

Regione Lombardia – Provincia di Brescia  
COMUNE di BRESCIA

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT  
AT-E.1.2 PERTUSATI

COMMITTENTE:  
TRIUMPLINA 21 SRL  
VIA ROMA N. 1  
25049 ISEO

TAV:

All.2.1

PGT VARIATO SCHEDA AT-E1.2

DATA:

GIUGNO 2022

AGGIORNAMENTO:

SCALA:

1:1000

PROGETTISTI:



GHITTI dott. ing. GIUSEPPE  
DAVIDE arch. Pian. geom. EMANUELE

25069 Villa Carcina (BS) via Fiume Mellia 6/a  
tel. 030-8901335 fax 030-8906267 C.F. e P.IVA 03609710987  
e-mail: info@studioogd.it- pec: studioogd@legalmail.it

## 16. DATI LOCALIZZATIVI



### E.1.2 PERTUSATI

Via Triumplina

Quadrante

NORD

Quartiere

29

## 17. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

### 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.

### 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITÀ

Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.

### 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA

Riqualificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.

### 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE

Definizione delle attività compatibili.

### 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE

Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.

### 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSIEDATIVA RESIDENZIALE

Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".

### 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE

Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.

### 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI

Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.

### 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI

Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.

### 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI

Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.

### 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

### 05.03 TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORNIMENTO DELLA FALDA

Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.

### 05.05 SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE

Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).

### 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETÀ DEL DISEGNO URBANO

Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi compatti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.

### 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI

Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.

### 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI

Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

### 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO

Previsione di alteranza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 18. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area interclusa tra la Via Triumplina e il torrente Garza.

L'ambito, collocato nelle immediate vicinanze degli Spedali Civili, è interessato dalla presenza di un distributore di carburanti e da un sito artigianale dismesso.

## 19. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina: ad ovest, con la Via Triumplina e ampi spazi agricoli su cui insistono edifici di valore storico-architettonico; ad est e nord, con il sistema ambientale del Torrente Garza, manufatti Ospedalieri, servizi A2A e

fabbricati Universitari; a sud, con un isolato destinato a servizi ambulatoriali e con fabbricati artigianali dimessi.

## 20. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

## 21. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 22. 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.

## 23. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualificazione del sistema ambientale a margine dell'infrastruttura viaria.
- Riallineamento volumetrico della cortina edilizia.
- Concentrazione volumetrica dell'edificazione in prossimità della Via Triumplina.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'area.
- Sistemazione dell'alveo del torrente Garza.
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud.
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 24. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Triumplina.
- **E' AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**
- Allineamento dell'edificazione con l'isolato posto a sud dell'ambito.
- Realizzazione di pista ciclabile e di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo la Via Triumplina, mediante creazione di filare alberato
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela
- Riqualificazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 25. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Potenziamento della rete ecologica
- Potenziamento dell'offerta di servizi
- Misure di mitigazione ambientale
- **INSERIMENTO DI PREVISIONE PER ISOLA ECOLOGICA (T2b) CON SUPERFICIE COPERTA MASSIMA 500 MQ**

## 26. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE	A.a			
	A.b-A.c-A.e			
	A.d			
	A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO	I.a			
	I.b			
	I.c			
	I.d			
	I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	As.a		0	20
	As.b			
	As.c			
	As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI	Im.a-Im.b-Im.c		0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d	0	80
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
ATTIVITA' RICETTIVE	C.h			
ATTIVITA' DIREZIONALI	Ri.a		0	50
	Ri.b			
	Ri.c			
RESIDENZA	T.a-T.b-T.c		0	30
	T.d			
SERVIZI	R.a		0	50
	R.b		20	
	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	30	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		M6		
		M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		20

## 27. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	17.161,00
Slp assegnata	mq	2.500,00
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	2.500,00
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		Piano attuativo

## 28. 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 riferito al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq					0,01	0,05	0,3	0,4
E.1.2		17.161,00	0,30	5.148,30	2.500,00		5.120,00	0,00	4				

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

## 29. SCHEMA PRESCRITTIVO



## LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

## PERIMETRI PRESCRITTIVI



Ambito di trasformazione



Area in cessione

## UTILIZZO DEL SUOLO



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



Servizi tecnologici T2b



Edifici oggetto di tutela



Edifici da riconvertire funzionalmente



Aree verdi con specifica funzione

## SISTEMA AMBIENTALE



Filare



Siepe arborea



Fascia boscata



Aree a vocazione agricola

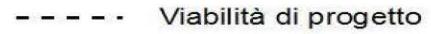


Invasi artificiali



Varchi della REC

## FRUIBILITÀ DELLA CITTA' PUBBLICA



Viabilità di progetto



Connessioni tra gli spazi pubblici

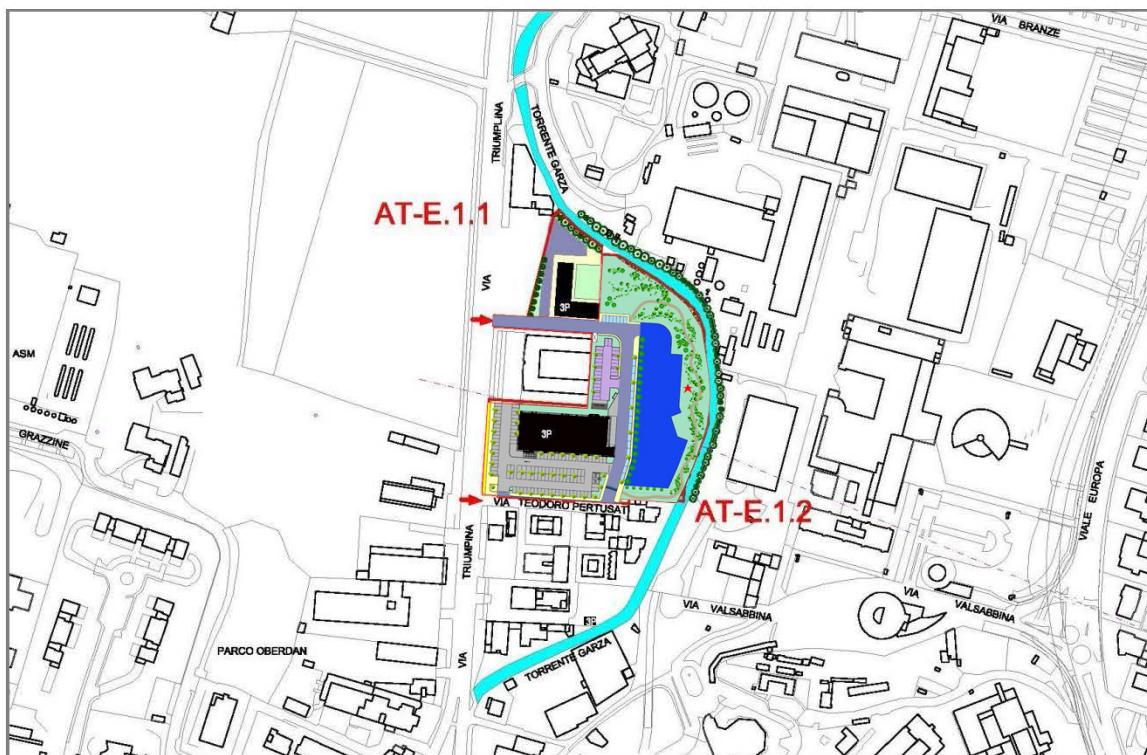


Itinerari di fruizione paesistica



Mobilità dolce

## 30. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



**AT-A.1** AMBITO DI TRASFORMAZIONE

**■** EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

**■** EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE

**3 P** EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)

**■** AREE PER SERVIZI

**■** MARCIAPIEDI

**■** PERCORSI CICLABILI

**■** NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO

**■** VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE

**■** PARCHEGGI

**■** ACCESSO CARRAIO

**■** PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE

**■** AREE VERDI

**■** AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI

**■** AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO

**■** FILARI D'ALBERI

**■** PIANTUMAZIONE INTENSIVA

**■** CORSI D'ACQUA

**■** AREA A PARCHEGGIO PRIVATA AD USO PUBBLICO

**■** AREA A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE