

## **COMUNE DI BRESCIA**

Provincia di Brescia

**OGGETTO:** RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE PER NUOVA FORMAZIONE DI CONCESSIONARIA AUTOMOBILI  
in via Valcamonica n.19 (art. 30 NTA del PGT vigente)

**PROPRIETÀ:** GRUPPO BOSSONI SPA  
Via G. Agnelli n.3 - 25034 Orzinuovi (BS)

### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

L'immobile oggetto di PIANO ATTUATIVO a destinazione commerciale/artigianale ai sensi dell'art.30 delle NTA Piano delle Regole del Pgt vigente rientra nella zona produttiva del Comune di Brescia, ubicata a ovest della città.

L'area fa parte del tessuto edificato consolidato all'interno del centro edificato, a sud dell'asse viario di via Valcamonica.

È censita al NCT al foglio 77 mappali 85 - 155 e confina:

- a Nord con via Valcamonica;
- ad ovest con il mappale 83 proprietà di Gruppo Bossoni Spa;
- a Sud, su strada pubblica via Valsaviore;
- ad est, con i mappali 74,150, 108, 154, 156, di altra proprietà.

Nel PGT vigente l'area risulta classificata in "tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva" Art. 81 NTA, e ricade in zona di sensibilità paesaggistica media - livello 3, essendo in una zona limite tra il territorio urbanizzato e il contesto rurale circostante. Una parte a sud del lotto si colloca in area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e più precisamente in zona di rispetto valutata con criterio geometrico e con criterio temporale; inoltre a sud insiste il vincolo della fascia di rispetto di 30 m dalla linea ferroviaria che comunque non viene interessata dalla nuova edificazione.

Attualmente l'area oggetto di intervento ospita due corpi di fabbrica edificati negli anni '70-'80, oltre a un vecchio cascinale in disuso, di cui sono stati riportati il rilievo geometrico e i conteggi planovolumetrici.

Il progetto che fa parte del Piano Attuativo consiste nella riqualificazione dell'area produttiva anzidetta e denominata "ex-Ghio" mediante un sostanziale intervento di demolizione con nuova costruzione di concessionaria automobili attigua in lato ovest a concessionaria esistente di proprietà e condotta dalla stessa società Gruppo Bossoni Spa.

Il fabbricato di progetto si articola in due volumi: il primo corpo di fabbrica prospiciente via Valcamonica si sviluppa su un unico piano, arretrato e con altezza inferiore rispetto all'edificio esistente per un sostanziale allineamento degli sporti e delle coperture con la concessionaria esistente. In questo spazio sono collocati la zona espositiva di due brands e relativi servizi; il sedime occupa una porzione dell'attuale fabbricato, in parte non oggetto della demolizione, di cui rispetta anche la sagoma per l'altezza fuori terra.

Il corpo di fabbrica più arretrato rispetto al fronte stradale invece si sviluppa su due piani fuori terra e ospita al piano terra la zona service/officina mentre al piano primo il deposito veicoli a servizio delle officine e parte con destinazione commerciale a servizio delle esposizioni dei due brands da insediare.

Una porzione del nuovo edificio occuperà il mappale 83 esterno al Piano Attuativo ma facente parte di concessionaria automobili della stessa proprietà Gruppo Bossoni Spa, nell'insieme facente parte dello stesso complesso automobilistico.

Le verifiche planivolumetriche e stereometriche dell'intervento edilizio nella sua complessità, faranno in ogni caso riferimento all'area oggetto di Piano Attuativo.

I nuovi edifici verranno realizzati con tipologia ricorrente per le concessionarie di automobili, in particolare si è tenuta in considerazione la presenza degli edifici esistenti aventi identica destinazione sull'asse stradale di via Valcamonica oltre ad aver recepito le prescrizioni imposte dalle case automobilistiche, in particolare in tema di rivestimenti di facciata ed insegne di esercizio.

La struttura portante sarà in cemento armato prefabbricato con tamponamenti perimetrali in pannelli aventi finitura in calcestruzzo; la facciata nord prospiciente via Valcamonica verrà completata con l'impiego di soluzioni architettoniche e di dettaglio pregiate con rivestimento delle parti murarie in materiali metallici in alluminio pre-accoppiato tipo Alucobond e tamponata lungo il perimetro con ampie vetrate continue di tipo semi-strutturale e vetri basso-emissivi chiari, in maniera da mettere in evidenza gli allestimenti interni dalla pubblica via.

La struttura principale in c.a.p. avrà classe di resistenza al fuoco R120 e si predisporranno le opportune compartimentazioni secondo le vigenti normative in materia di sicurezza antincendio.

Sulla copertura a shed verrà installato un impianto fotovoltaico integrato alla copertura e dimensionato in funzione del fabbisogno energetico richiesto dalla normativa, verrà schermato dalle velette dei pannelli perimetrali e pertanto non sarà percepibile alla vista dall'esterno; la tipologia a shed con orientamento a nord garantirà inoltre una buona ventilazione e illuminazione degli ambienti.

Le partizioni interne saranno in cartongesso tinteggiato e pareti vetrate, pavimenti in gres, controsoffittatura per la zona show-room e uffici nella quale saranno celati i corpi illuminanti e gli impianti.

L'involucro edilizio sarà realizzato conformemente a quanto previsto dalla ex L.10/91 e successive modifiche e integrazioni in tema di contenimento energetico e come previsto dalla relazione allegata al progetto.

Sono previsti due blocchi dedicati ai servizi igienici a servizio degli utenti oltre ad un blocco servizi igienici/spogliatoi per gli addetti dell'autofficina.

La zona in cui è previsto il Piano Attuativo è dotata delle urbanizzazioni primarie e dei servizi.

All'esterno le opere consistono nella riqualificazione dei piazzali e delle zona a verde con la riorganizzazione funzionale secondo la nuova configurazione dei fabbricati. Verranno chiusi i due accessi carrai e l'accesso pedonale lungo via Valcamonica in quanto verranno utilizzati i due accessi esistenti a servizio della concessionaria

adiacente facente parte dello stesso complesso automobilistico e della stessa proprietà.

In questo modo sarà possibile collocare nuovi parcheggi a servizio dei clienti in lato nord antistante la zona esposizione, oltre ad una zona da destinare a verde piantumato con essenze arboree autoctone.

In lato sud si prevede di sviluppare una zona a parcheggio dotata di aiuole oltre ad una zona a verde e essenze arboree autoctone (vedi tav 4.1).

Per i conteggi planivolumetrici e per la verifica dei parametri urbanistici si rimanda alla Tav 4.4.

Il tecnico  
Arch. Giuseppe ROSSI