

committente

**RAU s.n.c. DI GRANDI GIAN**

**PAOLO E FRATELLI**

Via Dalmazia n. 3

Brescia

---

progetto e coordinamento generale



**LUSSIGNOLI ASSOCIATI**  
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch.  
Fabrizio Bonomi, geom. Claudio  
Favalli, arch. Francesco Mazzeo

via Corsica 118, 25125 Brescia  
C.F./P.I. 02931660985  
REA BS490852  
tel. 0302428139 - fax 0302478672  
[studio@la-associati.com](mailto:studio@la-associati.com)  
[www.la-associati.com](http://www.la-associati.com)

direttore tecnico

arch. Luciano Lussignoli

consulente

arch. Luciano Lussignoli

collaboratori

arch. Milena Codenotti, arch. Stefano Forlani, dott.ssa  
Violetta Lussignoli, ing. Pierluigi Maranesi, ing. Andrea  
Moreschi, ing. Matteo Rambaldini, arch. Michela Vieno,  
dott.ssa Valentina Zecchi

**AREA DI TRASFORMAZIONE PAv - 410**  
**ART. 83 NTA PGT VIGENTE, EX AREE PS 15**  
via Dalmazia, via Triumplina, via Montini - Brescia

fase

**PLANIVOLUMETRICO**

elaborato

**RELAZIONE – ESTRATTI – PROGETTO**



UNI EN ISO 9001:2015  
Certificato n. QA/541/17

---

progetto n°  
536

data  
Dicembre 2018

esecutore  
LSSLCN

revisore  
MZZFNC

modifica n°  
000

data modifica  
--/--/----

archiviazione  
536 -Planivolumetrico.pdf

# INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
Inquadramento catastale .....	4
Inquadramento urbanistico .....	5
PGT vigente .....	5
Inquadramento urbanistico - PS 15 - PGT 2012 .....	6
<b>PROGETTO PLANIVOLUMETRICO .....</b>	<b>8</b>
RELAZIONE .....	8
PS 15 – LOTTO A .....	10
PS 15 – LOTTO B .....	11
PS 15 – LOTTO C .....	12
PS 15 – LOTTO D .....	13



## PREMESSA

La società RAU - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI GRANDI GIAN PAOLO E FRATELLI aveva presentato al Comune di Brescia in data 24 dicembre 2012 P.G. 116064 e in data 26 aprile 2013 P.G. 45325, due progetti planivolumetrici per lo sviluppo del progetto PS n. 15 Piano delle Regole al quale il PGT 2012 aveva assegnato una slp totale di mq 1400. Detti piani sono stati approvati con determina del 06 giugno 2013 prot. 59430.

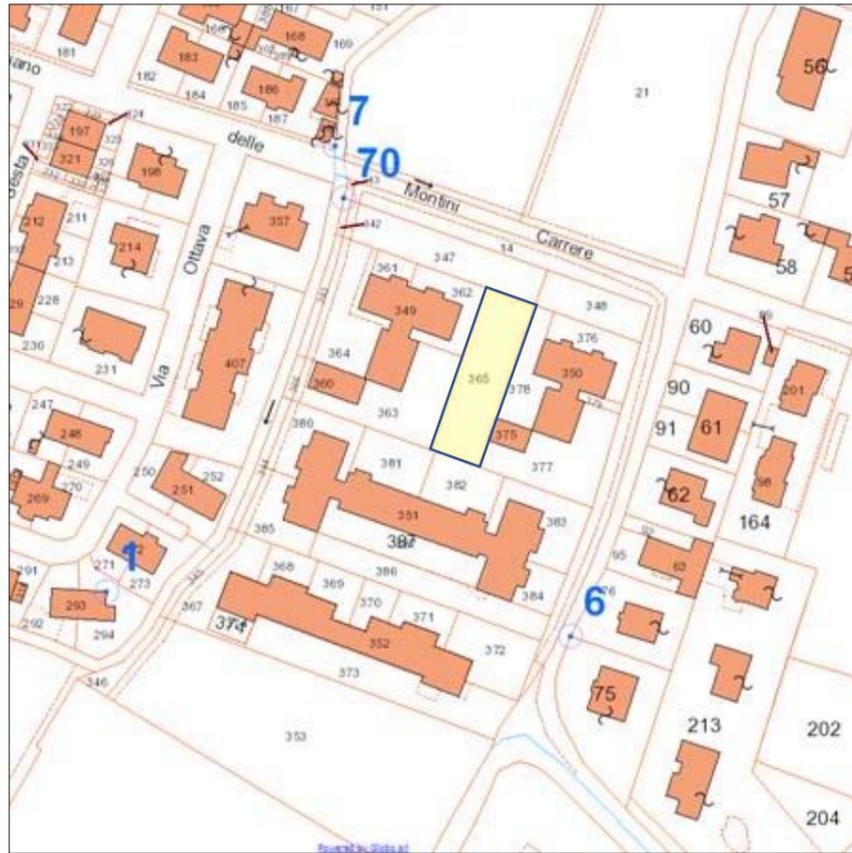
Il progetto speciale n. 15 prevedeva inoltre la cessione gratuita a favore del Comune di Brescia del sedime di mq 686,00 relativo all'area mapp. 349 sub. 505 del Catasto Fabbricati, corrispondente al mapp. 365 del foglio 35 del Catasto Terreni. Tale cessione è avvenuta con atto notaio Michele Fiorino il giorno 06 giugno 2013, rep. n. 44135, rac.11586.

Mutate le ragioni che avevano portato alla definizione dei planivolumetrici sopra richiamati, RAU - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI GRANDI GIAN PAOLO E FRATELLI, previa formale rinuncia ai planivolumetrici approvati con determina del 06 giugno 2013 prot. 59430, formula una nuova proposta planivolumetrica in forza dell'art. 83 del PGT vigente che consente "modeste variazioni:

- *dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo.*
- *nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica."*

e in coerenza con le previsioni/prescrizioni del PS 15.

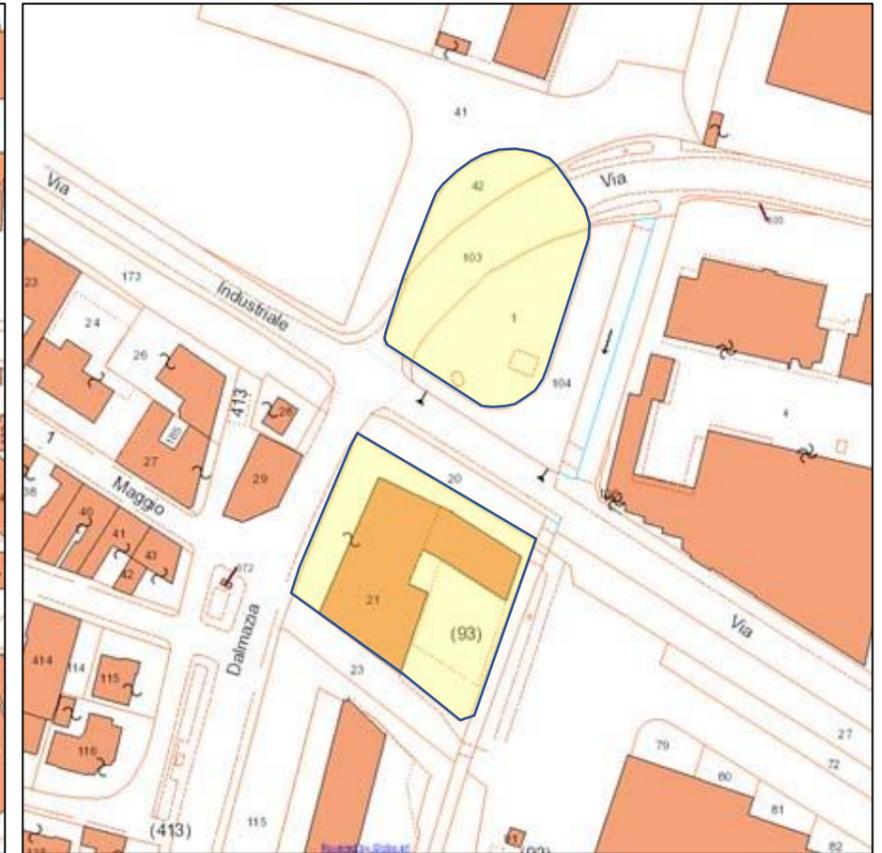
La proposta è sottoscritta anche dal legale rappresentante della GNUTTI CARLO S.P.A." con sede in Maclodio (BS), Via Artigiani n. 2 in qualità di proprietaria dell'area indicata con la lettera "d" del PS 15.



CTR - FG. 35, MAPP. 365 - PS15 LOTTO "a"

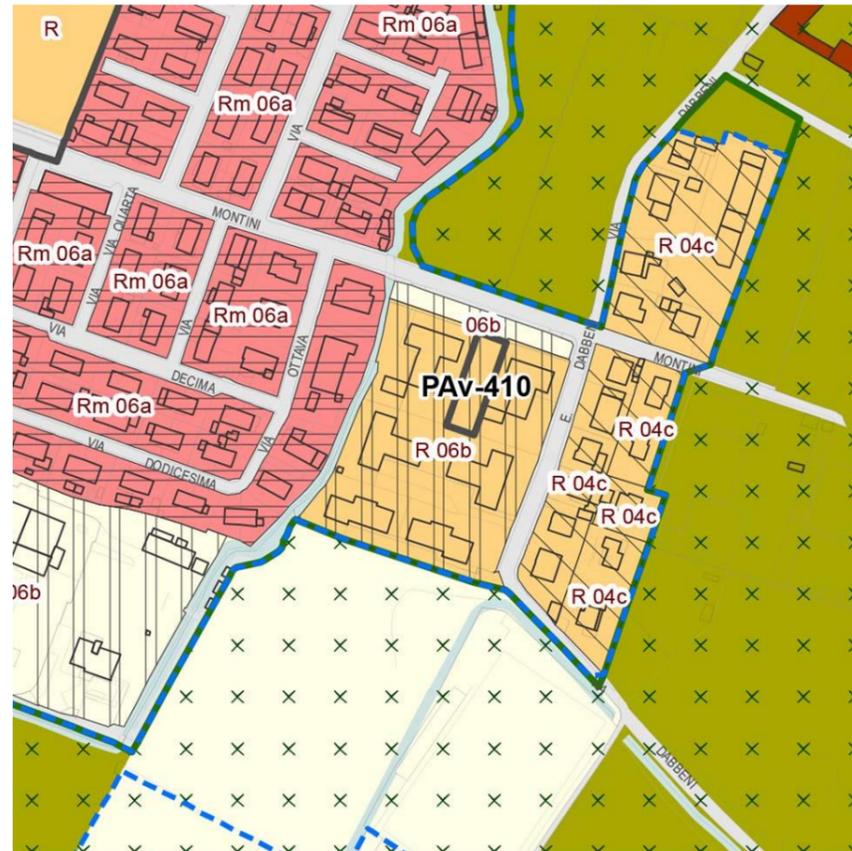


CTR - FG. 45, MAPP. 86 - PS15 LOTTO "b"



CTR - FG. 136, MAPP. 21 - PS15 LOTTO "c"; FG. 113, MAPP. 1, 42, 103 - PS15 LOTTO "d"

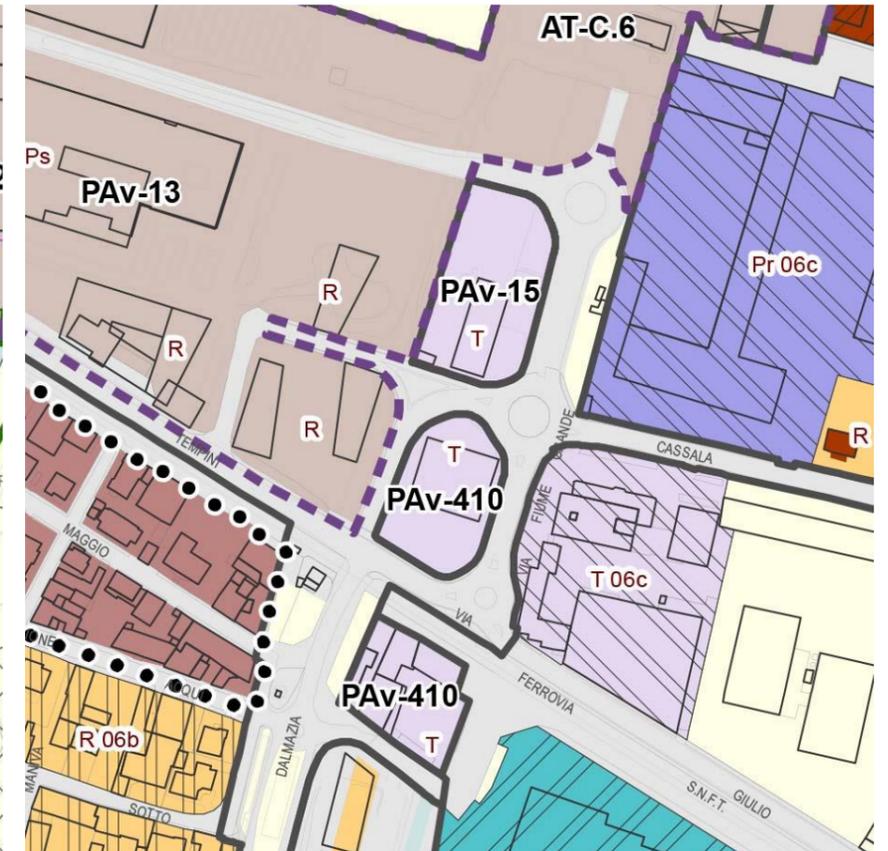
Inquadramento urbanistico  
PGT vigente



Via Montini



Via Triumplina



Via Dalmazia

ID TAVOLA V-PR02	ID PRG/PGT 2012	ATTO APPROVAZIONE	VARIANTI APPROVATE	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE
PAV-410	PS n.15 del Pdr 2012	DET 6/06/2013 N. 1151/59430		Dalmazia Montini	via Montini

**PROGETTO SPECIALE n.15 - Dalmazia Montini**

**Inquadramento dell'area**

**Localizzazione:** Quadranti nord e centro della città  
Vie Montini, Triumplina e Dalmazia

**Stato di fatto:** L'ambito interessa una superficie di circa 10.000 mq, divisa in quattro lotti, diversamente localizzati all'interno del tessuto urbano.  
La prima area è uno spazio libero, di dimensioni esigue (circa 600 mq) in località Mompiano, chiuso all'interno dell'edificato residenziale e accessibile da via Montini.  
La seconda è un'area sulla quale insistono edifici ad uso commerciale, affacciata su via Triumplina.  
Le restanti sono ubicate in via Dalmazia, a cavallo della linea ferroviaria. Su quella più a sud insiste un fabbricato ad uso prevalentemente commerciale.

**Obiettivi**

- Valorizzazione delle attività artigianali esistenti.

**Parametri urbanistici**

**Sup. territoriale:** 10.130 mq  
**Slp** massimo 1.400 mq per tutte le aree individuate, ripartite in via Triumplina (sedime 15b) + 10% dell'esistente per un massimo di 200 mq e con il rispetto dell'altezza degli edificio esistente; via Dalmazia per il sedime 15c un massimo di 300 mq + l'esistente, per il sedime 15d un massimo di 1.200 mq oltre quelli già previsti dal progetto per il Comparto Milano

**Destinazioni funzionali ammesse:** attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali  
**Destinazioni funzionali escluse:** residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)

**Standard e cessioni:** 686 mq (sedime 15a in via Montini)

**Vincolo ex D Lgs. 42/2004:** art.136, lettera d, limitatamente al sedime 15a in via Montini

**Classe di fattibilità geologica:** 1a

**Pericolosità sismica:** Z4a/Z4b

**Classe di sensibilità paesaggistica:** 3 e 4

**Prescrizioni e criteri insediativi**

Per tutte le aree valgono sempre le regole morfologiche previste nel Piano delle Regole.  
Si prescrive inoltre di non superare per tutte le aree afferenti al Progetto Speciale interessate da trasformazione il limite massimo di 1400 mq di Slp complessiva.

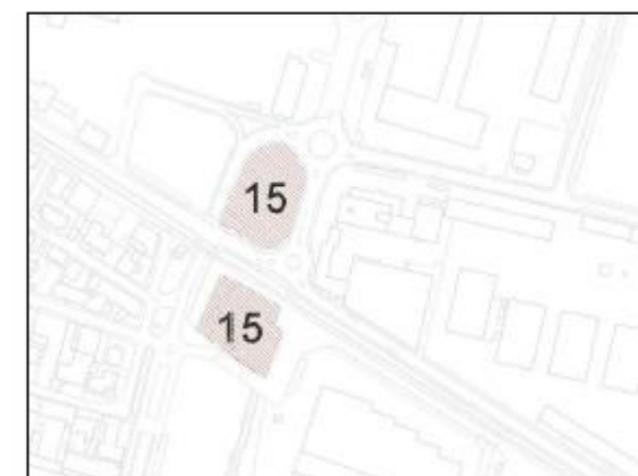
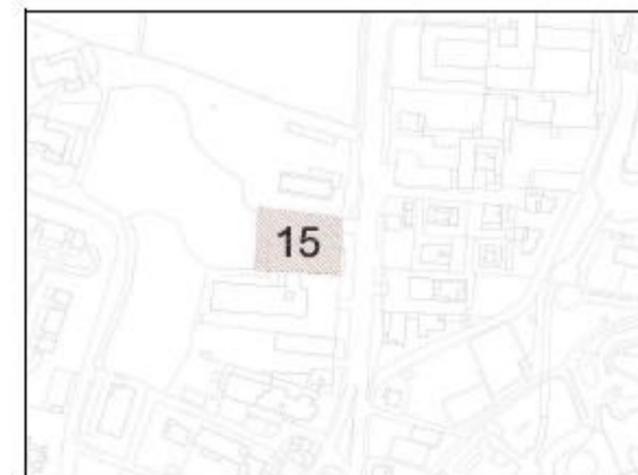
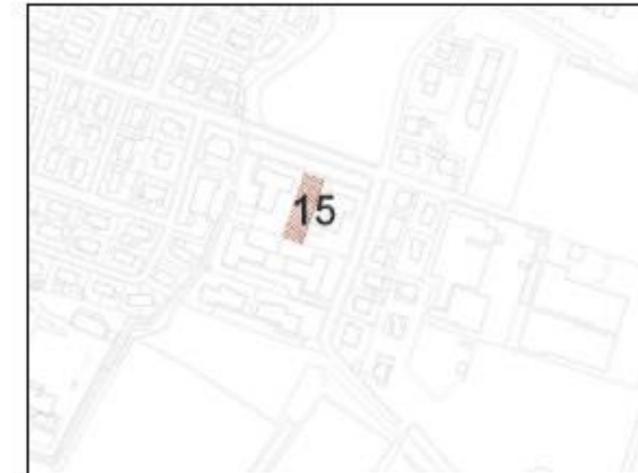
**- Prestazioni pubbliche attese**

Cessione di 686 mq riferiti al sedime 15a in via Montini.

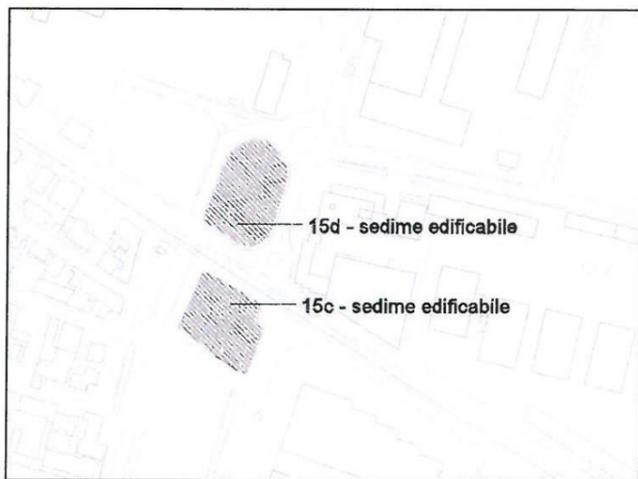
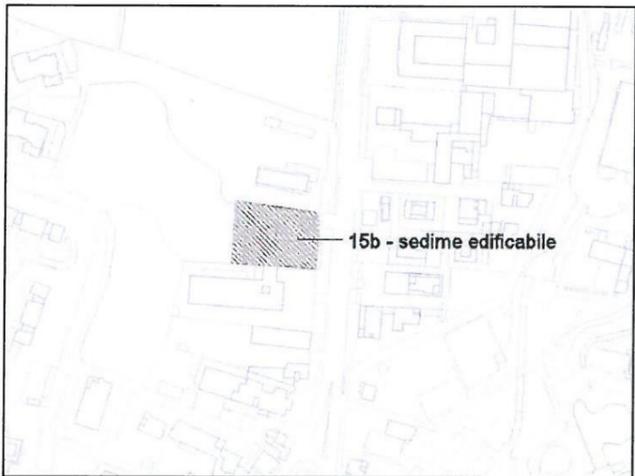
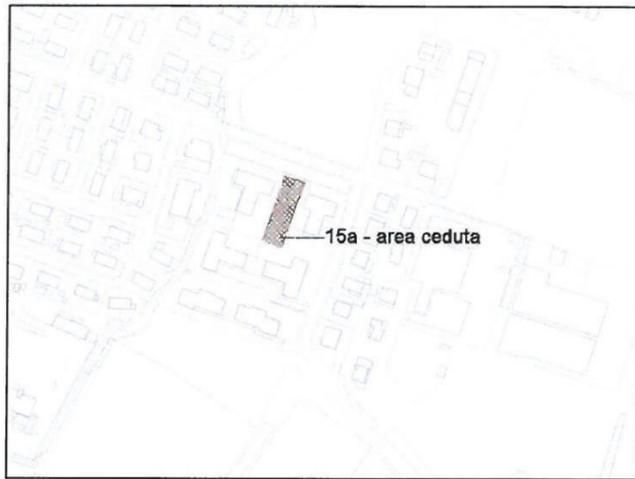
Ferme restando la Slp stabilita e le cessioni dovute, in sede di progettazione esecutiva, potrà essere valutata una differente distribuzione delle volumetrie assegnate.

**Modalità attuative**

Permesso di costruire convenzionato.



Localizzazione



Layout insediativo

# PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

## RELAZIONE

Le aree coinvolte in un unico strumento regolativo quale è il PS 15 appartengono a contesti urbani fra loro diversi.

- Il lotto A è un'area inedita di mq 686,00 in via Montini, compresa all'interno di un tessuto urbano residenziale, composto da palazzine a tre piani, che è già stata ceduta al Comune di Brescia come prescritto dal PS 15
- Il lotto B è un'area di circa mq 2.868,00 in via Triumplina, posta all'interno di un tessuto urbano a destinazione mista in cui prevale la destinazione commerciale. L'edificio commerciale esistente è dotato di un cortile scoperto in grado di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali per le destinazioni d'uso insediate. Non si ravvede pertanto la necessità/possibilità di aumentare la SIp complessiva a scapito della dotazione dei parcheggi.
- Il lotto C è un'area di circa mq 3.260,00 in via Dalmazia, costituisce lo snodo fra un tessuto urbano a prevalenza residenziale ed un altro a prevalenza produttiva. Interamente edificato con corpi di fabbrica fuori terra e interrati, non ha superfici filtranti e possiede i parcheggi pertinenziali nell'interrato. Al piano terra dell'edificio prospiciente via Dalmazia trova collocazione un autosalone che necessita di ampliamento per raggiungere gli standard minimi oggi richiesti da tale settore merceologico. Si prevede pertanto la collocazione in questa area, di

214,50 mq di SIp, in aggiunta a quelli esistenti e a quelli già utilizzati in forza del PdC PG 54117/2018 a destinazione commerciale, occupando parte della copertura del piano interrato ed in continuità con l'edificio prospiciente in via Dalmazia.

- Il lotto D è un'area inedita di circa mq 3.037,00 circondata da via Dalmazia, via Togni e via Fiume Grande.

Il lotto D è il risultato della disciplina urbanistica introdotta dal PP 2002 del Comparto Milano. Prova ne è che prima del PP il lotto non esisteva in quanto l'area che oggi lo compone apparteneva in parte ad un sedime stradale e in parte ad una più ampia area dismessa. La pianificazione attuativa introdotta dal PP 2002 assegnava al lotto una SIp di mq 1.500 alla quale il presente planivolumetrico ne aggiunge altri 1.000 che derivano dai mq 1.400 complessivi previsti dal PS 15.

La destinazione è di tipo terziario e più precisamente destinata alla realizzazione degli uffici del Headquarters della Gnutti Carlo S.P.A.

### **Aree a Standard urbanistico**

Il PGT non individua aree a Standard urbanistici per nessuno degli interventi ammessi in quanto risultano assolti dalla cessione di mq 686 del lotto A e dagli standard già ceduti dal PP. del Comparto Milano.

### **Aree e opere di urbanizzazione**

Anche in questo caso il PGT non prevede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione in quanto trattasi di aree già urbanizzate. In

particolare, come si è già detto, il lotto D è il risultato di un PP che ha determinato le opere di urbanizzazione necessarie. Opere che sono già state realizzate, collaudate e consegnate al Comune di Brescia.

**DPR 380/2001, Art. 23, co. 1, let. b)**

Ai fini previsti dall'art. 23, co. 1, let. b) si riconosce che i contenuti delle schede redatte per ogni area, di seguito riportate, contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

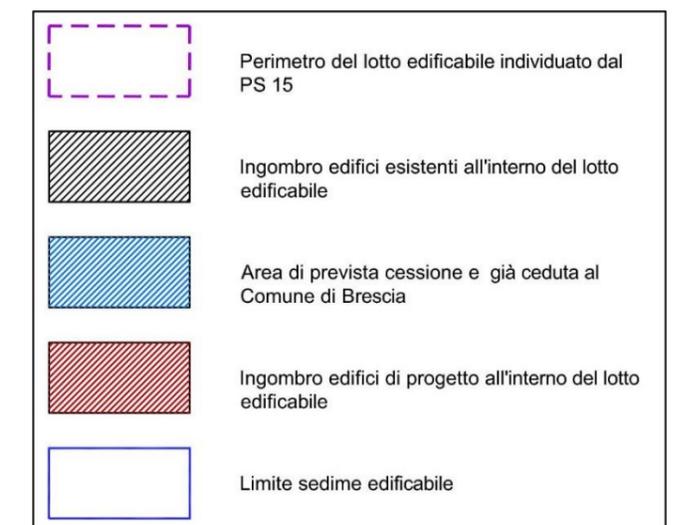
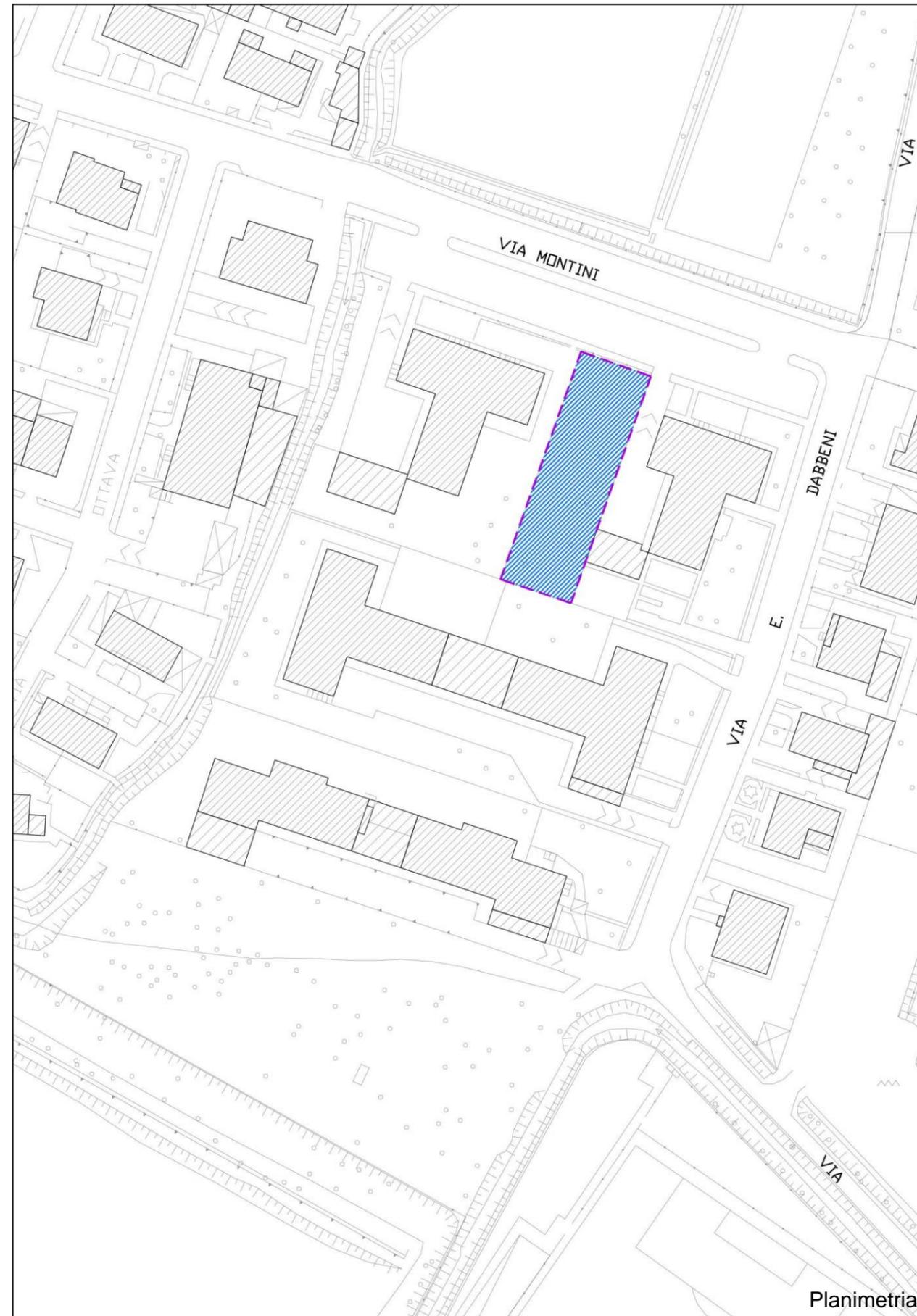
Conseguentemente, non essendo previste opere o aree che richiedano la stipula di una convenzione, le autorizzazioni all'edificazione potranno essere ottenuti con Permesso di costruire o con SCIA in alternativa al Permesso di costruire.

# PS 15 – LOTTO A

Secondo le “*Prestazioni pubbliche attese*” previste nella scheda del PS 15 l’area di via Montini era destinata alla cessione gratuita a favore del Comune di Brescia.

Il presente planivolumetrico prende atto che tale previsione si è concretizzata con atto notario Michele Fiorino il giorno 06 giugno 2013, rep. n. 44135, rac.11586.

Superficie ceduta mq 686,00; fg. 35, mapp 365 Catasto terreni.



# PS 15 – LOTTO B

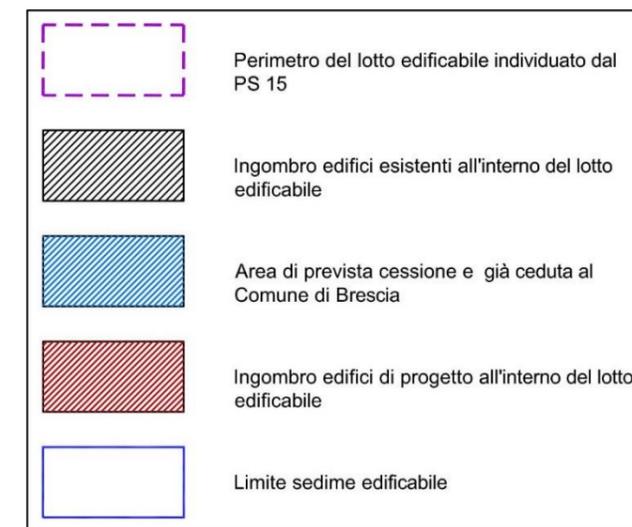
Per l'area di via Triumplina la scheda del PS 15 consentiva l'incremento della capacità insediativa esistente con il limite del 10% per un massimo di 200 mq e con il rispetto dell'altezza dell'edificio esistente.

Nelle "Prescrizioni e criteri insediativi" della scheda del PS 15 è previsto che : *"Ferme restando la SIp stabilita e le cessioni dovute, in sede di progettazione esecutiva, potrà essere valutata una differente distribuzione delle volumetrie assegnate"*.

Il presente planivolumetrico quale atto di progettazione esecutiva, prevede che su tale area non vi sia alcun incremento volumetrico e che l'edificabilità ammessa sia spostata sui lotti C e D.

Destinazioni funzionali ammesse:  
attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali.

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)



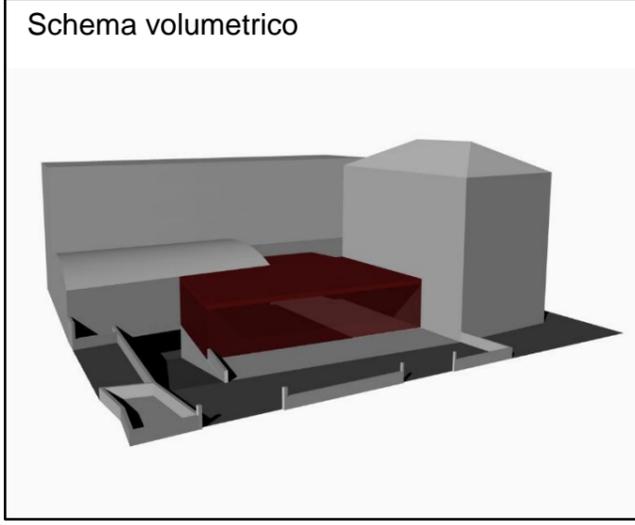
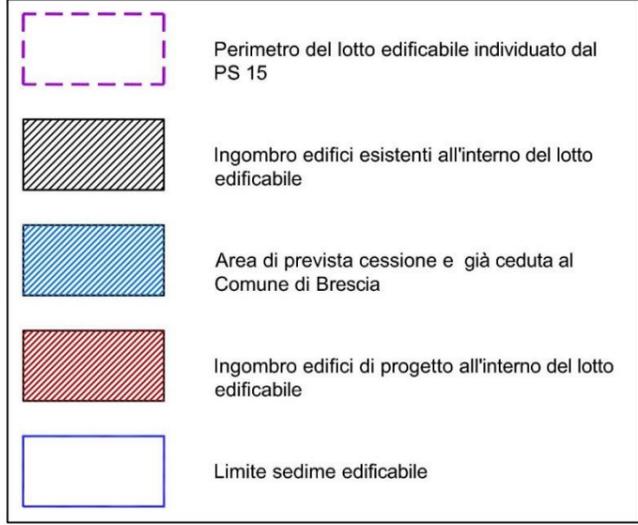
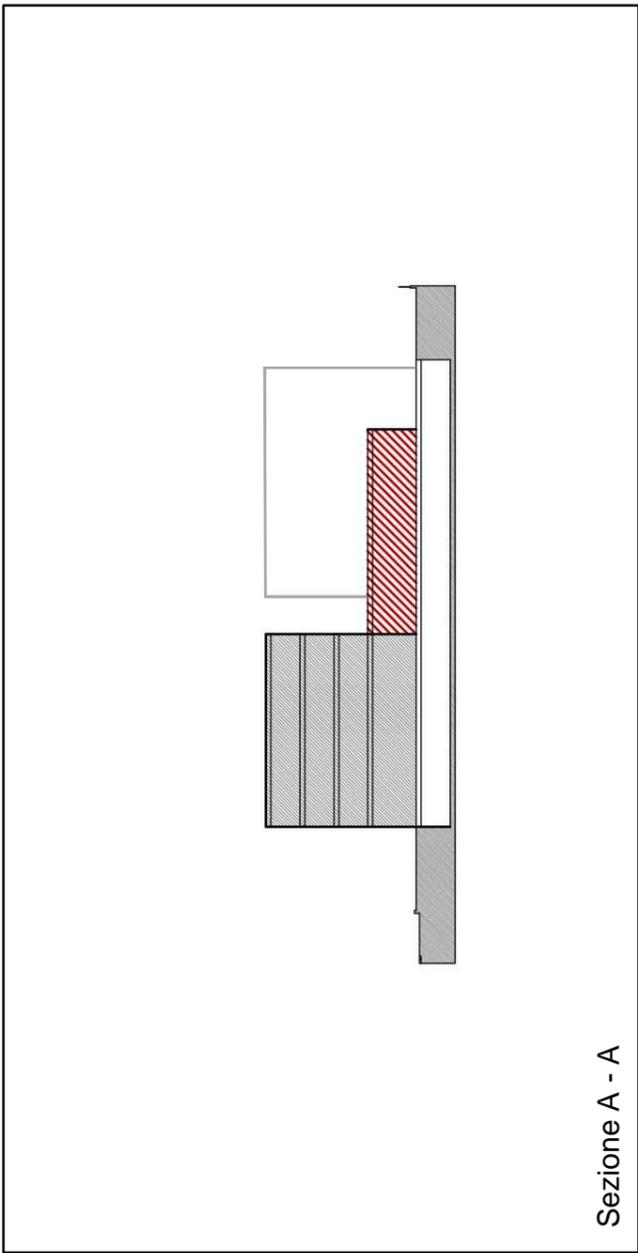
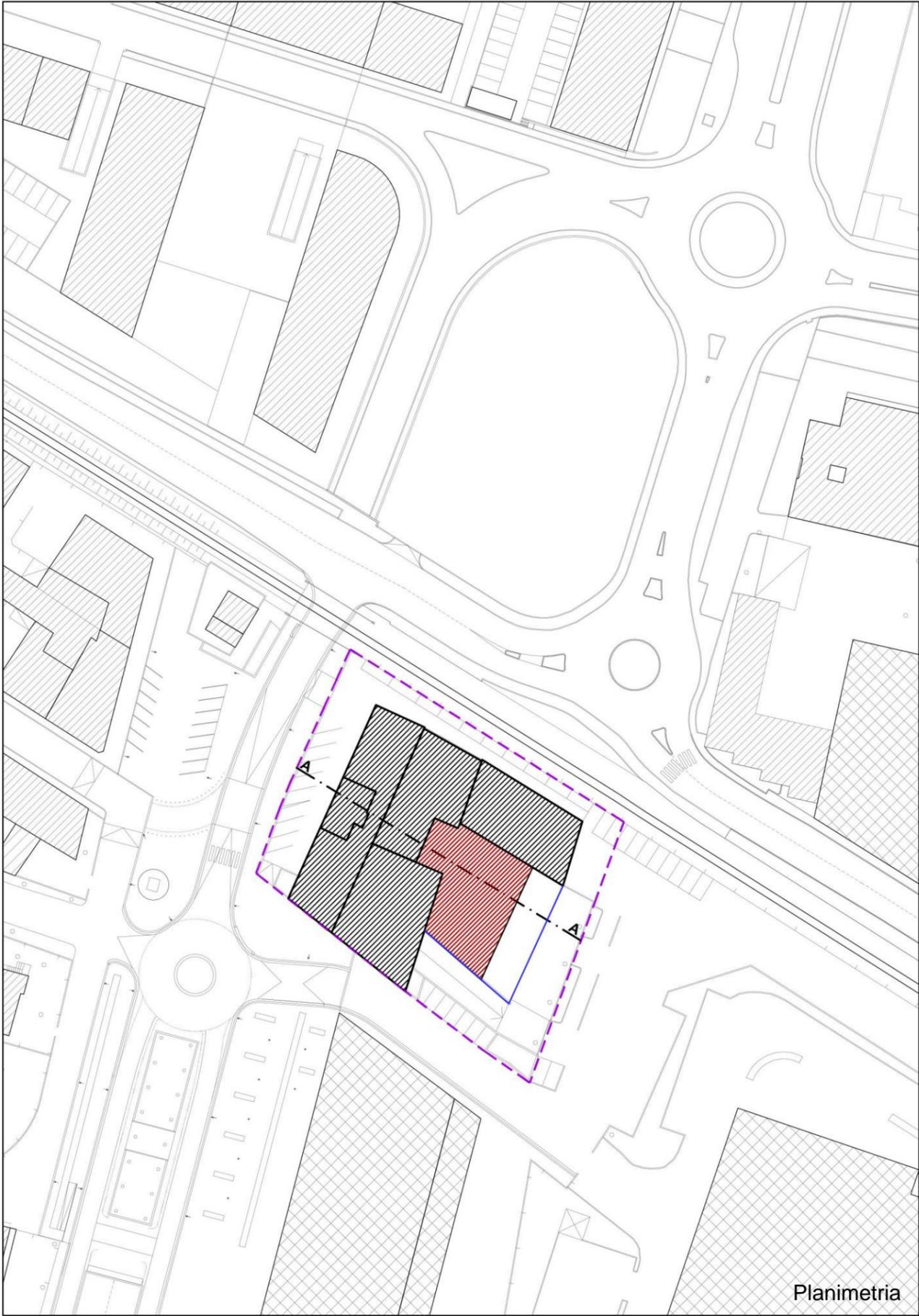
# PS 15 – LOTTO C

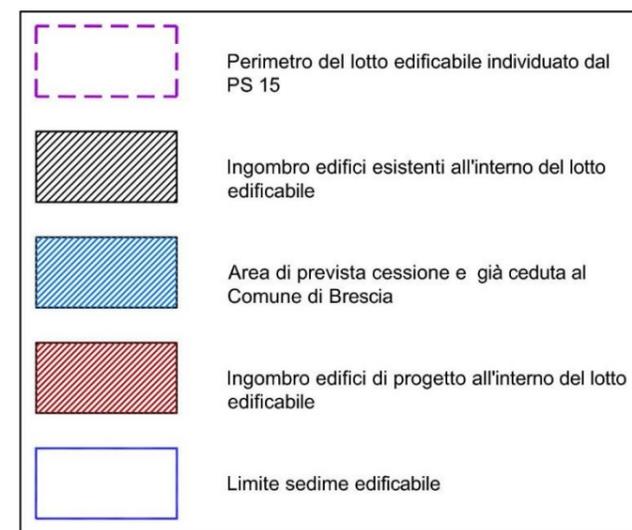
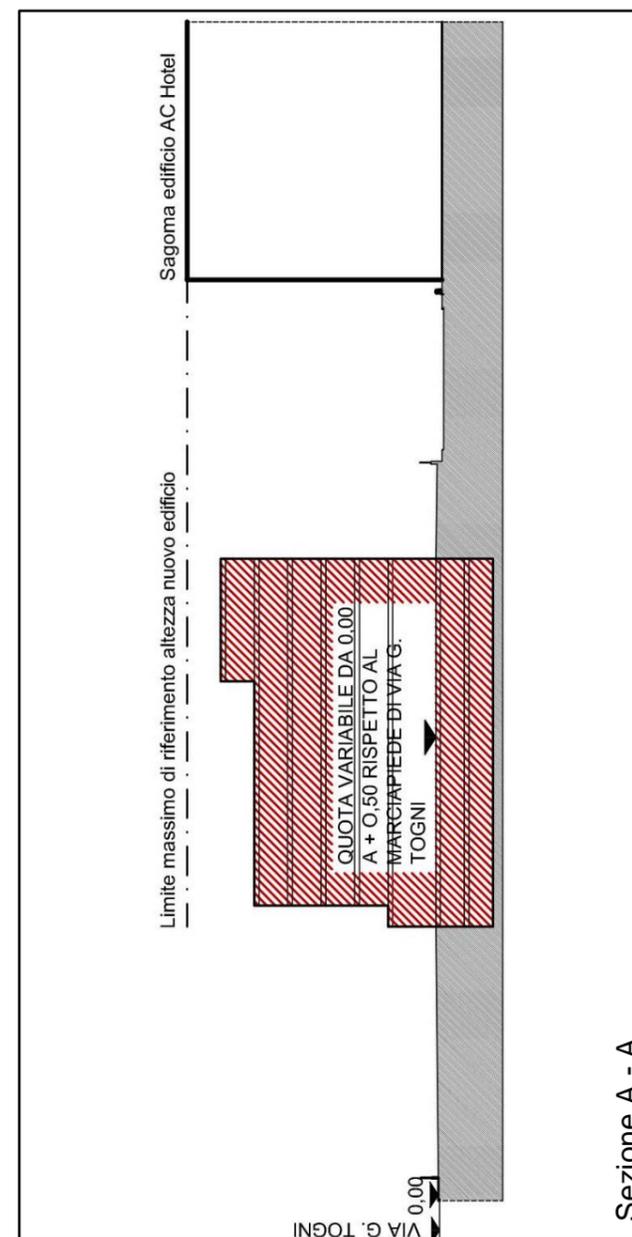
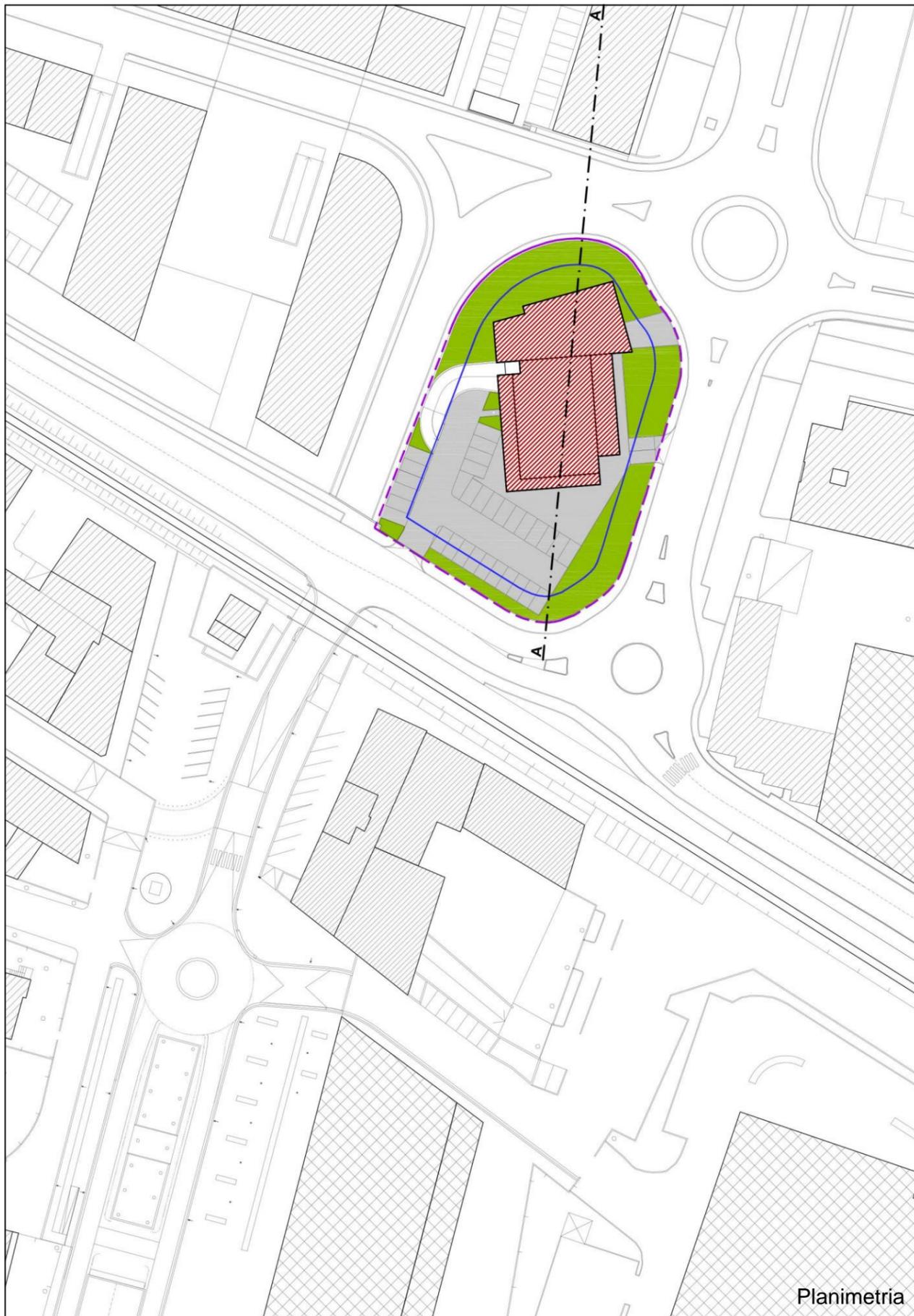
Per l'area di via Dalmazia PS 15c consentiva l'incremento della capacità insediativa esistente con il limite di 300 mq di Slp.

Nelle "Prescrizioni e criteri insediativi" della scheda del PS 15 è previsto che : *"Fermo restando la Slp stabilita e le cessioni dovute, in sede di progettazione esecutiva, potrà essere valutata una differente distribuzione delle volumetrie assegnate"*.

Il presente planivolumetrico, quale atto di progettazione esecutiva, prevede che su tale area, in aggiunta a quanto esistente, possano essere edificati mq 214,50 di slp da sviluppare su un solo piano occupando parte del cortile esistente.

Destinazioni funzionali ammesse: attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali.  
 Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)





## PS 15 – LOTTO D

Per l'area di via Dalmazia - via Togni, il PS 15 prevedeva la possibilità di edificare altri mq 1.200 di Slp oltre a quelli previsti dal PP del comparto Milano (mq 1,500).

Il presente planivolumetrico, quale atto di progettazione esecutiva, prevede che su tale area, in aggiunta a quanto esistente, proveniente dal PP del Comparto Milano, possano essere edificati ulteriori mq 1.000 di slp.

L'altezza dell'edificio non potrà superare quella dell'edificio adiacente (AC Hotel).

La superficie filtrante dovrà essere almeno il 30% della sup. del lotto.

La distanza dai confini m 5,00

Destinazioni funzionali ammesse: attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali.

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)

