o storico/culturali)

Ambiti di rilevanza paesistica

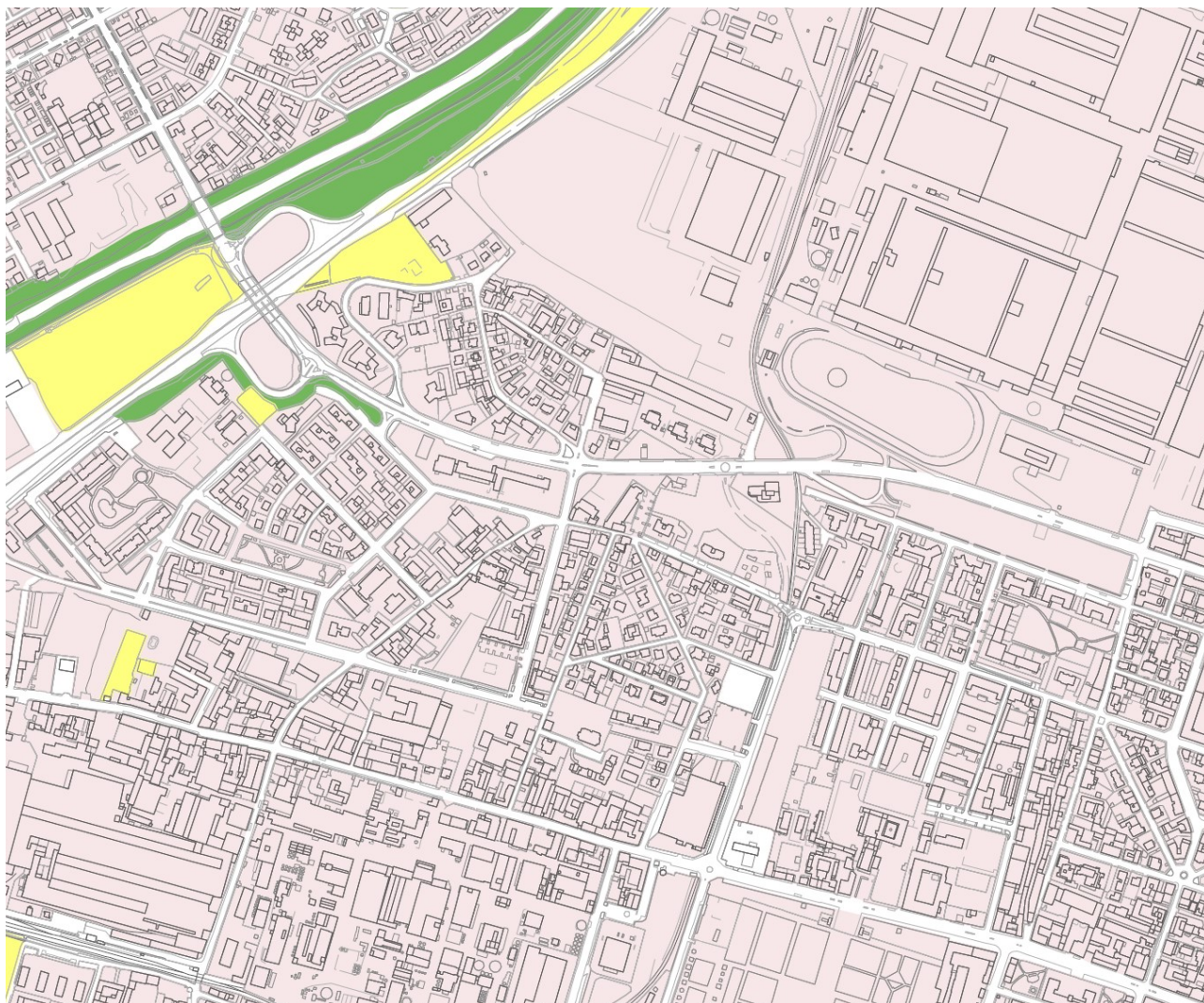
Sentieri e piste ciclabili di valenza paesistica

Itinerari fruizione paesistica

Punti panoramici




Visuali panoramiche

## **ESTRATTO DG31 – tipi di paesaggio**



### **LEGENDA**

Il paesaggio del territorio di Brescia

	Paesaggio fisico e naturale
	Paesaggio semiantropico
	Paesaggio urbano



## ESTRATTO DG33 – analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio



Gli aspetti geomorfologici		Idrografia		Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico		Tracce di cultura materiale	
	Sovralluvionamenti		Sistema delle acque		Edifici storici del colle Cidneo		Fontana, monumento civile
	Scarpata fluviale		Sistema delle acque di cava		Edifici storici del centro storico		Recinzione, muro storico
	Scarpata morfologica artificiale	<b>Ambiti ed elementi di pregio</b>			Edifici storici dei nuclei antichi		Terrazzamenti
	Scarpata morfologica naturale		Ambito collinare naturale		Segni dell'antropizzazione storica sui Ronchi		Muro di contenimento, terrazzamento
	Scarpata paleosuperficie		Ambito collinare agricolo		Villa o palazzo	<b>Infrastrutturazione del territorio</b>	
	Arginature		Ambito collinare antropizzato		Giardino, parco storico		Tracciato stradale storico principale
	Conoidi		Ambito pedecollinare naturale		Chiesa, santuario, cappella, monastero, santella.		Tracciato stradale storico secondario
	Doline		Ambito pedecollinare agricolo		Cimiteri		Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari
	Grotte		Ambito pedecollinare antropizzato		Le mura della città antica		Sentieri
	Paleovalve		Il paesaggio agricolo di pianura		Architettura militare di interesse storico culturale	<b>Riferimenti territoriali</b>	
	Geositi (vd. tavola di sintesi del geologo)		Trama degli spazi verdi pubblici e ad uso pubblico		Architetture della produzione di interesse storico culturale		Confine Plis
	Punti di sella		Macchie boscate		Le piazze		Confine comunale
	Ripiani sommitali		Filari alberati				
			Alberi monumentali				
			Siepi				

## **ESTRATTO DG34 – analisi degli elementi e delle componenti costitutive del paesaggio visivo e percepito**



### Elementi visivi della morfologia

	Zone pedecollinari
	Criniali principali e secondari
	Ripiani sommitali
	Punti di sella
	Filari, siepi e alberi monumentali
	Percorsi panoramici
	Visuali sensibili e punti panoramici

### Emergenze architettoniche

	Edifici storici del colle Cidneo
	Edifici storici del centro storico
	Edifici storici dei nuclei antichi
	Ville e palazzi storici
	Giardini storici
	Elementi di rilevanza visiva del paesaggio urbano

### Visibilità dalle grandi infrastrutture

	Autostrada
	Ferrovia
	Tangenziale
	Viabilità urbana
	Visibilità totale
	Visibilità parziale
	Visuali ottiche urbane



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 Volturno, 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 predominante 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 in 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 innescherà 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 Volturno, 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 Volturno e nuove connessioni***

**Il fronte stradale di via Volturno**, 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 Volturno, escludendo una fascia oggetto di cessione pubblica.

Il fronte su via Volturno 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. Tali interventi incentrati sulle nuove connessioni mirano a restituire unitarietà al disegno urbano, completare, adeguare e migliorare la rete stradale esistente e in particolare del sistema delle connessioni della mobilità ciclopedonale.





**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 è prevista l'area che verrà utilizzata per l'approvvigionamento giornaliero delle merci, il cui accesso e uscita avverrà esclusivamente da via Volturmo.

La progettazione delle aree non edificate ha perseguito l'obiettivo di miglioramento delle condizioni del microclima urbano e costituisce un importante strumento di integrazione con il paesaggio naturale circostante (in particolare con la piccola area verde direttamente attigua ad ovest): il piazzale adibito a parcheggio, grazie all'adozione di superfici permeabili, di aiuole vegetate con filari alberati e di rain garden, consente di ridurre il consumo di suolo, aumentare la capacità filtrante, migliorare la qualità dell'aria, oltre che apportare un beneficio sociale alla collettività.

### ***Nuovo edificio commerciale***

Il fabbricato 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 e tetto verde (copertura che occuperà l'intera superficie del fabbricato). Con tali interventi si perseguono gli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica delle costruzioni, migliorare il comfort sull'immobile stesso e da un punto di vista paesistico perseguono l'obiettivo di **migliorare le condizioni del microclima urbano** costituendo un importante strumento di integrazione con il paesaggio naturale circostante. L'edificazione si limiterà a un piano fuori terra, attuando una demolizione parziale dell'esistente; in particolare, l'eliminazione della rampa e del parcheggio in copertura con relative balaustre, limita l'impatto percettivo che presenta l'edificio esistente. Il progetto si ritiene inoltre coerente dal punto di vista tipologico con la destinazione commerciale che si prevede di insediare e con la morfologia dell'intorno.



**Fotoinserimento C – stato di fatto**



**Fotoinserimento C – stato di Progetto**





**Fotoinserimento D – stato di fatto**



**Fotoinserimento D – stato di Progetto**

Il Tecnico  
dott. Arch. Giorgio Vezzoli