

# PIANO ATTUATIVO

## PAV-508 – TONINI BONINSEGNA

Piano Attuativo – art. 14 LR 12/2005 smi

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 177, MAPPALI 214, 216, 218, 234, 235, 236, STRADA VIA ROMIGLIA (PARTE),  
FOSSATO (PARTE) IN BRESCIA

Proponente: **COOPERATIVA SOCIALE ONLUS  
G. TONINI – G. BONINSEGNA**

Via Buttafuoco, 15  
25123 Brescia  
C.F. e P.I. 00832170179

<p><i>REVISIONE E SOSTITUZIONE PIANO ATTUATIVO PRESENTATO IN DATA 09.03.2017 PROT. 42132 (GIÀ AGGIORNATO IL 21.12.2017 PROT. 220817 E IL 02.05.2018 PROT. 083728 IN SEGUITO ALLA COMUNICAZIONE DEL SETTORE URBANISTICA DEL 02.03.2018 PROT. 43714) IN RISCONTRO DEL PARERE DELLA COMMISSIONE PAESAGGIO DEL 12.09.2018</i></p> <p><b>RELAZIONE TECNICA DI PIANO ATTUATIVO CORREDATA DA STUDIO PAESAGGISTICO DI CONTESTO</b></p>	ELABORATO: 2-RELAZ
	DATA: 23.10.2018
	AGG:




**Logos Engineering S.r.l.**

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207  
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO: ING. GIOVANNI BORDANZI	PROGETTISTA: ING. GERMANO BIGNOTTI	COLLABORATORI MASSIMO MOSCONI GABRIELE PANTALEONI PAOLO ROSA
--	---------------------------------------	---

## PREMESSA

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), seconda variante, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016 e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL n. 24 Serie Avvisi e Concorsi in data 15.06.2016.

Il PGT vigente, confermando la previsione del precedente strumento urbanistico, individua fra gli ambiti della città in trasformazione, il comparto di Piano Attuativo vigente denominato "PAV-508 – Tonini Boninsegna" destinato prevalentemente a Servizi, situato in via Romiglia. L'indicazione della vigenza del Piano Attuativo deriva dal fatto che per il comparto, la proprietà delle aree (operatore) ha già presentato al Comune di Brescia un progetto urbanistico in data 27.10.2015 prot. 147611, ai sensi del precedente PGT ed ad oggi per tale progetto non si è ancora giunti all'approvazione ed alla relativa attuazione. Inoltre l'intervenuta variante allo strumento urbanistico, nella conferma della previsione del Piano Attuativo, ha definito l'incremento della potenzialità edificatoria con possibilità di insediamento di destinazioni diverse da quella a Servizi (residenza) e la possibilità di ricomprendere all'interno del comparto aree limitrofe di proprietà comunale, unitamente alla possibilità di reperire le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale all'esterno del comparto (rif. art. 83.a NTA Piano delle Regole).

In funzione di tale provvedimento, l'operatore del Piano Attuativo ha proposto in data 09.03.2017 prot. 42132 una ridefinizione dell'assetto planivolumetrico presentato nel 2015 al fine di adeguare le previsioni insediative alla fattibilità della realizzazione sia di una RSD sia di una RSA con aggiornamento relativo all'ulteriore capacità edificatoria per la destinazione residenziale ed all'articolazione delle opere di urbanizzazione e delle aree per servizi pubblici, mediante le seguenti azioni principali:

- ridefinire il perimetro del comparto "PAV-508 – Tonini Boninsegna" ricomprendendo all'interno dello stesso:
  - le aree di proprietà già individuate nel precedente progetto, identificate catastalmente al Foglio 177 Mappali 214, 216, 218, 234, 235, 236;
  - l'area della strada Comunale denominata "Via Romiglia" con l'adiacente fossato esistente, per la porzione confinante con i mappali 214 e 218 del foglio 177;
  - l'area di proprietà Comunale identificata catastalmente al foglio 180 mappale 8, per la porzione adiacente al mappale 214;
- individuare all'esterno del comparto aree da destinare ad opere per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale al fine di soddisfare la dotazione richiesta dal PGT, attraverso:
  - l'area di proprietà dell'operatore identificata catastalmente al foglio 180 mappale 9, per la porzione adiacente al mappale 8, in corrispondenza del limite sud del mappale 214 (foglio 177);
  - l'area di proprietà della Provincia di Brescia identificata catastalmente al foglio 180 mappali 221 e 222 per porzioni di entrambi adiacenti al tratto di via Romiglia a sud del comparto;
- ridefinire l'assetto planivolumetrico del comparto di Piano Attuativo "PAV-508 – Tonini Boninsegna" (che prevede l'edificabilità di 14.500 mq di SLP prevalentemente a Servizi, con un massimo di 5.000 mq di SLP Residenziali) al fine di realizzare organismi edilizi destinati a Servizi Socio-Sanitari e specificatamente una Residenza Sanitaria per Disabili (RSD) ed una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per un totale di 12.500

mq di SLP e, per la SLP residuale (prevista in circa 2.000 mq), organismi edilizi con destinazione Residenziale, con le relative opere di urbanizzazione e con l'individuazione di aree e opere destinate a servizi pubblici.

In seguito alla presentazione al Comune di Brescia di tale proposta progettuale, **l'operatore ha ridefinito la propria governance amministrativa modificando le strategie di sviluppo della propria attività, con ricadute sull'ipotesi progettuale insediativa sul comparto in oggetto. Ciò comporta la necessità di proporre un'ulteriore revisione delle previsioni del Piano Attuativo in conformità alle nuove esigenze aziendali, mediante le seguenti azioni principali:**

- ridefinire il perimetro del comparto "PAV-508 – Tonini Boninsegna" ricomprendendo all'interno dello stesso:
  - le aree di proprietà già individuate nel precedente progetto, identificate catastalmente al Foglio 177 Mappali 214, 216, 218, 234, 235, 236;
  - l'area della strada Comunale denominata "Via Romiglia" con l'adiacente fossato esistente, per la porzione confinante con i mappali 214 e 218 del foglio 177;

Viene quindi esclusa dal comparto l'area di proprietà Comunale identificata catastalmente al foglio 180 mappale 8, per tutta la porzione adiacente al mappale 214;

- individuare all'esterno del comparto due aree da destinare ad opere per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (rami di percorso ciclopedonale):
  - a sud del comparto (ramo sud) sull'area di proprietà della Provincia di Brescia identificata catastalmente al foglio 180 mappali 221 e 222 per porzioni di entrambi adiacenti al tratto di via Romiglia per il collegamento fino all'incrocio con via Don Pinzoni e via Balestrieri;
  - ad est del comparto (ramo est) in parte sull'area di proprietà del Comune di Brescia identificata catastalmente al foglio 18 mappale 8 ed in parte sull'area di proprietà "Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna" identificata catastalmente al foglio 180 mappale 9, per il collegamento con l'area a parcheggio di via Cellini;

- ridefinire l'assetto planivolumetrico del comparto di Piano Attuativo "PAV-508 – Tonini Boninsegna" (che prevede l'edificabilità di 14.500 mq di SLP prevalentemente a Servizi, con un massimo di 5.000 mq di SLP Residenziali) al fine di realizzare un organismo edilizio destinato a Servizi Socio-Sanitari e specificatamente una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per un massimo di 8.000 mq di SLP con le relative opere di urbanizzazione e con l'individuazione di aree e opere destinate a servizi pubblici.

Non viene quindi più prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria per Disabili (RSD) e la previsione di organismi edilizi con destinazione Residenziale. La SLP residuale a Servizi e Residenziale pari a 6.500 mq rimane a disposizione della "Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna" per possibile insediamento in altro sito da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Il presente elaborato, supportato dagli altri elaborati grafici e descrittivi di progetto, viene redatto al fine di illustrare la nuova versione di Piano Attuativo con i relativi indirizzi attuativi e le connesse direttive e prescrizioni per l'esecuzione degli interventi. Inoltre lo stesso elaborato viene corredato di studio paesaggistico di contesto al fine di valutare preliminarmente la compatibilità delle previsioni progettuali con le componenti paesaggistiche e ambientali che caratterizzano l'ambito di intervento.

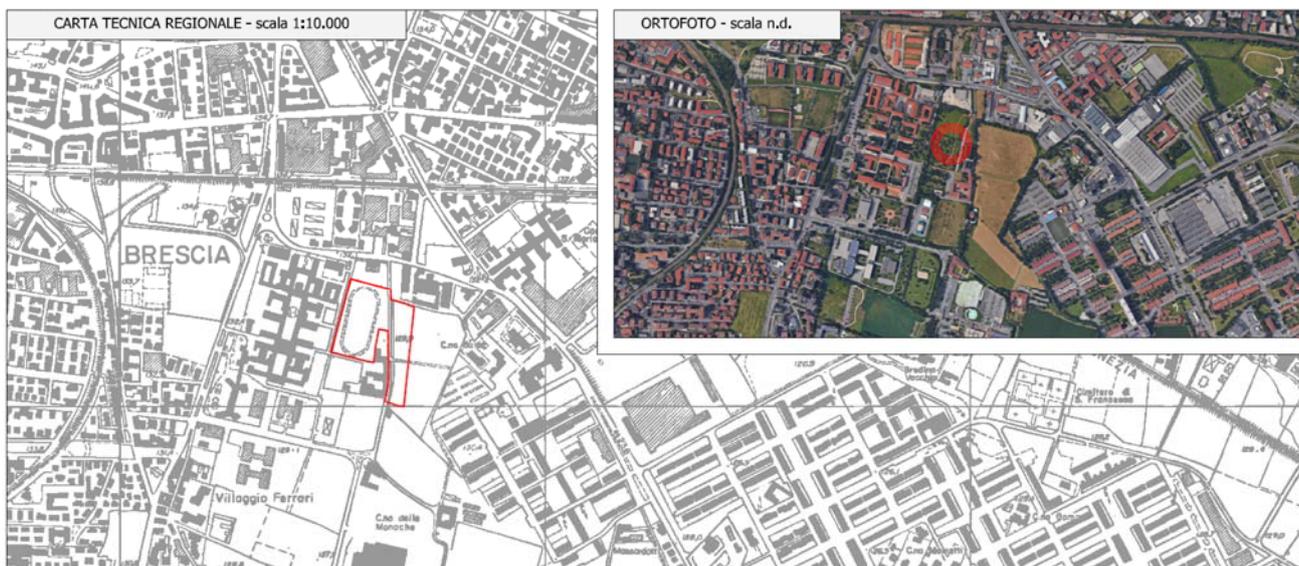
## QUADRO CONOSCITIVO – STATO DI FATTO

L'analisi del quadro conoscitivo assume rilevanza in quanto costituisce il riferimento per la definizione del quadro programmatico del Piano Attuativo attraverso un percorso di valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale delle scelte progettuali.

La definizione del quadro conoscitivo del comparto di Piano Attuativo pone riferimento agli elaborati predisposti per il progetto urbanistico presentato nel 2015, oltre che alle risultanze dei rilievi planialtimetrici e fotografici ed alle analisi del contesto territoriale e paesaggistico in cui le aree sono inserite e dell'inquadramento urbanistico tramite la consultazione del vigente PGT con i relativi elaborati. Ne consegue che per quanto di seguito illustrato debba essere fatto riferimento agli specifici elaborati grafici e descrittivi del presente piano attuativo relativi allo stato di fatto ed al quadro conoscitivo del contesto di riferimento.

### SINTESI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO

Il comparto "PAV-508 – Tonini Boninsegna" è collocato all'interno nucleo urbano di Brescia, in via Romiglia, nella porzione sud-est del territorio della città, caratterizzata dalla presenza di strutture di notevole entità per servizi Socio-Sanitari (Poliambulanza e ATS Brescia), per servizi civici (Questura) e per servizi scolastici, oltre che dalla presenza del corridoio infrastrutturale dell'Autostrada A4 Milano-Venezia.



Il comparto è costituito da due macroaree, una ad ovest ed una ad est di via Romiglia, ciascuna di forma rettangolare.

La porzione ovest, nello stato di fatto, è caratterizzata da morfologia pianeggiante, con quota media di circa -1 metro rispetto al caposaldo di riferimento su via Romiglia (nord del comparto) e presenta strutture metalliche di serre non più utilizzate ed in stato di abbandono.

Anche la porzione est, nello stato di fatto, è caratterizzata da morfologia pressoché pianeggiante con lieve degrado da via Romiglia verso est (quote da -0,7 metri a -1,6 metri rispetto al caposaldo) ed utilizzata per la coltivazione agricola.

L'interposta via Romiglia presenta andamento sud-nord lievemente inclinato con sedime elevato rispetto alle porzioni del comparto ed è caratterizzata da un divario di quota da sud a nord di circa 2 metri.

Il comparto presenta i seguenti confini:

- a nord il confine è determinato per la maggior parte dalla recinzione esistente oltre la quale è presente comparto di piano attuativo a destinazione commerciale "PRe1 – Foro Boario";
- a est il confine è determinato da aree non edificate;
- a sud il confine è determinato dalla recinzione esistente oltre alla quale sono presenti aree edificate per strutture a servizi;
- a ovest il confine è determinato dalla recinzione esistente oltre alla quale sono presenti le strutture dell'ATS Brescia.

Il comparto è inoltre interessato da due aste idriche appartenenti al Reticolo Idrico Minore, una a lato di via Romiglia ed una in prossimità del confine ovest della porzione ovest del comparto. I due fossati sono di piccole dimensioni, in particolare quello a ovest, e fungono da scolo delle acque meteoriche. Tali elementi costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi in quanto pur con la possibilità di spostamento dei sedimenti risulta necessario mantenere la funzionalità idraulica prevedendo anche le relative fasce di rispetto ai sensi del Regolamento di Polizia idraulica comunale.

Nello stato di fatto l'accesso carrabile al comparto avviene da via Romiglia da sud (rotatoria di innesto con via Don Pinzoni e via Balestrieri, mentre la stessa, oltre al confine nord del comparto è percorribile solamente a piedi o bicicletta con innesto su via Foro Boario.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Il comparto di Piano Attuativo, in conformità alle disposizioni del PGT vigente viene definito dalle seguenti aree:

- aree di proprietà dell'operatore identificate catastalmente al Foglio 177 Mappali 214, 216, 218, 234, 235, 236;
- area strada Comunale "Via Romiglia" con adiacente fossato esistente, per la porzione confinante con i mappali 214 e 218 del foglio 177.

In funzione della consultazione catastale e dei rilievi planimetrici, **la superficie complessiva del comparto, corrispondente alla Superficie Territoriale, risulta pari a circa 27.124 mq.**

Inoltre il Piano Attuativo interessa le aree all'esterno del comparto di superficie pari a circa 1.318 mq da destinare ad opere per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (rami sud ed est di percorso ciclopeditoneale) di proprietà della Provincia di Brescia identificata catastalmente al foglio 180 mappali 221 e 222 per porzioni di entrambi adiacenti al tratto di via Romiglia a sud del comparto e di proprietà in parte del Comune di Brescia (foglio 180 mappale 8 parte) ed in parte di proprietà dell'operatore (foglio 180 mappale 9 parte) a est del comparto.

<b>PIANO ATTUATIVO "PAV-508 - Tonini Boninsegna"</b>				
Foglio	Mappale	Sup. Catastale	Sup. interessata	Proprietà
177	214	6.314 mq	6.314 mq	Coop. Soc. Onlus G. Tonini - G. Boninsegna
177	216	6.172 mq	6.172 mq	
177	218	1.808 mq	1.808 mq	
177	234	1.977 mq	1.977 mq	
177	235	115 mq	115 mq	
177	236	8.920 mq	8.920 mq	
177	Via Romiglia e fossato		1.818 mq	Comune Brescia
<b>COMPARTO PIANO ATTUATIVO (ST)</b>			<b>27.124 mq</b>	
Foglio	Mappale	Sup. Catastale	Sup. interessata	Proprietà
177	221	11.776 mq	743 mq	Provincia Brescia
177	222	200 mq	147 mq	
180	8	4.380 mq	49 mq	Comune Brescia
180	9	29.590 mq	379 mq	Coop. Soc. Onlus G. Tonini - G. Boninsegna
<b>AREE PER OPERE A SERVIZI FUORI COMPARTO</b>			<b>1.318 mq</b>	

#### SINTESI DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto "PAV-508 – Tonini Boninsegna" viene definito dal PGT vigente come Piano Attuativo derivante dalle previsioni urbanistiche del precedente PGT, che avevano individuato lo stesso comparto come Ambito di Trasformazione, unità di intervento "P.4 Tonini Boninsegna", appartenente al progetto di trasformazione "Ambito P: Parco San Polo".

Come indicato in premessa, per l'Ambito di Trasformazione, era stato presentato progetto di Piano Attuativo in data 27.10.2015 prot. 147611, senza addivenire alla sua approvazione e successivamente con l'elaborazione della variante al PGT attualmente in vigore, per il comparto sono state confermate le disposizioni di cui alla scheda attuativa del precedente PGT e sono state introdotte le seguenti precisazioni (art. 83.a delle NTA del Piano delle Regole):

- incremento della potenzialità edificatoria di 2.000 mq di SLP e la possibilità di insediamento di destinazioni diverse da quelle a Servizio, purché integrate con queste. In tal senso fino a 5.000 mq della SLP complessiva può essere destinata a Residenza;
- nell'ambito del Piano Attuativo potrà essere inclusa l'area di proprietà Comunale confinante ad est;
- la cessione delle aree a standard, connessa agli interventi previsti, potrà avvenire anche all'esterno dello stesso PAV-508.

In funzione di tale aggiornamento, le principali norme edilizie si sintetizzano nel seguente modo:

- destinazione d'uso prevalentemente a servizi con possibilità di insediamento di altre destinazioni fra cui quella residenziale con un massimo di 5.000 mq di SLP;
- capacità edificatoria totale = 14.500 mq di SLP;
- capacità edificatoria per residenza = 5.000 mq di SLP;

- altezza massima = secondo progetto di Piano Attuativo;
- superficie permeabile = 30% della Superficie Territoriale del comparto (art. 11 NTA Piano delle Regole);
- superficie a verde profondo = 20% della superficie permeabile (art. 11 NTA Piano delle Regole);
- distanza dai confini = 5 metri;
- dotazione di aree per servizi pubblici (da scheda allegata al precedente PGT) = 7.427 mq da destinare a parcheggio;
- dotazione di aree per servizi pubblici da determinare per la destinazione residenziale = 40 mq ogni 50 mq di SLP di progetto.

Il PGT, inoltre, relativamente al sistema dei vincoli indica che il comparto non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del DLgs 42/2004 smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e da vincoli archeologici. Le aree interessate dal Piano Attuativo sono definite come appartenenti alla classe di sensibilità paesaggistica 3 – media per quelle ad ovest di via Romiglia ed alla classe di sensibilità paesaggistica 4 – elevata per quelle ad est di via Romiglia.

Dal punto di vista dell'inquadramento geologico, il comparto di Piano Attuativo è caratterizzato dalla classe di fattibilità geologica "1a – senza particolari limitazioni" e dalla classificazione "Z4a – zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi".

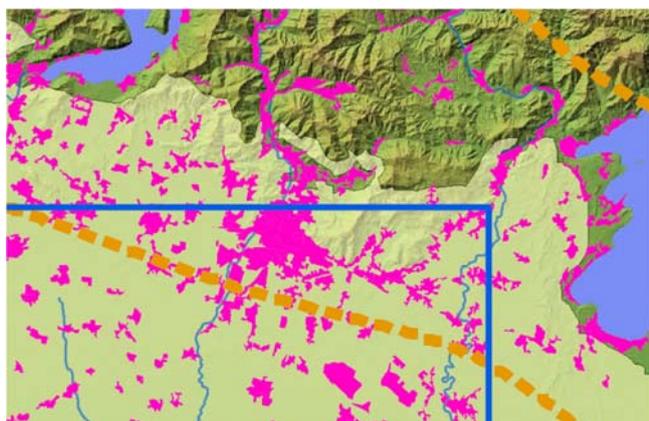
Inoltre il comparto è interessato da due aste idriche appartenenti al Reticolo Idrico Minore, per le quali, pur nella possibilità di spostamento in funzione degli interventi insediativi, è opportuno mantenere la funzionalità idraulica.

#### **INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

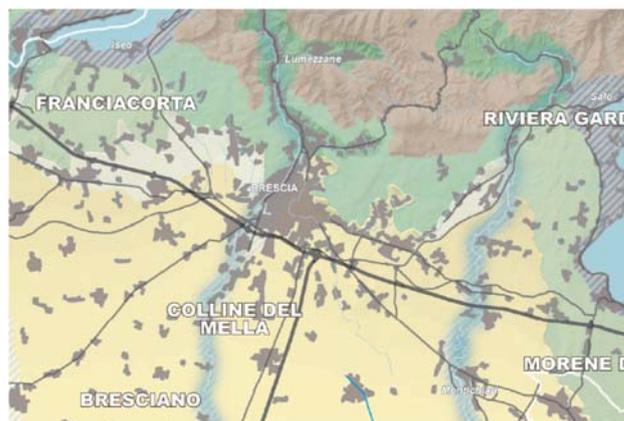
Il comparto non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del DLgs 42/2004 smi "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

I principali riferimenti per la definizione dell'inquadramento paesaggistico sono costituiti dai piani e programmi di interesse sovra comunale, quali Piano Territoriale Regionale (PTR) con annesso Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e, a livello comunale, dagli elaborati di componente paesaggistica del PGT:

- il comparto è collocato nella città di Brescia, per la quale il PTR individua l'appartenenza al sistema territoriale metropolitano settore est ed al sistema territoriale pedemontano;



PTR sistemi territoriali



PPR ambiti geografici

- la previsione urbanistica del comparto viene individuata dal PTCP con indicazione di ambiti in progetto destinati ad insediamenti per servizi;

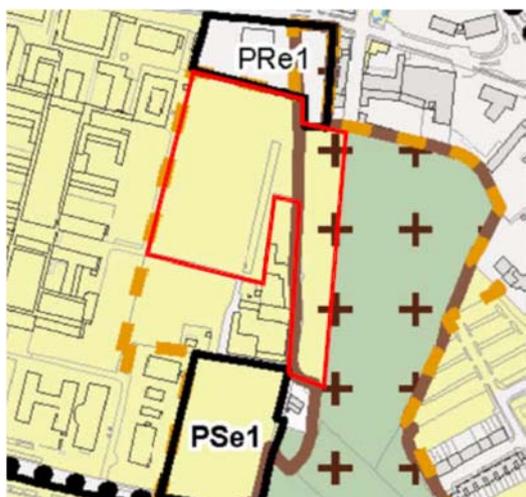


PTCP struttura e mobilità



PTCP ambiti del paesaggio

- il PGT individua per la porzione di comparto a est di via Romiglia l'appartenenza al PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo con destinazione a servizi e affiancate (est) aree di salvaguardia ambientale;



Previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

- PR Progett Speciali - Piano delle Regole
- P5 Progett Speciali - Piano dei Servizi

Ambiti di ricostruzione del sistema ecologico ed ambientale

- Aree agricole
- Aree di salvaguardia ambientale
- Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale
- PLIS delle Colline
- Estensione PLIS delle Colline
- Estensione PLIS delle Colline - ambito di area vasta
- PLIS delle cave di buffalora e S. Polo

PGT previsioni di piano

- la Rete Ecologica Comunale proposta nel PGT definisce per la porzione di comparto a est di via Romiglia la destinazione a servizi con affiancate aree rurali periurbane ed il Reticolo Idrico Minore indica la presenza di due aste idriche, una a lato di via Romiglia, una a confine ovest del comparto con le relative fasce di rispetto.



PGT rete ecologica



PGT reticolo idrico minore

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO – VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO E ANALISI DEL CONTESTO

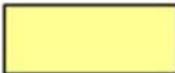
L'esame dell'impatto paesistico del progetto di Piano Attuativo viene proposto con la modalità definita dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e considera innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e successivamente l'incidenza del progetto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva il livello di impatto paesistico della trasformazione.

Nella definizione del quadro conoscitivo per la determinazione della classe di sensibilità paesaggistica si pone riferimento alla valutazione effettuata dal PGT vigente che individua:

- per la porzione di comparto a ovest di via Romiglia, la classe di sensibilità 3 (media);
- per la porzione di comparto a est di via Romiglia, la classe di sensibilità 4 (elevata).

Vista la classificazione già proposta dal PGT non si provvede alla compilazione delle tabelle 1A e 1B delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti.



	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

PGT classi di sensibilità paesaggistica

Dal punto di vista dell'analisi del contesto, al fine di definire le linee guida progettuali per il nuovo assetto planivolumetrico del comparto, negli elaborati grafici viene proposta l'individuazione dell'articolazione del territorio, a cui appartiene il comparto, in una serie di aree omogenee per tipologia costruttiva e numero di livelli fuori terra degli organismi edilizi in esse costruiti.

L'analisi consente di rilevare le seguenti porzioni di territorio limitrofo al comparto Piano Attuativo PAV-508 Tonini Boninsegna:

- verso ovest il comparto cittadella ATS, con adiacente comparto servizi e successivamente il comparto residenziale e commerciale consolidato;
- verso nord il comparto di Piano Attuativo commerciale PRe1 Foro Boario e successivamente il comparto residenziale e commerciale consolidato;
- verso est il comparto verde e successivamente residenziale recente;
- verso sud il comparto poliambulanza.

La valutazione degli organismi edilizi esistenti evidenzia che lo sviluppo edificatorio è prevalentemente avvenuto con forme regolari (blocchi chiusi o disposti a catena) alte da 4 ad 8 livelli fuori terra (questi per edifici residenziali), fatta eccezione del comparto cittadella ATS che costituisce sostanzialmente un "unicum", con uno sviluppo prevalentemente a due livelli fuori terra, anche se con porzioni più alte, e con tipologia edilizia diversa rispetto a tutto il contesto circostante.

## QUADRO PROGRAMMATARIO – STATO DI PROGETTO

Il progetto di Piano Attuativo "PAV-508 – Tonini Boninsegna" viene elaborato in aggiornamento e sostituzione di quello presentato in data 09.03.2017, in data 21.12.2017 (già in aggiornamento e sostituzione di quello presentato nel 2015) ed in data 02.05.2018, con il recepimento delle indicazioni del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio del 12.09.2018.

Il Piano Attuativo viene proposto in conformità al PGT vigente al fine dell'approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 smi.

L'operatore del Piano Attuativo propone una ridefinizione dell'assetto planivolumetrico presentato al fine di adeguare le previsioni insediative alla fattibilità della realizzazione della struttura per Servizi-Socio-Sanitari RSA con aggiornamento relativo alla capacità edificatoria ed all'articolazione delle opere di urbanizzazione e delle aree per servizi pubblici, mediante le seguenti azioni principali: ridefinire il perimetro del comparto, ridefinire le opere di viabilità di accesso da via Foro Boario in coordinamento con il comparto commerciale "PRe1", individuare all'esterno del comparto aree da destinare ad opere per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (percorso ciclopedonale), ridefinire la capacità edificatoria del comparto di Piano Attuativo (che prevede l'edificabilità di 14.500 mq di SLP prevalentemente a Servizi, con un massimo di 5.000 mq di SLP Residenziali) al fine di realizzare un organismo edilizio destinato a Servizi Socio-Sanitari e specificatamente una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per un massimo di 8.000 mq di SLP.

Non viene quindi più prevista la realizzazione di una Residenza Sanitaria per Disabili (RSD) e la previsione di organismi edilizi con destinazione Residenziale. La SLP residuale a Servizi e Residenziale pari a 6.500 mq rimane a disposizione della "Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna" per possibile insediamento in altro sito da concordare con l'Amministrazione Comunale.

### PROPOSTA DI PROGETTO – RIDEFINIZIONE ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E INDIRIZZI ATTUATIVI

La proposta di assetto planivolumetrico e gli indirizzi attuativi per il comparto pongono riferimento al progetto presentato nel 2015 e nel marzo 2017 (oltre nel dicembre 2017 e nel maggio 2018) ed al quadro conoscitivo con aggiornamento del PGT vigente. In funzione di tali elementi la revisione del progetto di Piano Attuativo prevede:

- la già indicata ridefinizione del perimetro del comparto e individuazione di aree esterne allo stesso per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (rami di percorso ciclopedonale);
- la definizione del dimensionamento generale di piano articolando la capacità edificatoria (totale 14.500 mq di SLP) in 8.000 mq di SLP per RSA. La SLP residuale a Servizi e Residenziale pari a 6.500 mq rimane a disposizione dell'operatore in attesa di rilocalizzazione in altro sito;
- la determinazione della richiesta di dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ai sensi della scheda attuativa allegata al precedente PGT pari a 7.427 mq;
- la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali per destinazione d'uso RSA, in coerenza con quanto determinato dallo Studio Viabilistico redatto da "Brescia Mobilità" per il progetto presentato nel 2015 (che prevedeva RSD + ampliamento RSA). Nel nuovo progetto di Piano Attuativo, la RSD non viene più prevista

nel comparto, pertanto si propone di confermare la dotazione minima di 45 posti auto pertinenziali, considerando i seguenti dati derivanti dallo studio viabilistico:

- o posti auto pertinenziali per RSD (80 posti letto) inizialmente previsti = 45
- o posti auto pertinenziali per RSA (80 posti letto) inizialmente previsti = 30
- o posti letto per RSD nel nuovo progetto = 0 -> non necessari posto auto pertinenziali
- o posti letto per RSA nel nuovo progetto = 120
- o posti auto pertinenziali per RSA (120 posti letto) nuovo progetto =  $(30 \text{ pa}/80 \text{ pl}) \times 120 \text{ pl} = 45 \text{ pa}$

I posti auto pertinenziali verranno realizzati all'interno del lotto destinato all'edificazione della RSA e saranno a disposizione degli utenti e dei visitatori che accederanno direttamente all'area di pertinenza negli orari consentiti.

Tale adeguamento viene effettuato sulla base anche della Delibera di Consiglio Comunale emessa per il progetto presentato nel 2015 al fine della deroga per i parcheggi pertinenziali in quanto la SLP di progetto per Servizi Socio-Sanitari non viene incrementata;

- la definizione dell'area destinata all'edificazione in funzione della destinazione d'uso per Servizi Socio-Sanitari (RSA) a ovest di via Romiglia. L'organismo edilizio sarà articolato in corpi di fabbrica con quattro livelli fuori terra. Potrà eventualmente essere realizzato un sottostante livello interrato.

Viene prevista la realizzazione e l'esercizio della RSA direttamente da parte di operatore privato secondo i seguenti indirizzi:

- o realizzazione diretta delle strutture;
  - o dimensionamento stimato per RSA di circa 120 posti letto;
  - o realizzazione delle strutture con elevati standard di qualità per il comfort degli ospiti ed elevati standard prestazionali in rapporto all'efficienza energetica;
  - o realizzazione dell'organismo edilizio con disegno architettonico correttamente inserito nel contesto e di pregevole percezione;
- l'allargamento della porzione nord di via Romiglia ricompresa nel comparto creando una carreggiata di larghezza di 6 metri con collegamento a via Foro Boario e coordinamento con opere di viabilità del comparto commerciale "PRe1 Foro Boario";
  - riqualificazione della porzione sud di via Romiglia ricompresa nel comparto mantenendo l'attuale sedime ad uso ciclopedonale (fatta eccezione per un tratto ad uso promiscuo a servizio di altri fabbricati esistenti) e realizzazione di un nuovo tratto di percorso ciclopedonale a lato est della porzione di via Romiglia oggetto di allargamento, al fine di dare collegamento con via Foro Boario e coordinamento con opere di viabilità ciclopedonale del comparto commerciale "PRe1 Foro Boario";
  - la realizzazione in corrispondenza dell'allargamento di via Romiglia di aree per accesso pedonale e carrabile alla struttura RSA in progetto per agevolare l'accesso degli utenti, dei visitatori e dei mezzi di servizio. Oltre all'accesso, tali aree consentiranno ai mezzi di invertire il senso di marcia e ripercorrere via Romiglia in direzione nord, visto che lo sbocco a sud viene precluso e mantenuto come percorso ciclopedonale;
  - la realizzazione di un percorso ciclopedonale esterno al comparto in adiacenza ovest di via Romiglia, su terreno di proprietà Provinciale che dovrà essere acquisito da parte del Comune, al fine del collegamento

sud con via Don Pinzoni e via Balestrieri. Tale provvedimento propone la coerenza con l'obiettivo per la mobilità "lenta" con direzione nord-sud e viceversa di collegamento fra centro e periferia città;

- la realizzazione di un percorso ciclopedonale per collegare via Romiglia al parcheggio di via Cellini ad est del comparto. Il sedime del nuovo percorso ciclopedonale viene proposto fuori comparto da via Romiglia con asse est-ovest in corrispondenza di un percorso sterrato già presente di attraversamento delle aree identificate al foglio 180 mappali 8 e 9 con collegamento fra la stessa via ed il parcheggio di via Cellini. Tale provvedimento propone la coerenza con l'obiettivo per la mobilità "lenta" di collegamento fra centro e periferia città;
- la riqualificazione del fossato esistente sul lato est di via Romiglia al fine di mantenere la funzionalità idraulica ai sensi del Reticolo Idrico Minore, con leggera deviazione nella parte nord in adeguamento del sedime di allargamento di via Romiglia e del nuovo tratto di percorso ciclopedonale. Si riscontra la necessità inoltre di un modesto spostamento e/o adeguamento anche del reticolo idrico minore ubicato a ovest del lotto della RSA, parallelo al muro di confine con l'ATS, che risulta ad oggi inutilizzato e coperto da sterpaglie. Si propone di intervenire al fine di creare uno scolo che sia efficace per il recapito delle acque meteoriche delle nuove strutture e per le eventuali raccolte provenienti dalle aree sopra-quota della confinante ATS, ciò fatta salva la distanza dal confine per la manutenzione e la relativa fascia di rispetto (4 metri);
- l'individuazione e cessione dell'area per servizi pubblici (a verde di tipo rurale – incolto) a est di via Romiglia.

#### DIMENSIONAMENTO PIANO ATTUATIVO – DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (REGIME DELLE AREE)

In funzione della proposta di assetto planivolumetrico del comparto con i relativi indirizzi attuativi, viene di seguito proposto il dimensionamento del Piano Attuativo e la distribuzione della Superficie Territoriale (ST), la cui approvazione comporta la definizione del regime delle aree (regime giuridico dei suoli LR 12/2005 smi).

<b>PIANO ATTUATIVO "Pav-508 - Tonini Boninsegna"</b>			
Superficie Territoriale (ST) del comparto		27.124,00	mq
SLP realizzabile da PGT (compreso max 5.000 mq per Residenza)		14.500,00	mq
SLP disponibile per RSA		8.000,00	mq
SLP residua che rimane nella disponibilità del proponente (compreso max 5.000 mq per Residenza)		6.500,00	mq
Dotazione aree di interesse pubblico	<i>da scheda ex PGT</i>	7.427,00	mq
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO (misure CAD)</b>			
<b>Aree interne al comparto</b>			
Area edificabile per RSA (comprese aree pertinenziali private per servizi tecnologici, viabilità, parcheggi e verde)		18.722,00	mq 69,02% ST
Area per viabilità pubblica (Via Romiglia) ad uso carrabile per collegamento con via Foro Boario di cessione		270,00	mq 1,00% ST
Area per viabilità pubblica (Via Romiglia) ad uso ciclopedonale e porzione carrabile per collegamento con PRe1 e via Foro Boario		1.818,00	mq 6,70% ST
Area per servizi pubblici di cessione a verde e per porzione di percorso ciclopedonale di deviazione di via Romiglia per collegamento con PRe1 e via Foro Boario		6.314,00	mq 23,28% ST
	<b>Totale comparto</b>	<b>27.124,00</b>	<b>mq 100,00% ST</b>

<b>Aree esterne al comparto</b>	
Area per servizi pubblici percorso ciclopedonale fuori comparto (ramo sud)	890,00 mq
Area per servizi pubblici percorso ciclopedonale fuori comparto (ramo est)	428,00 mq
<b>Totale aree esterne comparto</b>	<b>1.318,00 mq</b>
<b>VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI</b>	
<b>Dotazione aree servizi pubblici del Piano Attuativo</b>	
Area per servizi pubblici di cessione a verde e per porzione di percorso ciclopedonale di deviazione di via Romiglia per collegamento con PRe1 e via Foro Boario	6.314,00 mq
Area per servizi pubblici a percorso ciclopedonale fuori comparto (ramo sud)	890,00 mq
Area per servizi pubblici a percorso ciclopedonale fuori comparto (ramo est)	428,00 mq
<b>Totale aree per servizi pubblici</b>	<b>7.632,00 mq &gt; 7.427,00 mq</b>

Dalla tabella di dimensionamento del Piano Attuativo e di distribuzione della Superficie Territoriale si osserva quanto segue, anche alla luce della verifica di coerenza del progetto con il PGT:

- la Superficie Territoriale (ST) del comparto è pari a 27.124 mq come indicato nel quadro conoscitivo relativamente all'identificazione catastale;
- la SLP destinata ad RSA (8.000 mq) risulta conforme alle disposizioni del PGT vigente;
- la SLP residua ammessa dal PGT vigente (6.500 mq, compreso max 5.000 mq per residenza) rimane nella disponibilità dell'operatore (attuale proprietario delle aree) e potrà essere allocata in altro sito in funzione degli accordi con l'Amministrazione Comunale;
- la dotazione minima di servizi pubblici viene definita in conformità al PGT sulla base della quantità indicata nella scheda attuativa allegata al precedente strumento urbanistico. Con riferimento a questa dotazione, si rileva che la struttura RSA in progetto costituisce già opera definita come attrezzatura di interesse pubblico, pertanto la dotazione richiesta dalla scheda del precedente PGT non è strettamente correlata al dimensionamento del nuovo organismo edilizio ma all'attuazione delle previsioni di piano del PGT in tema di rete ecologica;
- la Superficie Territoriale viene suddivisa in aree all'interno del comparto nel seguente modo:
  - Superficie Fondiaria (18.722 mq), ovvero area edificabile destinata a RSA e aree pertinenziali private a parcheggio, a viabilità, a verde, a servizi tecnologici (cabina elettrica);
  - Area per viabilità pubblica carrabile (270 mq) corrispondente all'allargamento della porzione nord di via Romiglia per collegamento con via Foro Boario in coordinamento con le opere di viabilità del comparto PRe1;
  - Area per viabilità pubblica ciclopedonale e in parte carrabile (1.818 mq) corrispondente a via Romiglia con adeguamento della porzione nord per collegamento con via Foro Boario in coordinamento con le opere di viabilità del comparto PRe1;
  - Area per servizi pubblici a verde (di tipo rurale – incolto) e per porzione di percorso ciclopedonale di deviazione di via Romiglia per collegamento con via Foro Boario in coordinamento con le opere di viabilità del comparto PRe1 (6.314 mq).

- la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale di competenza del comparto viene reperita sia all'interno che all'esterno dello stesso nel seguente modo:
  - a verde (di tipo rurale – incolto) e per porzione di percorso ciclopedonale di deviazione di via Romiglia per collegamento con via Foro Boario in coordinamento con le opere di viabilità del comparto PRe1 (6.314 mq), 6.314 mq;
  - aree per percorso ciclopedonale a sud, all'esterno del comparto, 890 mq di realizzazione su area di proprietà provinciale;
  - aree per percorso ciclopedonale a est, all'esterno del comparto, 428 mq di realizzazione in parte su area di proprietà comunale ed in parte su area di proprietà dell'operatore. Per quest'ultima porzione di superficie 379 mq viene prevista la cessione al Comune;
- la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale risulta pari a 7.632 mq (> 7.427 mq di dotazione richiesta). A tale superficie si aggiunge l'area di interesse pubblico della porzione di via Romiglia all'interno del comparto con i relativi adeguamenti per viabilità carrabile e ciclopedonale per un totale di aree di interesse pubblico pari a 9.720 mq.

Il provvedimento di cessione delle aree di interesse pubblico considera il mappale 214 (foglio 177) di 6.314 mq, parte del mappale 218 (foglio 177) di 270 mq e parte del mappale 9 (foglio 180) di 379 mq per un totale di 6.963 mq, mentre le restanti aree interessate da opere pubbliche sono già di proprietà comunale (via Romiglia) e di proprietà provinciale (sedime percorso ciclopedonale sud fuori comparto).

#### **DIRETTIVE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le seguenti direttive e norme tecniche di attuazione propongono la disciplina degli interventi di realizzazione del quadro progettuale del Piano Attuativo e pertanto le stesse, in funzione del proprio livello di prescrittività, dovranno essere rispettate nella redazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi. Tali progetti dovranno inoltre perseguire e quindi attuare gli obiettivi e le considerazioni effettuate nei precedenti paragrafi di illustrazione del quadro programmatico e dell'assetto planivolumetrico.

#### AREA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE

In funzione del dimensionamento di Piano Attuativo e della distribuzione della Superficie Territoriale (regime delle aree), l'area destinata all'edificazione rappresenta il riferimento per l'insediamento della SLP di progetto e l'ipotetica articolazione dell'organismo edilizio RSA proposto:

- SLP per RSA = 8.000 mq;
- edificazione RSA in un organismo edilizio articolato in corpi di fabbrica a quattro livelli fuori terra. Potrà eventualmente essere realizzato un sottostante livello interrato;
- dimensionamento stimato per RSA di 120 posti letto;
- distanza dai confini = 5 metri;
- distanza minima fra pareti finestrate dello stesso organismo edilizio = 5 metri (rif.: art. 15 NTA Piano delle Regole del PGT, art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005 smi, art. 9 del D.M. 1444/1968).

Il progetto di Piano Attuativo nella definizione dell'assetto planivolumetrico del comparto propone un'ipotetica rappresentazione sia dell'area edificabile sia dei volumi realizzabili. In sede di progettazione dell'intervento edilizio per il rilascio del titolo abilitativo potrà essere prevista diversa articolazione dell'organismo edilizio RSA

con le relative aree di pertinenza. Si rimanda pertanto a tale fase la valutazione dei progetti edilizi in rapporto alla coerenza con l'assetto planivolumetrico generale proposto dal Piano Attuativo.

Nell'elaborazione del progetto e nella sua realizzazione dovrà essere posta attenzione alla compatibilità dell'intervento in rapporto al contesto paesaggistico di riferimento dal punto di vista:

- dell'armonia architettonica e compositiva dei corpi di fabbrica, in rapporto alla definizione dei sedimi, delle sagome e delle coperture (che potranno essere a falde e/o piane);
- del risparmio energetico, in rapporto alle caratteristiche dei materiali ed all'attuazione dei provvedimenti relativi alle fonti rinnovabili, fra cui i pannelli fotovoltaici sulle coperture o nelle aree pertinenziali per la produzione di energia elettrica ai sensi della normativa vigente (vista la presenza della rete di teleriscaldamento non risultano necessari pannelli solari termici);
- della salute e della qualità della vita, in rapporto all'accessibilità dei fabbricati ed alla vivibilità delle aree private e pubbliche, oltre alla loro percezione.

Per quanto riguarda l'indicazione di ulteriori parametri attuativi, ad esempio in termini di distanze dai confini e di distanze fra pareti finestrate dello stesso organismo edilizio, deve essere posto riferimento a quanto indicato nella presente relazione tecnica e negli elaborati grafici, oltre a quanto disposto dalle NTA del PGT.

#### AREA PER VIABILITÀ PUBBLICA E PER PERCORSO CICLOPEDONALE

Per la porzione nord di via Romiglia oggetto di allargamento con collegamento a via Foro Boario in coordinamento con le opere di viabilità previste dal comparto PRe1 è prevista la realizzazione di una carreggiata di larghezza pari a 6 metri con pavimentazione in asfalto tradizionale, costituita da due corsie (una per senso di marcia) di 3 metri ciascuna, affiancata sul lato est da percorso ciclopedonale di larghezza 3,5 metri con pavimentazione in asfalto tradizionale. Fra i sedimi stradali è prevista una fascia a verde al fine mantenere inalterata la percezione di percorso locale di tipo rurale dell'attuale via Romiglia.

La rimanente porzione di via Romiglia all'interno del comparto verrà riqualificata con rifacimento asfalto. La stessa in parte verrà utilizzata in modo promiscuo (carrabile e ciclopedonale) per garantire accesso ai fabbricati esistenti da sud ed in parte come percorso ciclopedonale dedicato.

La realizzazione della viabilità pubblica e del percorso ciclopedonale (per la parte interna al comparto) rientra nelle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione del percorso ciclopedonale ramo sud esterno al comparto viene prevista con larghezza di 3,5 metri con pavimentazione in asfalto tradizionale e rientra nelle opere di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione del percorso ciclopedonale ramo est esterno al comparto viene prevista con larghezza di 3,5 metri senza pavimentazione, ma con consolidamento superficiale (terreno battuto) al fine di mantenere la caratteristica di percorso rurale e rientra nelle opere di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui se ne propone una definizione di massima negli elaborati del piano attuativo, potrà avvenire ai sensi della normativa vigente da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo con allegata la progettazione definitiva ed esecutiva. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio e nella stessa verrà definito e verificato il rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in materia di segnaletica stradale verticale e orizzontale ed in materia di sicurezza stradale, con particolare riferimento ai

passaggi pedonali e ciclopdonali, alla definizione degli accessi carrai ed in generale a tutte le possibili interferenze fra le diverse categorie di percorsi.

Per il coordinamento con le opere di viabilità del comparto PRe1 per collegamento con via Foro Boario viene prevista la condivisione della rappresentazione nei rispettivi piani attuativi e la realizzazione avverrà per proprio ambito di competenza.

Nella fase temporanea di realizzazione delle opere di entrambi i comparti, per raggiungere la nuova RSA potrà comunque essere utilizzato come carrabile l'attuale sedime di via Romiglia con accesso e uscita da via Foro Boario.

#### OPERE A VERDE

Con riferimento alle previsioni per le opere a verde dovranno essere insediati elementi vegetazionali (arbusti e alberi) con essenze autoctone.

La realizzazione delle opere a verde per l'area a verde pubblico di cessione viene prevista mantenendo la caratteristica di campo rurale, con sistemazione superficiale e vegetazione spontanea (incolto) e rientra nelle opere di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui se ne propone una definizione di massima negli elaborati del presente piano attuativo, potrà avvenire ai sensi della normativa vigente da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo con allegata la progettazione definitiva ed esecutiva. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio.

#### RETI TECNOLOGICHE – SOTTOSERVIZI

Le reti tecnologiche (sottoservizi) rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria di cui se ne propone una definizione di massima negli elaborati del presente piano attuativo. La loro realizzazione, in coerenza con le disposizioni ed i pareri degli enti gestori, potrà avvenire da parte dell'operatore dopo aver ottenuto specifico titolo abilitativo. Si rimanda pertanto a tale progettazione la definizione delle caratteristiche tecniche di maggior dettaglio, in coerenza con le disposizioni ed i pareri degli enti gestori degli stessi sottoservizi.

Le reti tecnologiche (sottoservizi) vengono individuate nel seguente modo:

- Rete fognaria acque nere. Per la rete fognaria acque nere viene previsto l'allaccio alla rete esistente al di sotto dell'area di proprietà comunale ricompresa nel comparto (ad est) e si propone l'installazione di nuove linee di allaccio all'area edificabile. La rete verrà realizzata secondo le specifiche tecniche ed il parere dell'ente gestore.
- Rete fognaria acque meteoriche. Per la rete di raccolta delle acque meteoriche si propone l'installazione di una nuova linea con caditoie lungo via Romiglia per la porzione oggetto di allargamento. Il recapito della rete di raccolta delle acque meteoriche viene proposto presso il fossato del Reticolo Idrico Minore a lato di via Romiglia.
- Rete idrica. Per la rete idrica si propone la realizzazione di allacci con la rete esistente in via Romiglia.
- Rete elettrica. Per la rete elettrica si propone, a partire dall'allaccio con la rete (media tensione) esistente in via Romiglia, l'installazione di una cabina di trasformazione all'interno del comparto, di cui negli elaborati

grafici viene ipotizzata la localizzazione, dalla quale avverrà la fornitura alla RSA, secondo anche le disposizioni dell'ente gestore.

- Rete illuminazione pubblica. Per la rete illuminazione pubblica si propone, a partire dall'allaccio con la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, l'installazione di nuova linea lungo la viabilità pubblica e lungo il percorso ciclopedonale. Per la rete illuminazione pubblica del percorso ciclopedonale sull'area di proprietà della Provincia si prevede allaccio alla rete esistente a sud (in corrispondenza della rotatoria di via Romiglia con via Don Pinzoni e via Bellesini) e prolungamento della linea fino al confine sud del comparto. La rete dovrà essere progettata con calcolo illuminotecnico e realizzata con specifiche tecniche conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico.
- Rete telefonica e trasmissione dati (fibra). Per la rete telefonica e trasmissione dati si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Romiglia, la realizzazione di stacchi per la fornitura alla RSA.
- Rete gas/metano. Per la rete gas/metano si propone la realizzazione di allacci con la rete esistente in via Romiglia.
- Rete teleriscaldamento. Per la rete teleriscaldamento si propone, a partire dall'allaccio con la rete esistente in via Romiglia, la realizzazione di stacchi per la fornitura alla RSA.

## VALUTAZIONE PRELIMINARE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AMBIENTALE

### VERIFICA DI COERENZA DEL QUADRO PROGETTUALE CON IL QUADRO CONOSCITIVO

Al fine della valutazione preliminare della compatibilità paesaggistica del progetto si propone di seguito la verifica della coerenza del quadro programmatico del Piano Attuativo con gli indirizzi e gli obiettivi espressi nel quadro conoscitivo paesaggistico ambientale del contesto di appartenenza del comparto.

<b>INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>
Il Piano Territoriale Regionale segnala l'appartenenza al sistema territoriale metropolitano settore est ed al sistema territoriale pedemontano. Il Piano Territoriale Provinciale riporta l'indicazione di ambiti in progetto destinati ad insediamenti per servizi. Il Piano di Governo del Territorio Comunale propone la definizione della Rete Ecologica e del PLIS per la porzione di comparto a est di via Romiglia con destinazione a servizi e con affiancate aree rurali periurbane, individuando anche aste del Reticolo Idrico Minore.
<b>AZIONI DI PROGETTO</b>
Il Piano Attuativo considera un comparto per Servizi derivante dal precedente PGT all'interno dell'ambito cittadino, pertanto non si configurano impatti sulla percentuale di consumo di suolo non già previsti e le azioni di progetto considerano l'attuazione delle vigenti previsioni urbanistiche ponendo come obiettivo la compatibilità del nuovo assetto planivolumetrico in rapporto agli elementi di valenza paesaggistica ambientale nel rispetto della rete ecologica e del PLIS ad est di via Romiglia.

<b>INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>
Destinazione d'uso prevalentemente per Servizi con assetto planivolumetrico compatibile con il contesto, ricercando un elevato valore qualitativo dal punto di vista percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento.
<b>PROGETTO</b>
<p>Il progetto di Piano Attuativo prevede che il comparto sia caratterizzato dalla destinazione a Servizi in conformità al PGT. L'edificazione avverrà con SLP per Servizi Socio-Sanitari (RSA) e la dotazione di aree per servizi pubblico e di interesse pubblico e generale soddisfa quanto richiesto dallo strumento urbanistico.</p> <p>Il comparto "PAV-508 – Tonini Boninsegna" è collocato in ambito cittadino, in via Romiglia, nella porzione sud-est del territorio della città, caratterizzata dalla presenza di strutture di notevole entità per servizi Socio-Sanitari (Poliambulanza e ATS Brescia), per servizi civici (Questura) e per servizi scolastici, oltre che dalla presenza del corridoio infrastrutturale dell'Autostrada A4 Milano-Venezia.</p> <p>Il progetto per il comparto propone di ricucire il tessuto urbano esistente integrando le strutture per servizi pubblici mediante l'articolazione dei nuovi organismi edilizi in coerenza con quelli presenti nelle aree limitrofe.</p> <p>La proposta tipologica e l'assetto compositivo dell'edificio che si propone, seppure indicativa e non ancora definita in tutti i dettagli, interviene su due temi fondamentali: l'andamento delle coperture e, conseguentemente la tipologia costruttiva; lo sviluppo in verticale del corpo principale.</p> <p>Relativamente alle coperture ed alla tipologia, riprendendo anche l'andamento di molti edifici circostanti di recente realizzazione, si propone una soluzione che si distacchi nettamente dallo stile dell'adiacente comparto ATS, nell'evidente obiettivo di non "imitarlo" in maniera comunque non efficace: non si prevedono pertanto coperture a falda, ma copertura piana, con elementi puntuali, rientrati rispetto al prospetto, di mascheramento degli impianti tecnologici e mirati a poter disporre anche gli eventuali pannelli fotovoltaici che si renderanno necessari. L'edificio, mediante anche l'inserimento di elementi quali travi e pergolati per alcuni terrazzi e l'eliminazione di alcuni corpi aggettanti, assume pertanto una forma regolare, costituita sostanzialmente da un corpo principale che si sviluppa sino al terzo piano, e da un piano terra che ha superficie più estesa. Sono stati inoltre limitati al minimo i terrazzi scoperti dei piani inferiori. Le coperture delle propaggini dei piani inferiori rispetto al corpo principale, vengono trattate a verde, con impianto che ne permette un gradevole ed ottimale inserimento nel contesto del lotto, per il quale viene previsto un importante intervento di posta a dimora di vegetazione. Risulta pertanto un edificio che ha il proprio piano terra più ampio ed una porzione centrale più ristretta che si eleva di altri 3 piani.</p> <p>L'obiettivo è di rendere l'edificio meno "frastagliato e scalettato" anche attraverso il criterio di scelta dei colori, anche se gli stessi verranno poi definiti nel dettaglio in sede di presentazione di permesso di costruire dell'edificio.</p> <p>Elemento inoltre di grande importanza è quello della permeabilità alla vista da est verso ovest. La riduzione della SLP prevista rispetto al precedente progetto (RSD+RSA) e la sua concertazione in un sedime più limitato, consente infatti di avere, a regime, una parte del lotto, quella a sud, non edificata od edificata solamente al piano terra: pertanto anche il comparto ATS risulta percepibile anche dall'osservatore posto ad est (ampia zona residenziale), situazione invece non riscontrabile nella soluzione precedente.</p> <p>In rapporto al tema del margine del territorio edificato, la scelta progettuale di limitare la volumetria utilizzabile nel comparto da 14.500 mq. di SLP a 8.000 permette un minore consumo di suolo e, in particolare, di non posizionare corpi di fabbrica ad est della via Romiglia: di conseguenza questa scelta porta a rafforzare il ruolo</p>

della via stessa quale elemento di cesura tra l'edificato ed il non edificato di questa area, appunto il margine che continua rispetto a quanto avviene poco a sud del comparto nella zone già urbanizzate.

Gli interventi di riqualificazione della via Romiglia, con accesso carrabile alla RSA da nord (via Foro Boario), mantenendo la restante porzione a percorso ciclopedonale con filare alberato sono ugualmente mirati a questo scopo.

#### INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento fra centro e periferia città e attuazione della rete ecologica comunale nel rispetto del PLIS

#### PROGETTO

Il progetto di piano attuativo prevede la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali per collegare il tratto di via Romiglia a nord del comparto alla rotatoria esistente a sud della stessa via avente innesto di via Don Pinzoni e via Balestrieri e per collegare la stessa via al parcheggio di via Cellini a est del comparto. Tale provvedimento propone la coerenza con l'obiettivo per la mobilità "lenta" con direzione nord-sud e viceversa di collegamento fra centro e periferia città.

Inoltre il progetto prevede la destinazione d'uso a servizi (verde) con cessione al Comune delle aree del comparto ad est di via Romiglia, proponendo quindi attuazione delle previsioni di piano relative alla rete ecologica comunale nel rispetto del PLIS.

**ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO – VALUTAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO**

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte dalle opere in progetto. La sua determinazione considera le caratteristiche ed il grado di sensibilità del sito ed in funzione dell'articolazione degli interventi e delle relative aree si propone la valutazione dell'impatto paesistico in due parti: una per le aree ad ovest di via Romiglia interessate dalla nuova edificazione della RSA, una per le aree ad est di via Romiglia caratterizzate dalla destinazione d'uso a servizi per percorso ciclopedonale e per area a verde.

**Nuovo organismo edilizio RSA sulla porzione del comparto ad ovest di via Romiglia**

TABELLA 2A – CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

<b>Criteri di valutazione:</b>	<b>Rapporto contesto/progetto parametri di valutazione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Non incidenza</b>
<b>1) Incidenza morfologica e tipologica</b>	<b>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo</b> Il progetto comporta modifiche:		
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	<b>X</b>	
	- dell'andamento dei profili	<b>X</b>	
	- dei profili di sezione urbana	<b>X</b>	
	- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi	<b>X</b>	
	- dell'articolazione dei volumi	<b>X</b>	
	<b>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</b> Il progetto prevede:		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona	<b>X</b>	
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe			<b>X</b>
	<b>Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o elementi naturalistici</b>	<b>X</b>	
<b>2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<b>Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</b>		<b>X</b>
<b>3) Incidenza visiva</b>	<b>Ingombro visivo</b>	<b>X</b>	
	<b>Occultamento di visuali rilevanti</b>		<b>X</b>
	<b>Prospetti su spazi pubblici</b>	<b>X</b>	
<b>4) Incidenza ambientale</b>	<b>Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</b>		<b>X</b>

TABELLA 2B – CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Criteria di valutazione:	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo organismo edilizio destinato ad RSA di circa 8.000 mq di SLP su un'area priva di edificazione, pertanto viene determinata incidenza in rapporto a tutti i criteri di valutazione.	( ) molto bassa ( ) bassa <b>(X)</b> media ( ) alta ( ) molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		( ) molto bassa ( ) bassa <b>(X)</b> media ( ) alta ( ) molto alta
<b>Incidenza visiva</b>		( ) molto bassa ( ) bassa ( ) media <b>(X)</b> alta ( ) molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>		( ) molto bassa <b>(X)</b> bassa ( ) media ( ) alta ( ) molto alta

TABELLA 3 – DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

La tabella 3 viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi" espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto</b>					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	<b>9</b>	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5
Soglia di rilevanza:	5				
Soglia di tolleranza:	16				
Da 1 a 4	impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza				
<b>Da 5 a 15</b>	<b>impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza</b>				
Da 16 a 25	impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza				

Il grado di impatto paesistico del progetto risulta pari a 9, sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza. In rapporto a tale valutazione si ritiene che l'assetto planivolumetrico di piano attuativo possa essere considerato compatibile, in quanto l'intervento è conforme alle previsioni del PGT, già preliminarmente valutate durante il suo iter di approvazione.

**Area per servizi pubblici sulla porzione del comparto a est di via Romiglia**

TABELLA 2A – CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Criteria di valutazione:	Rapporto contesto/progetto parametri di valutazione	Incidenza	Non incidenza
1) Incidenza morfologica e tipologica	<b>Alterazione dei caratteri morfologici del luogo</b> Il progetto comporta modifiche:		
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici		X
	- dell'andamento dei profili		X
	- dei profili di sezione urbana		X
	- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi		X
	- dell'articolazione dei volumi		X
	<b>Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</b> Il progetto prevede:		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona		X
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe		X	
	<b>Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o elementi naturalistici</b>		X
2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<b>Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</b>		X
3) Incidenza visiva	<b>Ingombro visivo</b>	X	
	<b>Occultamento di visuali rilevanti</b>		X
	<b>Prospetti su spazi pubblici</b>	X	
4) Incidenza ambientale	<b>Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</b>		X

TABELLA 2B – CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Criteria di valutazione:	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere per servizi pubblici (verde e percorsi ciclopedonali), pertanto non viene determinata incidenza significativa in rapporto a tutti i criteri di valutazione.	(X) molto bassa ( ) bassa ( ) media ( ) alta ( ) molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		(X) molto bassa ( ) bassa ( ) media ( ) alta ( ) molto alta

<b>Incidenza visiva</b>	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	<input checked="" type="checkbox"/> molto bassa <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta <input type="checkbox"/> molto alta

TABELLA 3 – DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

La tabella 3 che segue viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto</b>					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5
Soglia di rilevanza:	5				
Soglia di tolleranza:	16				
Da 1 a 4	impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza				
Da 5 a 15	impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza				
Da 16 a 25	impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza				

Il grado di impatto paesistico del progetto risulta pari a 4, sotto la soglia di rilevanza, pertanto ne viene direttamente verificata la compatibilità con il paesaggio del contesto, considerando anche che le opere per servizi pubblici contribuiscono ad attuare le previsioni di PGT in termini di rete ecologica e potenziamento della mobilità lenta.

## ELABORATI DI PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Elenco elaborati di progetto del Piano Attuativo denominato "PAV-508 – Tonini Boninsegna":

- QUADRO CONOSCITIVO DI PIANO ATTUATIVO E DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO
- RELAZIONE TECNICA DI PIANO ATTUATIVO CORREDATA DA STUDIO PAESAGGISTICO DI CONTESTO
- BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO E PROGETTO DI PREVERDISSEMENT
- REGIME DELLE AREE E REGIME DELLE OPERE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- TAVOLA 1 – DIS. N. 6001 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO STATO DI FATTO (PREESISTENTE)
- TAVOLA 2 – DIS. N. 6002 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PIANO (PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE, DIMENSIONAMENTO)
- TAVOLA 3 – DIS. N. 6003 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PIANO (STUDIO PAESAGGISTICO DI CONTESTO A SUPPORTO DELLA DEFINIZIONE DELL'IPOTESI PLANIVOLUMETRICA)
- TAVOLA 4 – DIS. N. 6004 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PIANO (IPOTESI PLANIVOLUMETRICHE CON SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI E SEZIONI AMBIENTALI)
- TAVOLA 5 – DIS. N. 6005 ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PIANO: IPOTETICA DEFINIZIONE DELLE PIANTE PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO
- TAVOLA 6 – DIS. N. 6006 DEFINIZIONE DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COORDINAMENTO VIABILITÀ COMPARTI "PAV-508" E PRE1"