



***PROPOSTA DI
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI
DEL PGT DEL COMUNE DI BRESCIA
per la RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLE SEDI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA***

Relazione Urbanistica



Premessa

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016, vigente dal 15.06.2016 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 24 serie avvisi e concorsi.

Il piano è stato successivamente modificato da varianti puntuali ovvero di adeguamento alla normativa intercorsa o a piani sovraordinati:

- terza variante, approvata con d.C.C n. 35 del 16.04.2018, divenuta efficace il 16.06.2018;
- rettifica errori materiali, approvata con d.C.C. n. 30 del 16.04.2018, divenuta efficace il 16.06.2018;
- variante idrogeologica, approvata con d.C.C n. 110 del 30.11.2018, divenuta efficace il 26.06.2019;
- individuazione degli ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 - Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, approvata con d.C.C n. 59 del 25.07.2017 e successivamente aggiornata con d.C.C n. 78 del 07.03.2019.

Ulteriori varianti al PGT vigente sono state apportate successivamente ma esse non hanno alcuna efficacia rispetto al procedimento in esame.

Oggetto della variante

La presente variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi , richiamati i principi di rigenerazione urbana che sottendono e orientano l'azione comunale di governo del territorio sanciti dal vigente PGT, si ritiene sia nel solco degli stessi, in quanto concorre alla riqualificazione urbanistica dell'ambiente costruito di due decisivi comparti della città, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tali obiettivi sono in linea con la volontà dell'Amministrazione provinciale di dismettere l'edificio di Piazza Tebaldo Brusato per una razionalizzazione nell'uso degli spazi, con il conseguente venir meno del presidio garantito dalla presenza del servizio pubblico e la creazione di un vuoto importante di dimensioni significative, pur garantendo la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano, con destinazioni d'uso compatibili e analoghe a quelle del contesto in cui gli edifici sono collocati

L'immobile sito nel nucleo storico principale ospita la sede degli uffici del Settore delle strade e dei trasporti e del Settore delle grandi infrastrutture della stessa Provincia e si affaccia su Piazza Tebaldo Brusato, in adiacenza al Comando Provinciale dei Carabinieri. L'immobile, destinato a servizi amministrativi dal PGT, non è vincolato come Bene culturale.

Per contro il compendio immobiliare denominato Ex Villa Paradiso sorge all'incrocio fra via San Zeno e via della Ziziola, in adiacenza al Palatenda, ed è anch'esso destinato a servizi amministrativi dal PGT. L'immobile è stato vincolato come bene culturale con Decreto 25.01.2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

Di seguito sono rappresentati i contenuti della variante al PGT vigente.

Variante n. 1 – Immobile sito in Piazza Tebaldo Brusato

Premessa

Il compendio immobiliare in oggetto, di proprietà della Provincia di Brescia ed attuale sede degli uffici del Settore delle strade e dei trasporti e del Settore delle grandi infrastrutture della stessa Provincia, è collocato nella zona orientale del Centro storico di Brescia, alla base del Colle Cidneo. L'immobile si affaccia su Piazza Tebaldo Brusato, in adiacenza ad un vasto complesso edilizio recentemente ceduto dalla Provincia al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed attualmente sede del Comando Provinciale dei Carabinieri.



Descrizione dello stato di fatto

L'immobile è costituito da quattro corpi di fabbrica, disposti attorno ad un cortile interno adibito a parcheggio riservato con accesso diretto da Piazza Tebaldo Brusato, così suddivisi:

- il corpo principale, di tre piani fuori terra, fronteggia la piazza e possiede un piano terra porticato ed un piano sottotetto adibito ad archivio; gli uffici del piano terra, ed in minima parte del primo piano, occupano parzialmente il fabbricato del Comando dei Carabinieri;
- il corpo nord è disposto anch'esso su tre piani fuori terra;
- il corpo sud, parimenti di tre piani fuori terra, è occupato dagli uffici della Provincia al solo



Facciata



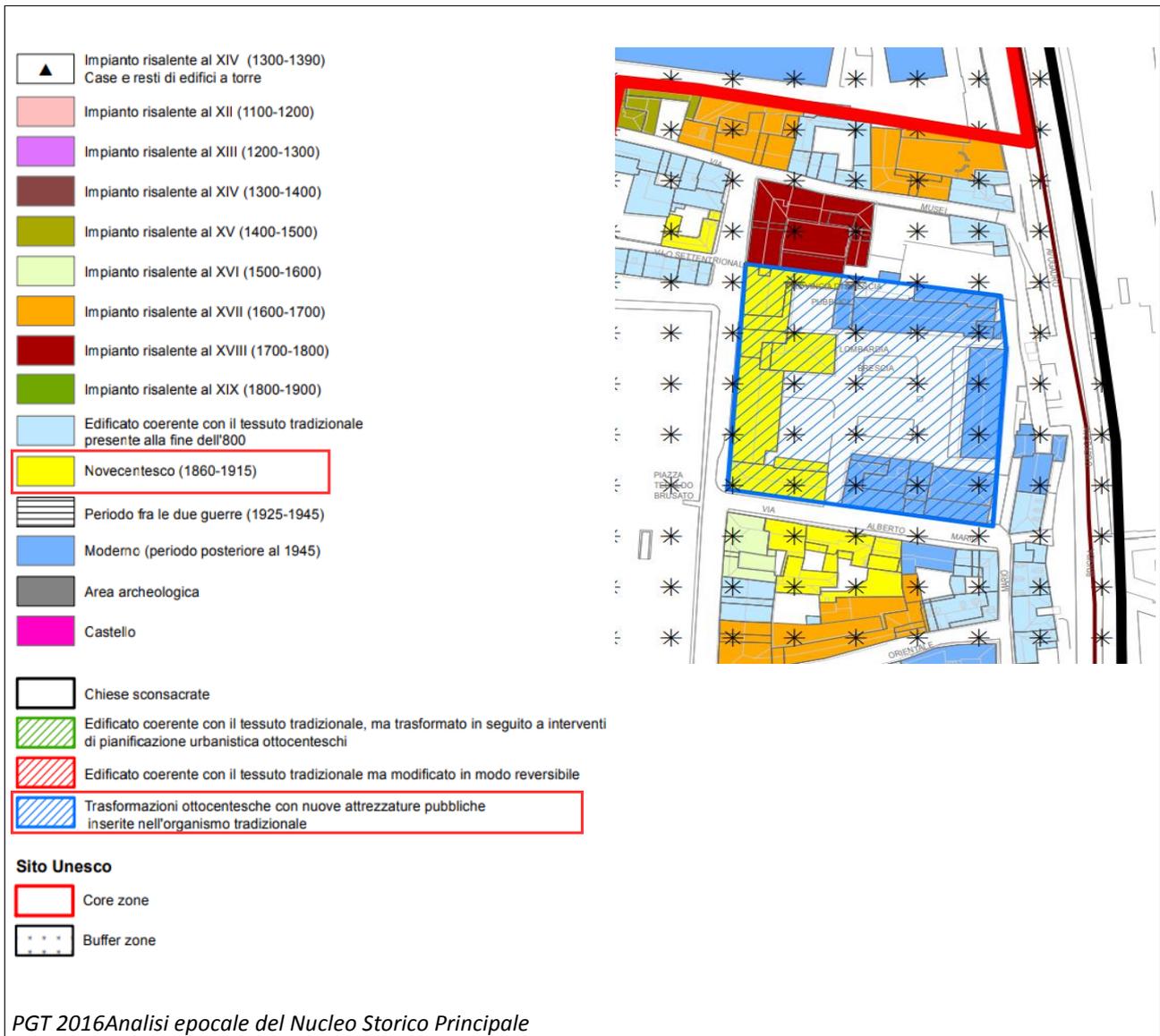
Cortile

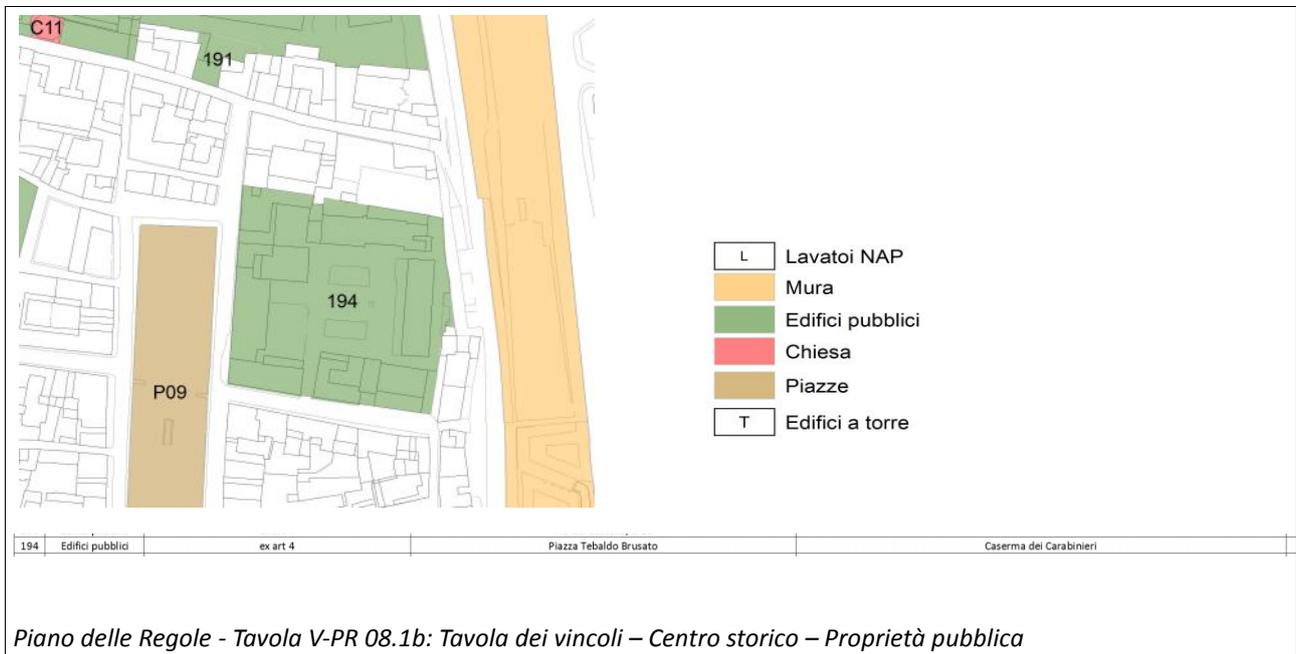
Vincoli Paesaggistici

Come si evince dalle analisi storiche del PGT e dai catasti storici, l'immobile di proprietà della Provincia occupa la porzione settentrionale di un più vasto edificio ad uso speciale che si affacciava sulla Piazza del "Mercato Nuovo". Tale immobile è stato progressivamente implementato in direzione est con l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica fino a raggiungere la conformazione odierna.



COMUNE DI
BRESCIA





Tuttavia, anche **in seguito** agli importanti interventi di rimaneggiamento intervenuti negli anni '70 del secolo scorso, esso ha progressivamente perso le connotazioni originarie.

In esito alla successiva procedura di Verifica di interesse culturale espletata ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04), in data 24.02.2005 - prot. 1826, l'immobile (foglio 122, mappale 110) è stato escluso dall'applicazione delle disposizioni di tutela ivi previste, con le seguenti motivazioni: *“L'immobile di estrema semplicità compositiva, e fortemente rimaneggiato negli anni '70 del secolo XX non presenta caratteri stilistici e materici di interesse, tali da sottoporlo a tutela.”*

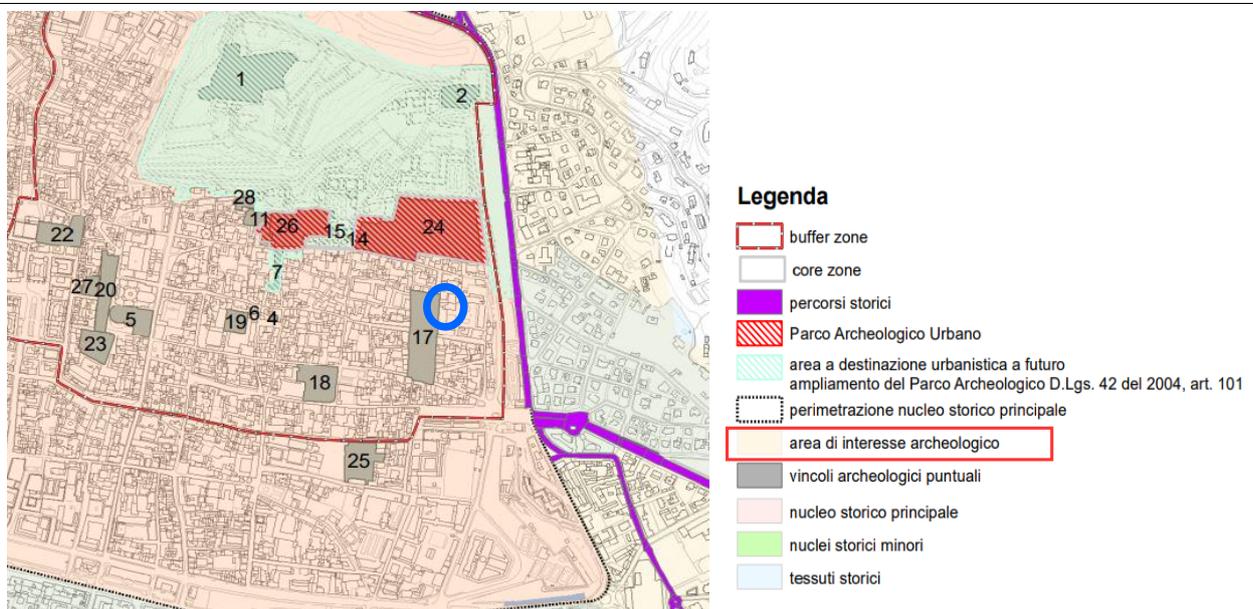
Le porzioni di immobile di Proprietà della Provincia appartenenti all'unità edilizia del Comando dei Carabinieri (foglio 122, mappale 114 parte) sono state escluse dall'applicazione delle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/04 in esito alla procedura di Verifica di interesse culturale del 09.02.2005.

Il fabbricato non è classificato fra i beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04).



Piano delle Regole - Tavola V-PR 11: Vincoli paesaggistici

Il fabbricato rientra tra le aree di interesse archeologico individuate dal PGT.



Piano delle Regole - Tavola V-PR 06: Tavola dei vincoli – Zone di interesse archeologico

Rapporto con la pianificazione di area vasta

La proposta di variante si pone in un'ottica di attuazione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) nella misura in cui favorisce il recupero del patrimonio storico sottoutilizzato esistente. Questo a maggior ragione nel

momento in cui si rileva che il fabbricato appartiene agli *Aree di programmazione della rigenerazione territoriale* individuati dal PTR ed alle *Polarità funzionali urbane* di interesse provinciale individuate dal PTCP.

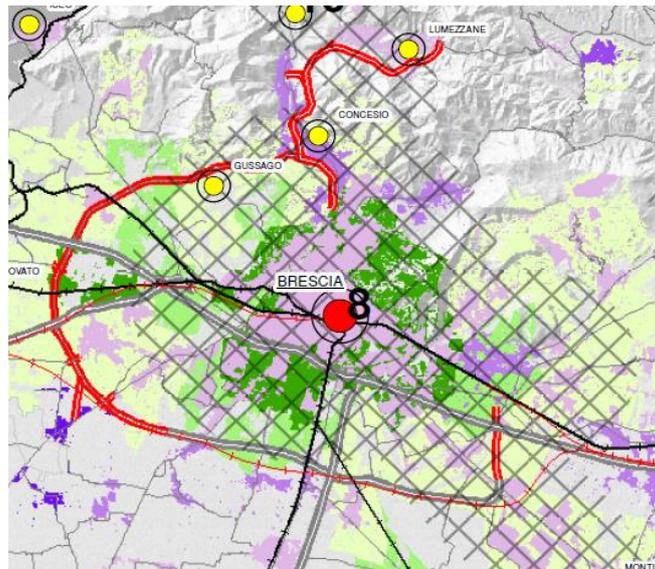


Tavola 05.D4: "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR integrato alla l.r. 31/14

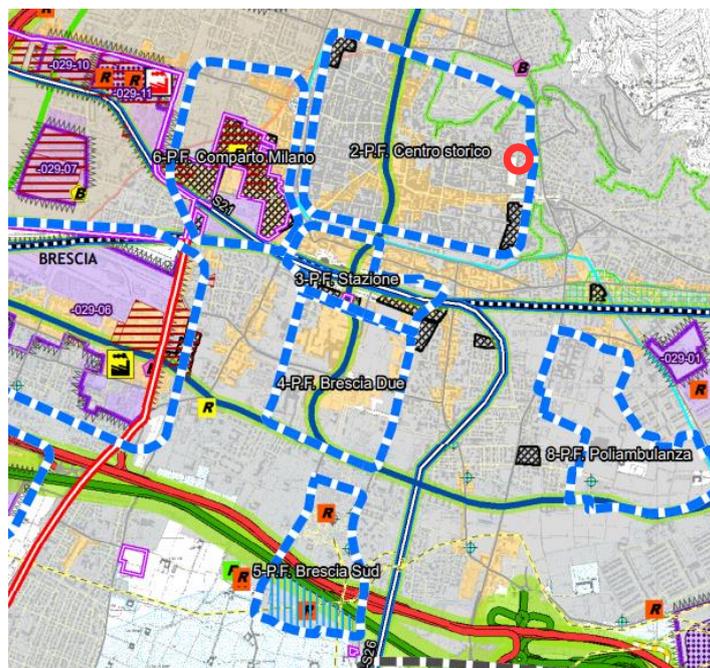


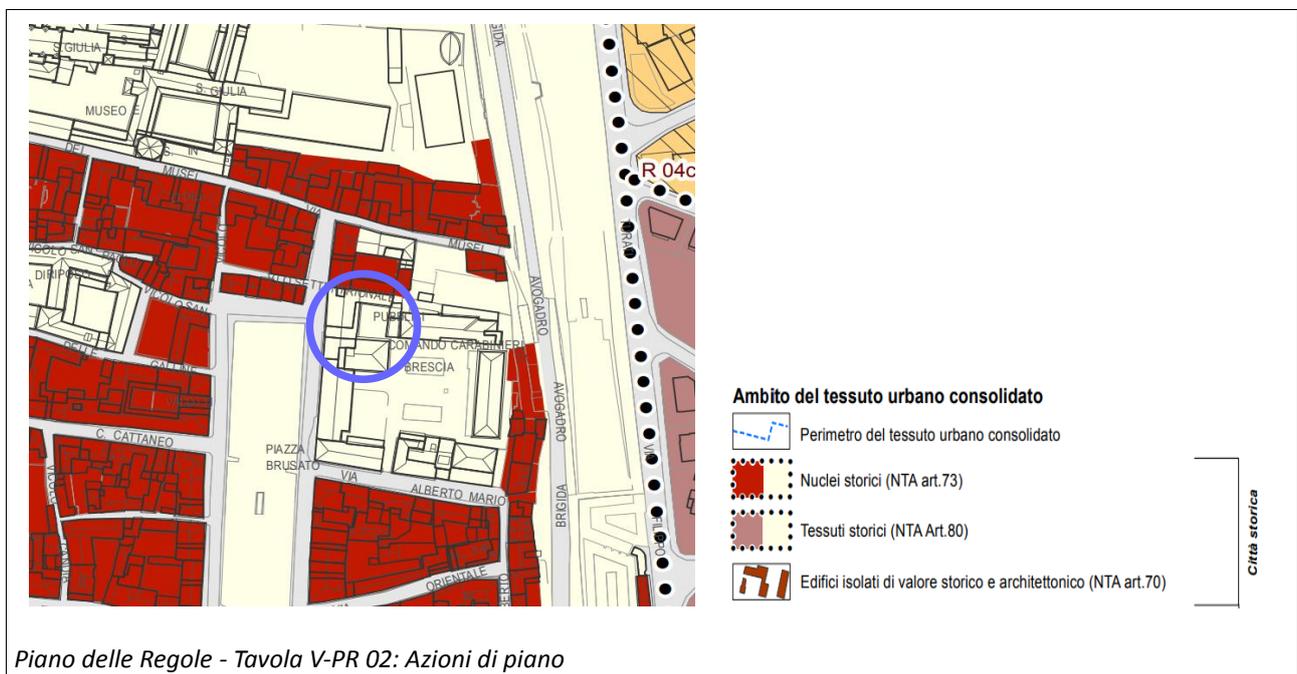
Tavola 3.3: "Pressioni e sensibilità ambientali" Sezione A del PTCP

Previsioni del PGT vigente

L'edificio oggetto di variante è collocato nella Città storica ed in particolare nel Nucleo Storico Principale (NP), le cui modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 73 delle NTA del PGT.

In via generale è prevista la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia, subordinati a permesso di costruire oneroso, sono ammessi unicamente nei casi e con le modalità specificate dall'*Allegato 02 alle NTA – Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico*. Sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti.

In via generale gli interventi di natura conservativa si applicano ai casi in cui è riscontrabile una condizione di integrità o di alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi e dell'unità edilizia, comunque rimediabili con operazioni proprie della conservazione e con l'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi. Tuttavia, nell'ambito della procedura di permesso di costruire e nei casi in cui le circostanze di fatto di un edificio storico mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, può essere ammessa una modalità d'intervento diversa da quella di carattere conservativo specificamente indicata dall'Allegato 02.

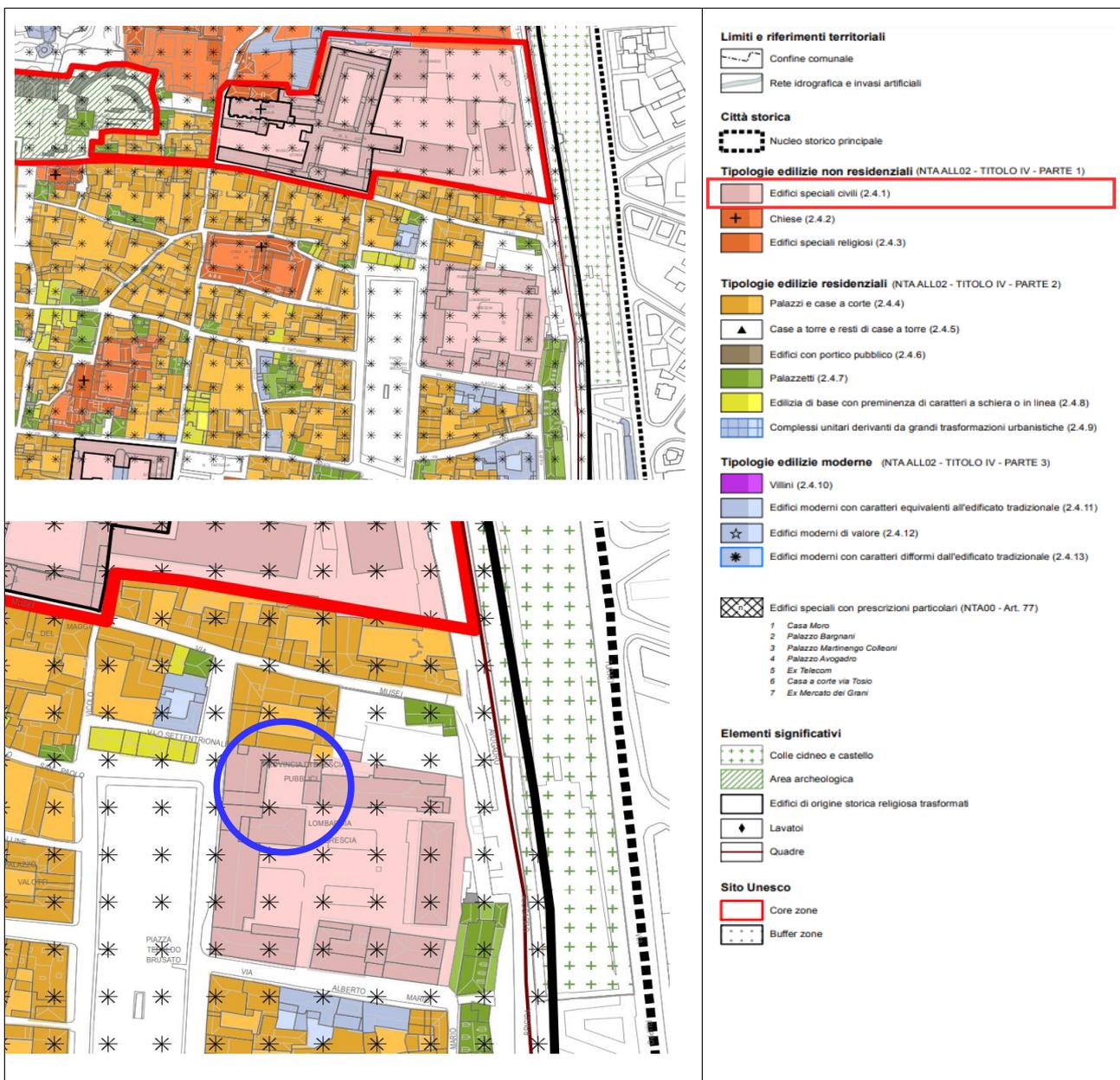


L'edificio è classificato fra le tipologie edilizie non residenziali ed in particolare fra gli Edifici speciali civili di cui al punto 2.4.1 dell'*Allegato 02 alle NTA – Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico*, come rappresentato nella tavola del piano delle regole *V-PR 03.2: Disciplina Particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche*.

Si tratta di edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo per i quali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria la modalità

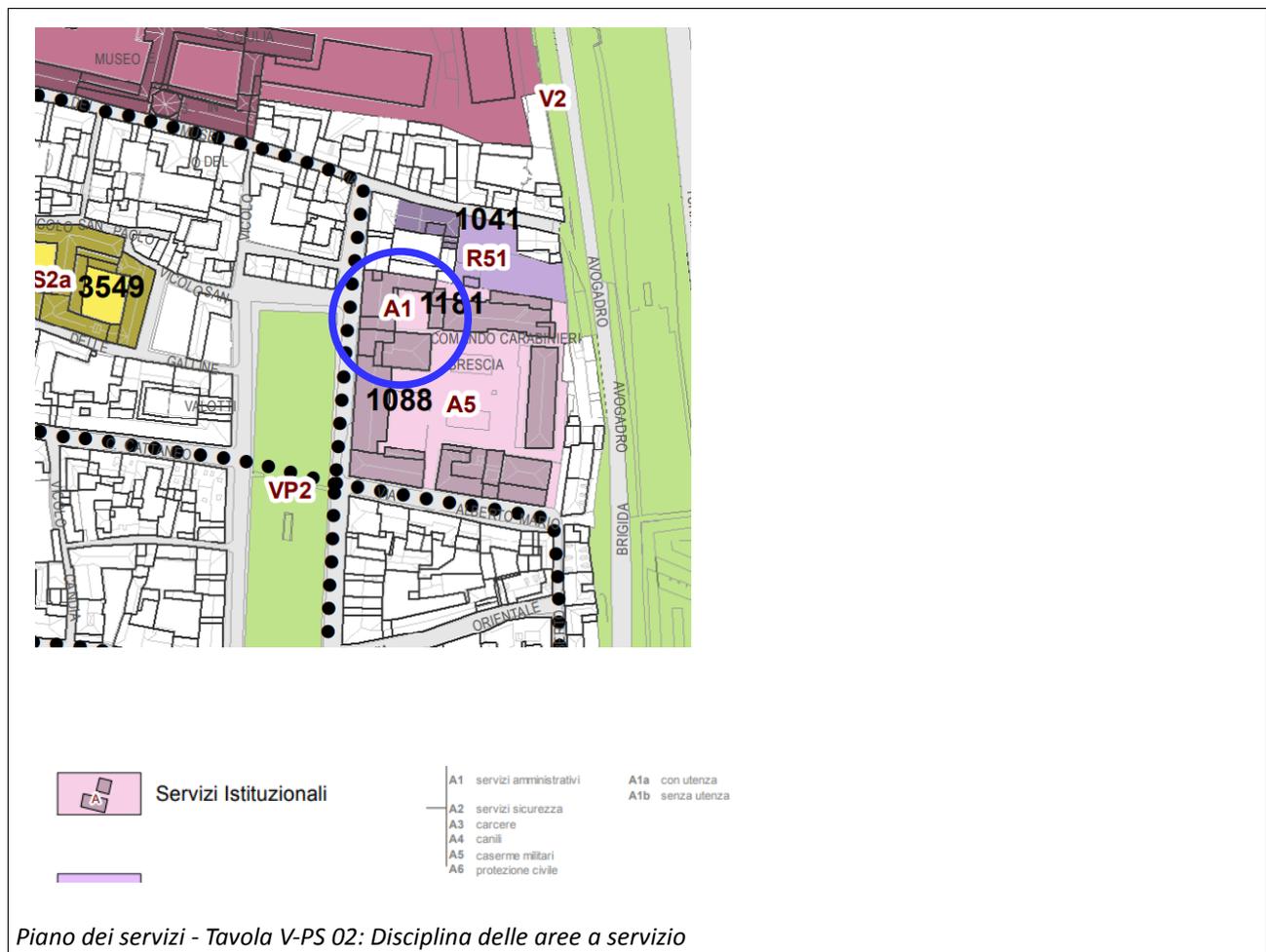
d'intervento prescritta è il restauro e risanamento conservativo volto ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi originari per utilizzazioni compatibili il mantenimento di tali caratteristiche.

“Ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi alcuni limitati usi a carattere direzionale, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. E' ammessa inoltre la conversione ad usi ricettivi o residenziali, a condizione che riguardi l'intero complesso ricompreso nell'unità edilizia. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.”



Piano delle Regole - Tavola V-PR 03.2: Disciplina Particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche

Il Piano dei Servizi classifica l'edificio fra i servizi istituzionali ed in particolare fra quelli amministrativi (A1) secondo l'articolazione prevista dall'art. 55 delle NTA. Pertanto, ai sensi dell'art. 29 delle NTA, la destinazione ammessa è quella ivi individuata, fatte salve quelle specificamente ammesse dalle dalle NTA.



Il complesso edilizio è altresì catalogato fra i servizi istituzionali censiti nell'All. 01 al Piano dei Servizi.



COMUNE DI
BRESCIA

CATALOGO DEI SERVIZI: Servizi Istituzionali

INFORMAZIONI GENERALI

Codice servizio: 1181
Codice categoria: A1
Categoria servizio: Servizi Istituzionali

Tipo servizio: servizi amministrativi

Classe servizio:

Denominazione: Uffici della Provincia
Indirizzo: P.za Tebaldo Brusato, 20
Quartiere: BRESCIA ANTICA
Proprietà: provinciale
Gestione:
Bacino di utenza: urbano

Inquadramento territoriale



DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Stato di conservazione:	sufficiente	Attrezzature connesse:
Superamento barriere architettoniche:	nd	
Capienza (utenti):	nd	
Superficie fondiaria (mq):	961	
Superficie coperta (mq):	0	
Superficie lorda di pavimento (mq):	0	

FRUIBILITA'

Grado fruibilità:	sufficiente	Importo presunto:
Obiettivo grado fruibilità:	ottimo	

ACCESSIBILITA'

Grado accessibilità:	buono	Importo presunto:
Obiettivo grado accessibilità:	ottimo	

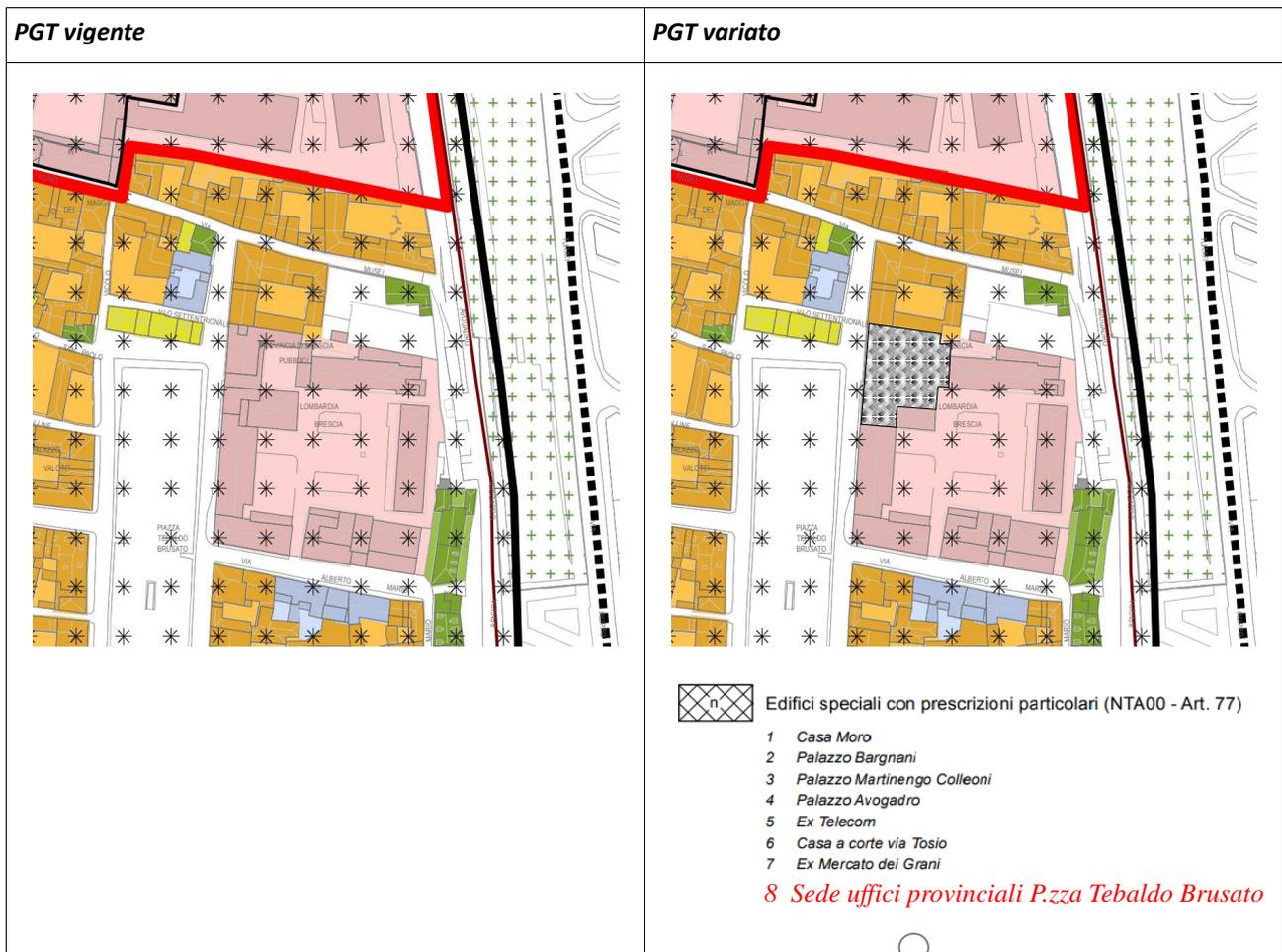
NOTE

Localizzazione alla scala urbana



Proposta di variante

La variante consiste nel classificare il compendio di proprietà della Provincia di Brescia fra gli “edifici speciali con prescrizioni particolari” della *Tavola V-PR 03.2 - Disciplina Particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche*, aggiungendo alla stessa il nuovo “n. 8. Sede uffici provinciali P.zza Tebaldo Brusato”.



Estratto della Tav. V-PR 3.02 – Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale

Contestualmente viene modificato l'art. 77 delle NTA del PGT aggiungendo il seguente punto 8, il quale riporta le prescrizioni particolari che sostituiscono o integrano le disposizioni speciali per gli edifici di valore storico riportate nell'Allegato 02 alle NTA:

Art. 77 Edifici speciali – Prescrizioni particolari

Generalità

La tavola V-PR03.2 individua alcuni Edifici Speciali nei quali gli interventi edilizi sono soggetti a progetti unitari, per i quali si applicano disposizioni particolari che sostituiscono e, talvolta,

integrano quelle di cui all'Allegato 2.

1. Casa Moro

[...]

8. Sede uffici provinciali P.zza Tebaldo Brusato

L'ambito interessato è quello dell'edificio di proprietà della Provincia di Brescia sito in Piazza Tebaldo Brusato ed attuale sede degli Uffici tecnici della viabilità dello stesso Ente (Foglio 122 Sezione Urbana NCT Particelle 110 – 114 sub. 1 del Catasto Fabbricati).

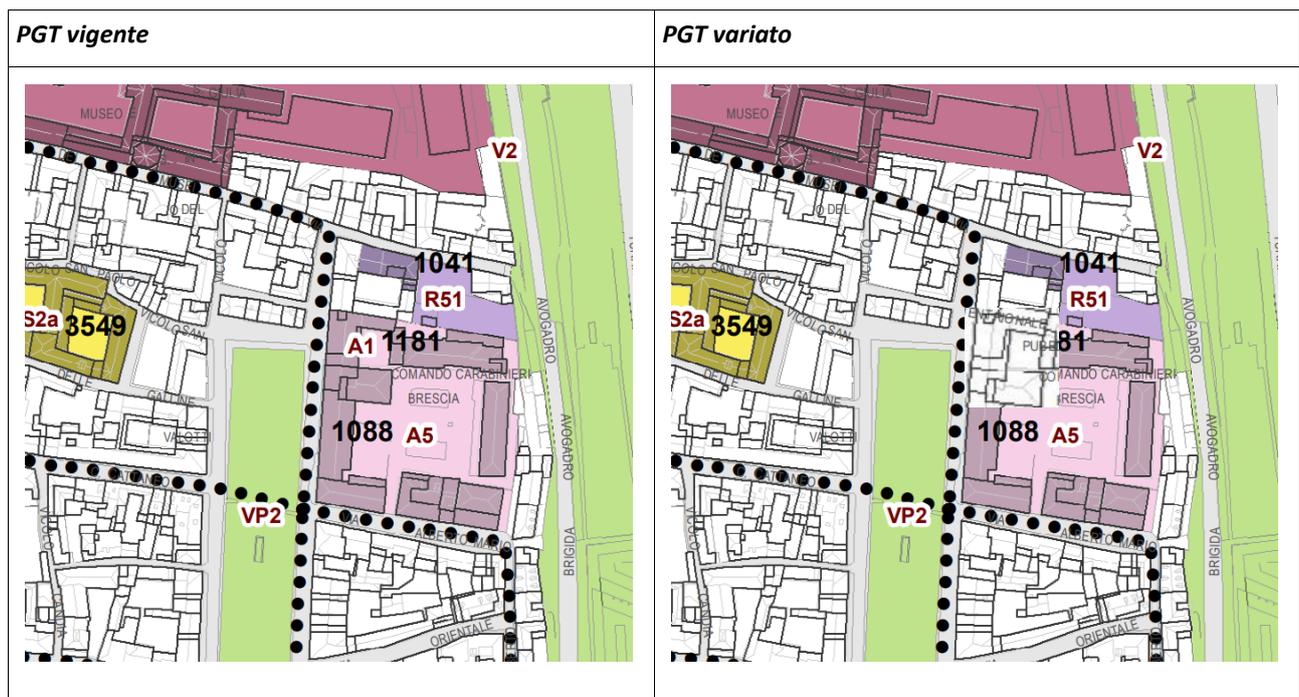
L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi compatibili con il contesto storico ove sono collocati.

Il recupero è subordinato ad intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività ricettive, attività direzionali (ad esclusione dei centri di telefonia in sede fissa), produzione di beni immateriali e servizi.

Altre funzioni quali quelle per esercizi commerciali al dettaglio o artigianato di servizio saranno ammesse nella misura massima del 15% della SIp complessiva.

Il Piano dei servizi viene modificato eliminando la specifica classificazione a servizi istituzionali dalla Tavola V-PS 02: *Disciplina delle aree a servizio* del Piano dei Servizi.



Estratto della Tav. V-PS 02 – Disciplina delle aree a servizio

Variante n. 2 – Ex Villa Paradiso

Premessa

Il compendio immobiliare denominato Ex Villa Paradiso, di proprietà della Provincia di Brescia, è situato nella zona meridionale della città, nei pressi della Tangenziale Sud, all'incrocio fra via San Zeno e via della Ziziola. Esso occupa un'area compresa tra la struttura del Palatenda “Gran Teatro Morato” e la centrale di cogenerazione A2A - Lamarmora.

L'immobile, originariamente nato come villa di campagna, viene ristrutturato e ampliato a più riprese negli anni venti e trenta del novecento quando diventa un dispensario antitubercolare. Ulteriori rimaneggiamenti dell'immobile vengono effettuati negli dagli anni sessanta agli anni ottanta del novecento quando assume la funzione di istituto minorile.

Nel 1977 l'immobile è stato ceduto alla Provincia di Brescia dall'Opera Pia Prevenzione Antitubercolare “Villa Paradiso”, mentre dal 1985 al 2015 è stato concesso in uso gratuito con contratto di comodato trentennale all'Amministrazione Penitenziaria – Casa Circondariale di Brescia. Quest'ultima ha provveduto a ristrutturare la parte ovest del fabbricato, attualmente utilizzato come alloggio delle guardie penitenziarie, mentre la parte est dello stesso in angolo con la via San Zeno si trova in stato di abbandono ed avanzato stato di degrado strutturale.





Attualmente l'immobile è concesso in uso gratuito con contratto di comodato stipulato in data 12.01.2017 con scadenza il 31.12.2021 al Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria – Direzione della Casa Circondariale di Brescia “Nerio Fischione”.

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (art. 10 comma 1) con Decreto del 25/01/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, cui ha fatto seguito l'autorizzazione dall'alienazione rilasciata con nota del 16.03.2006 .

Il parco adiacente la villa è gravato da vincolo ex L. 1497/39 disposto con D.M. Del 20 settembre 1944.

Descrizione dello stato di fatto

Il complesso edilizio, già denominato “Villa Paradiso” è costituito da un fabbricato fronte strada con ingresso dalla via Ziziola che forma un angolo con la vecchia sede della via San Zeno. Il corpo principale è di tre piani fuori terra con due vani al piano interrato. Il corpo secondario (ex officine) è di un unico piano con annessa torretta (ex piccionaia). Esiste in lato sud dell'edificio una vasta pertinenza scoperta, in parte in terra battuta inghiaiata ed in parte in stato di abbandono con allignante vegetazione spontanea.

Il fabbricato, nella parte in uso alla Amministrazione Penitenziaria ristrutturato negli anni '90, ha riscaldamento autonomo ed è collegato alla rete del teleriscaldamento cittadino, mentre nella parte est in angolo con la via San Zeno, oggi in stato di abbandono, nel 2018 sono stati effettuati lavori di restauro e ristrutturazione della copertura a tutela del fabbricato storico.

Dati fisici:

Superficie fondiaria	= Mq 6.419
Superficie coperta	= Mq 1.579
Superficie scoperta	= Mq 4.840
Superficie lorda di piano	= Mq 3.100

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito nel comune Censuario di Brescia con le particelle:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
232	19	Ente Urbano	90
	25	Ente Urbano	14
	33	Ente Urbano	4.840
	37	Ente Urbano	1.050
	386	Ente Urbano	425

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita Euro
SAL/16	172-9107-9108-9109	B/2	19.604 mc	16.199,37
NCT/232	386	Area Urbana	425 mq	0,00



Vincoli Paesaggistici

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (art. 10 comma 1) con Decreto del 25.01.2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

La relazione storico artistica del Decreto recita quanto segue:

“L'immobile si configura come un significativo complesso settecentesco dotato di un oratorio che, nonostante le destinazioni d'uso più recenti, ha mantenuto gran parte delle prerogative originarie.

In particolare è da segnalare un salone affrescato con decorazioni settecentesche di notevole interesse storico artistico, ancora in discreto stato di conservazione e di



COMUNE DI
BRESCIA

lettura, nonostante la sala sia attualmente adibita a magazzino militare.

La dimora presenta anche annessioni tardo-ottocentesche ed alcuni interventi del primo Novecento, in particolare la limonaia sovrastata da una torretta neogotica all'interno del parco che risulta già sottoposto a tutela paesistica con provvedimento ministeriale del 20/09/1944 ai sensi della L. 1497/39 ora parte III del D.Lgs. 42/2004.

Si segnala, inoltre, che il fabbricato insiste su un'area a rischio archeologico ed è pertanto sottoposto all'osservanza dell'art. 90 D.Lgs. 42/2004"

Con nota del 16.03.2006, prot. n. 3594, è stata rilasciata autorizzazione alla alienazione dell'immobile da parte della Direzione Regionale citata, "in quanto la stessa non ne pregiudica la conservazione o il pubblico godimento. Le destinazioni d'uso compatibili con caratteri storico-artistici e tali da non recare danno alla sua conservazione saranno le seguenti: residenziale, terziario, attività socio-culturali."

Il parco adiacente la villa è gravato da vincolo ex L. 1497/39 disposto con D.M. Del 20 settembre 1944 al mappale 173, confinante con via san Zeno e con i mappali 192 a sud, 175 a ovest e 172 a nord.

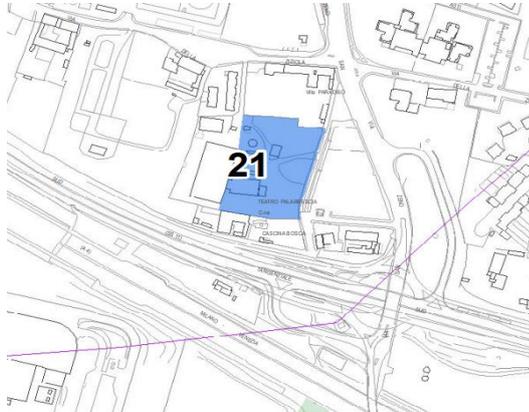
Considerato che la Commissione Provinciale di Brescia per la protezione delle Bellezze naturali ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art.2 della Legge predetta, il Parco di Villa Paradiso, di proprietà della Pia Opera Dispensari Antitubercolari, sito nel Comune di Brescia, frazione S. Alessandro, segnato in catasto al numero 173, confinante ad est con la Via S.Zeno, a sud con il map.192, ad ovest con il map.175, a nord con il map.172;

Riconosciuto che il Parco predetto comprendente abeti, cedri decodara, robinie, magnolie, platani matronali e varie latifoglie di alto fusto costituisce un complesso arboreo di particolare interesse e di non comune bellezza;

D I C H I A R A :

L'immobile sopraindicato ha notevole interesse pubblico ai sensi della citata legge 29 giugno 1939-XVII, n.1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Estratto Decreto Ministeriale del 20 settembre 1944.



Beni paesaggistici (D.lgs 42/2004 e s.m.i.)

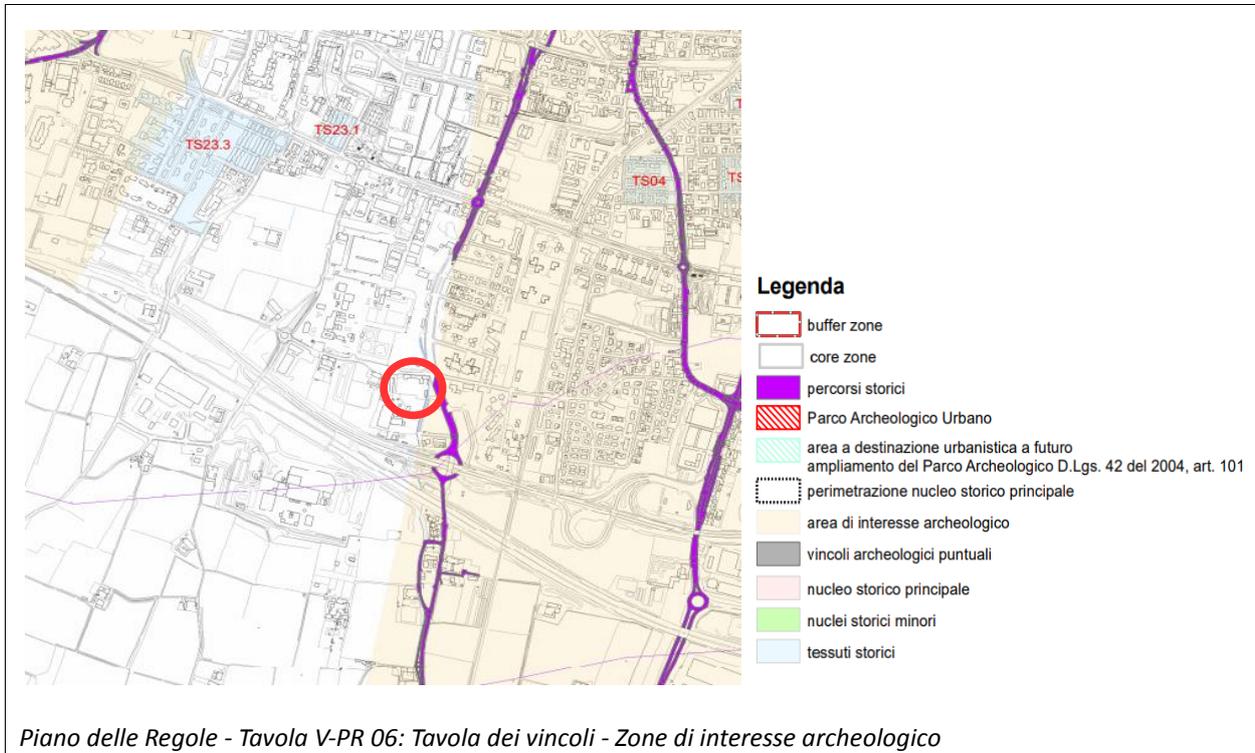
n

Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art.136 lettera a,b)

n.	Decreto	Tipo Immobile e Ubicazione	n.	Decreto	Tipo Immobile e Ubicazione
1	24/08/1967	Fascia di pioppi attorno allo stadio militare, Brescia	18	25/10/1951	Cipressi via Ambra d'Oro mapp. 750 fg 9, Brescia
2	06/12/1958	Giardino Botturi San Polo, Brescia	19	25/10/1951	Giardino via Boifava 31, Brescia
3	06/06/1962	Giardino Raineri Salvadego via Boifava, Brescia	20	25/10/1951	Giardino via Venezia 61, Brescia
4	03/04/1964	Giardino via Manzoni 29, Brescia	21	20/09/1944	Parco via S. Zeno, Brescia
5	17/10/1944	Parco provinciale viale Venezia, Brescia	22	27/09/1944	Cipressi monumento Bonomini sui ronchi di S. Fiorano, Brescia
6	22/04/1964	Giardino confinante con via Camozzi, Brescia	23	22/06/1944	Pioppi via Val Camonica 8, Brescia
7	08/11/1951	Giardino mapp. 1082 fg. 9 via Naviglio, Brescia	24	22/06/1944	Parco villa Orefici val Tavareda, Brescia
8	08/11/1951	Giardino mapp. 1946 fg. 9/10 via Naviglio, Brescia	25	29/10/1951	Giardino via Ambra d'Oro, Brescia
9	25/10/1951	Giardino via Calini, Brescia	26	29/10/1951	Parco via Corsica 14, Brescia
10	30/11/1944	Uccellanda mapp. 1431 cens. S.Alessandro, Brescia	27	17/12/1951	Parco mapp. 1084 fg. 9 via Naviglio, Brescia
11	30/11/1944	Uccellanda Collina S. Gottardo, Brescia	28	17/12/1951	Giardino mapp. 1081 fg. 9 via Naviglio, Brescia
12	20/09/1944	Parco del convento Ronchi S. Francesco, Brescia	29	04/07/1957	Parco f.ne S. Bartolomeo, Brescia
13	29/10/1951	Giardino via Milano 156, Brescia	30	29/10/1951	Giardino via Grazzine 4, Brescia
14	29/10/1951	Giardino via Boifava 17, Brescia	31	01/07/1957	Parco villa Leghi loc. Ambaraga, Brescia
15	25/10/1951	Bosco comunale via Pusterla di Porta Trento, Brescia	32	21/08/1944	Giardino via D'Azeglio 16, Brescia
16	25/10/1951	Giardino via Martinengo da Barco, Brescia	33	21/08/1944	Giardino via D'Azeglio, Brescia
17	29/10/1951	Giardino viale Venezia 51, Brescia			

Piano delle Regole - Tavola V-PR 11: Vincoli paesaggistici

L'immobile non insiste su aree di interesse archeologico individuate dal PGT.



Rapporto con la pianificazione di area vasta

La proposta di variante si pone in un'ottica di attuazione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) nella misura in cui favorisce il recupero del patrimonio storico sottoutilizzato esistente. Questo a maggior ragione nel momento in cui si rileva che il fabbricato appartiene agli *Areali di programmazione della rigenerazione territoriale* individuati dal PTR ed alle *Polarità funzionali urbane* di interesse provinciale individuate dal PTCP.

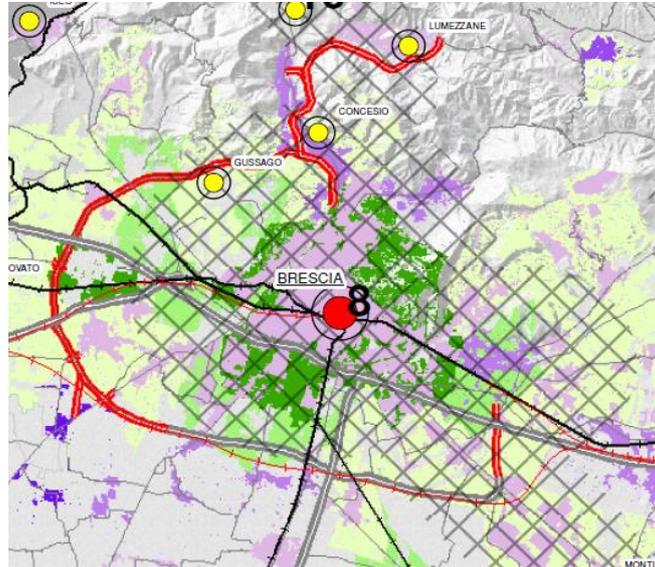


Tavola 05.D4: "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR integrato alla l.r. 31/14

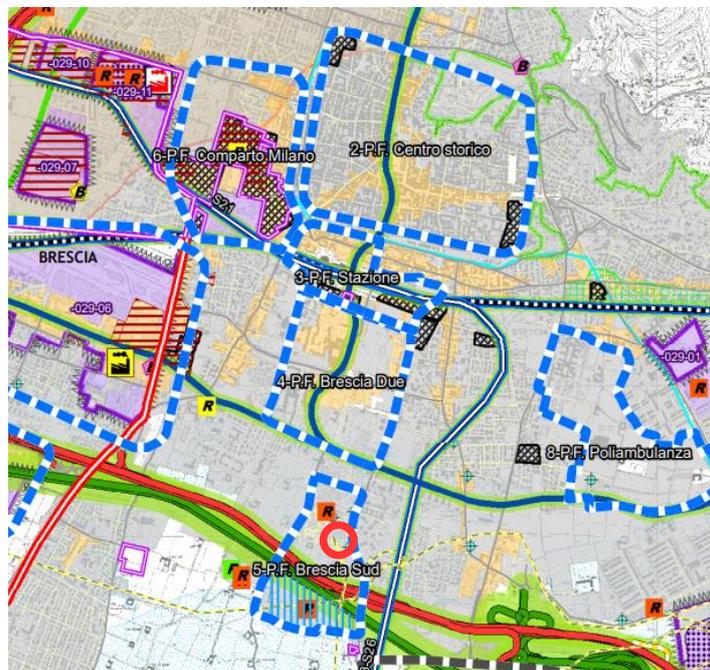
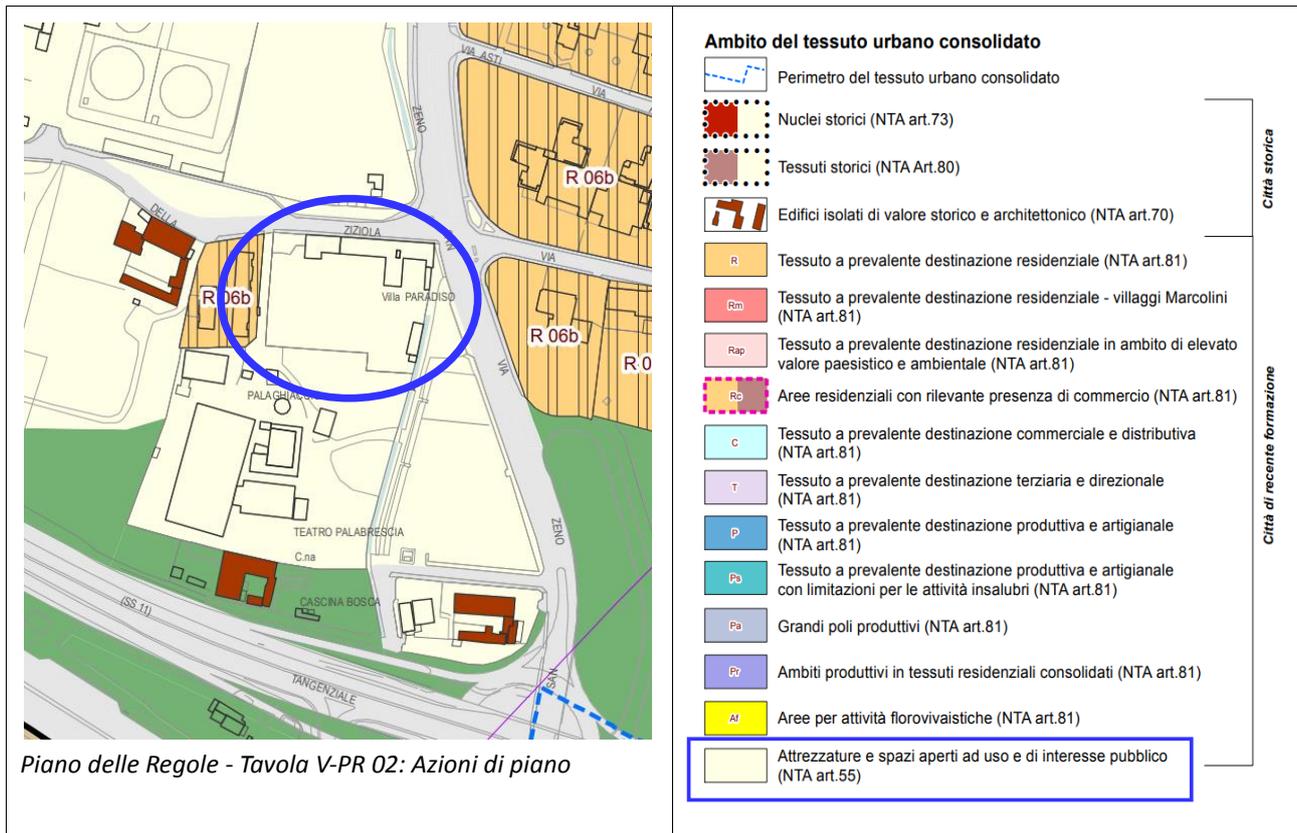


Tavola 3.3: "Pressioni e sensibilità ambientali" Sezione A del PTCP

Previsioni del PGT vigente

L'edificio oggetto di variante è classificato dal Piano delle Regole fra le attrezzature e spazi aperti ad uso pubblico e di interesse pubblico di cui all'art. 55 delle NTA del PGT.



Tuttavia, l'origine storica dell'edificio, correttamente individuata dalla componente paesaggistica del PGT, e la tutela diretta apposta ai sensi del 10 del D.Lgs. 42/04 lo rendono senza dubbio classificabile fra gli Edifici isolati di valore storico e architettonico, ai sensi dell'art. 70 delle NTA del PGT. Ciò nonostante lo stesso immobile non sia stato rilevato come tale nella tavola delle azioni di piano del Piano delle regole.

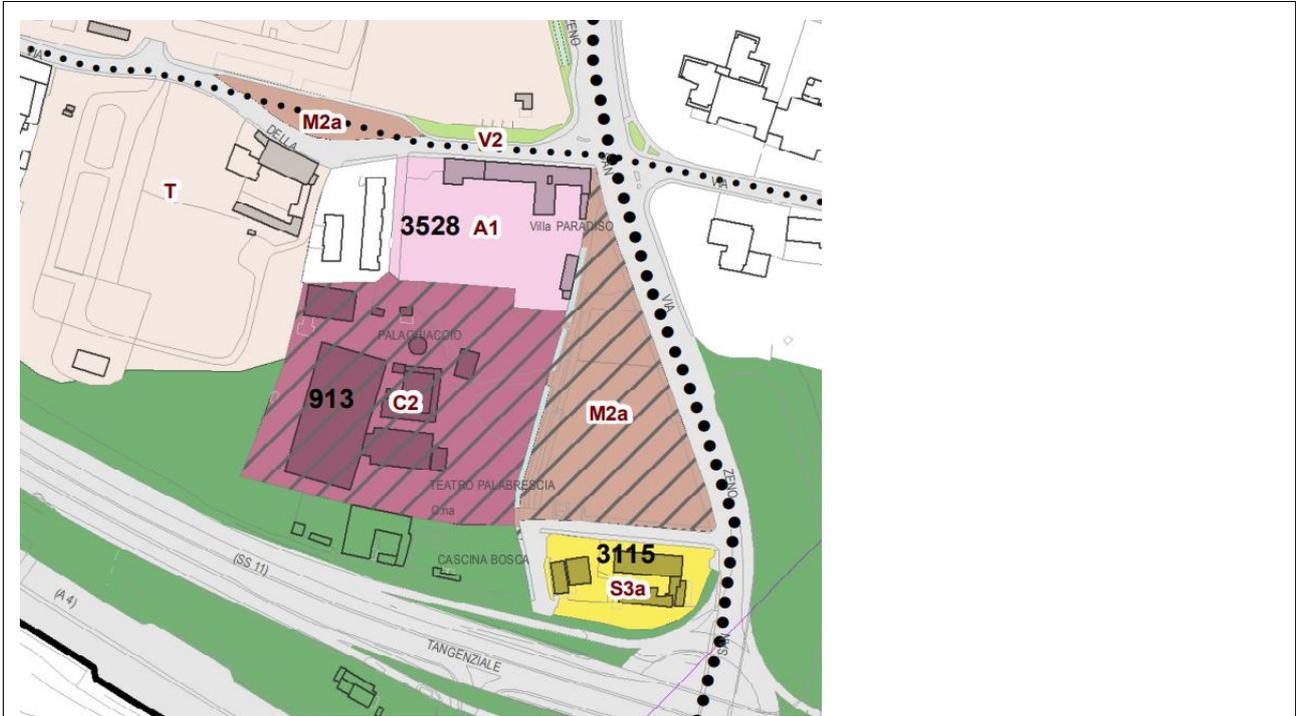


Piano delle Regole - Tavola V-PR 04b: Elementi e componenti del paesaggio

Emergenze architettoniche

- | | |
|--|--|
|  | Edifici storici del colle Cidneo |
|  | Edifici storici del nucleo principale |
|  | Edifici storici dei nuclei minori, dei tessuti e isolati |
|  | Ville e palazzi storici |
|  | Giardini storici |
|  | Elementi di rilevanza visiva del paesaggio urbano |

Il Piano dei Servizi classifica l'edificio fra i servizi istituzionali a carattere amministrativo (A1). Pertanto, ai sensi dell'art. 29 delle NTA, la destinazione ammessa è quella ivi individuata, fatte salve quelle specificamente ammesse dalle NTA.



Piano dei servizi - Tavola V-PS 02: Disciplina delle aree a servizio

Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)



Servizi Istituzionali

- | | | | |
|----|------------------------|-----|--------------|
| A1 | servizi amministrativi | A1a | con utenza |
| A2 | servizi sicurezza | A1b | senza utenza |
| A3 | carcere | | |
| A4 | canili | | |
| A5 | caserme militari | | |
| A6 | protezione civile | | |



Servizi per la produzione e per la distribuzione



Servizi per la cultura

- | | |
|----|-----------------------------------|
| C1 | musei/beni culturali fruibili |
| C2 | teatri/auditorium/sale conferenze |
| C3 | biblioteche |
| C4 | sedì di associazioni |
| C5 | centri sociali e socio-culturali |
| C6 | centro fiera |

Il complesso edilizio è altresì catalogato fra i servizi istituzionali censiti nell'All. 01 al Piano dei Servizi.



COMUNE DI
BRESCIA

CATALOGO DEI SERVIZI: Servizi Istituzionali

INFORMAZIONI GENERALI

Codice servizio: 3528
Codice categoria: A1
Categoria servizio: Servizi Istituzionali

Tipo servizio: servizi amministrativi

Classe servizio:

Denominazione: Villa Elisa
Indirizzo: Via san Zeno
Quartiere: LAMARMORA
Proprietà:
Gestione:
Bacino di utenza: urbano

Inquadramento territoriale



DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Stato di conservazione:	sufficiente	Attrezzature connesse:
Superamento barriere architettoniche:	nd	
Capienza (utenti):	nd	
Superficie fondiaria (mq):	6670	
Superficie coperta (mq):	0	
Superficie lorda di pavimento (mq):	0	

FRUIBILITA'

Grado fruibilità:	sufficiente	Importo presunto:
Obiettivo grado fruibilità:	ottimo	

ACCESSIBILITA'

Grado accessibilità:	buono	Importo presunto:
Obiettivo grado accessibilità:	ottimo	

NOTE

Localizzazione alla scala urbana



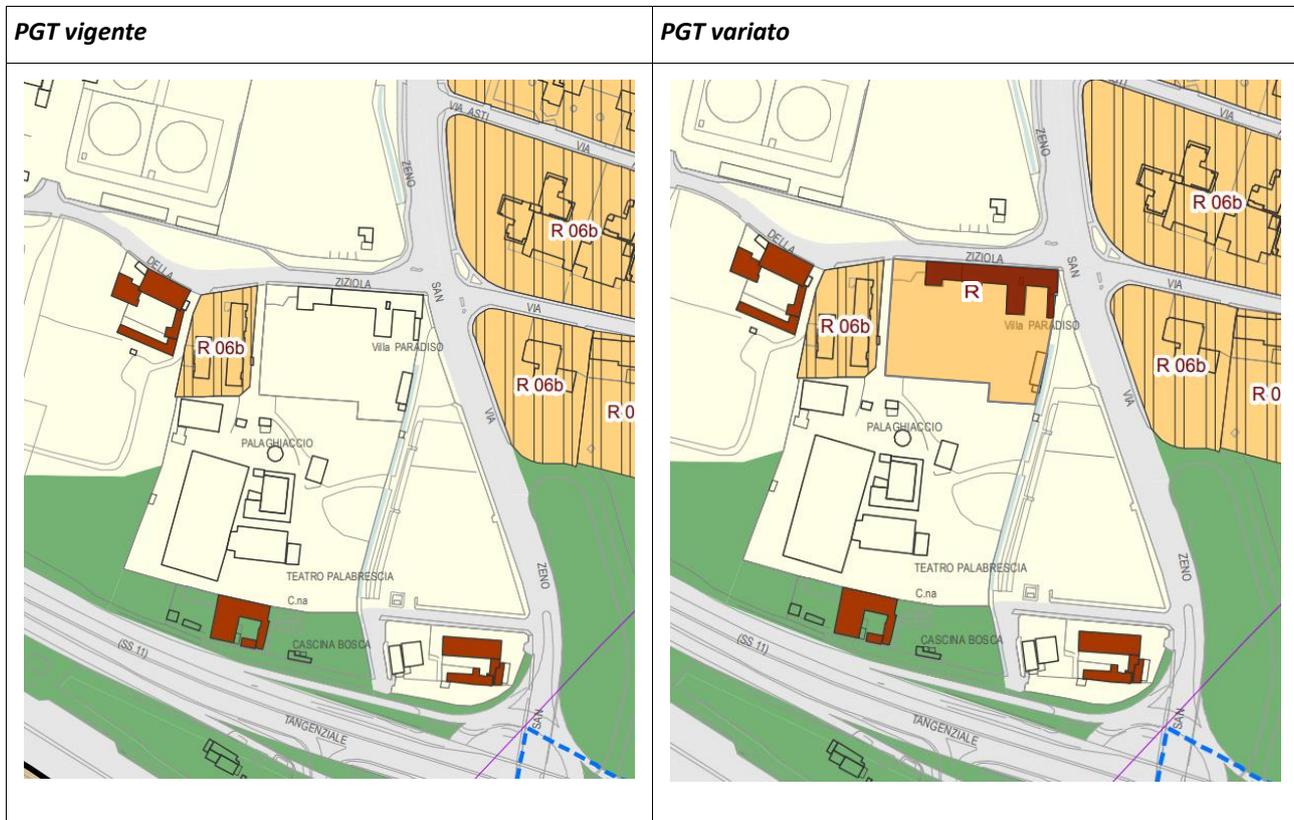
Proposta di variante

La variante consiste nel classificare il compendio di proprietà della Provincia di Brescia, comprensivo dell'area di pertinenza, fra i - *Tessuti a prevalente destinazione residenziale* - del Piano delle Regole ai sensi dell'art. 81 delle NTA.

Ai sensi dell'art. 81 "... Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

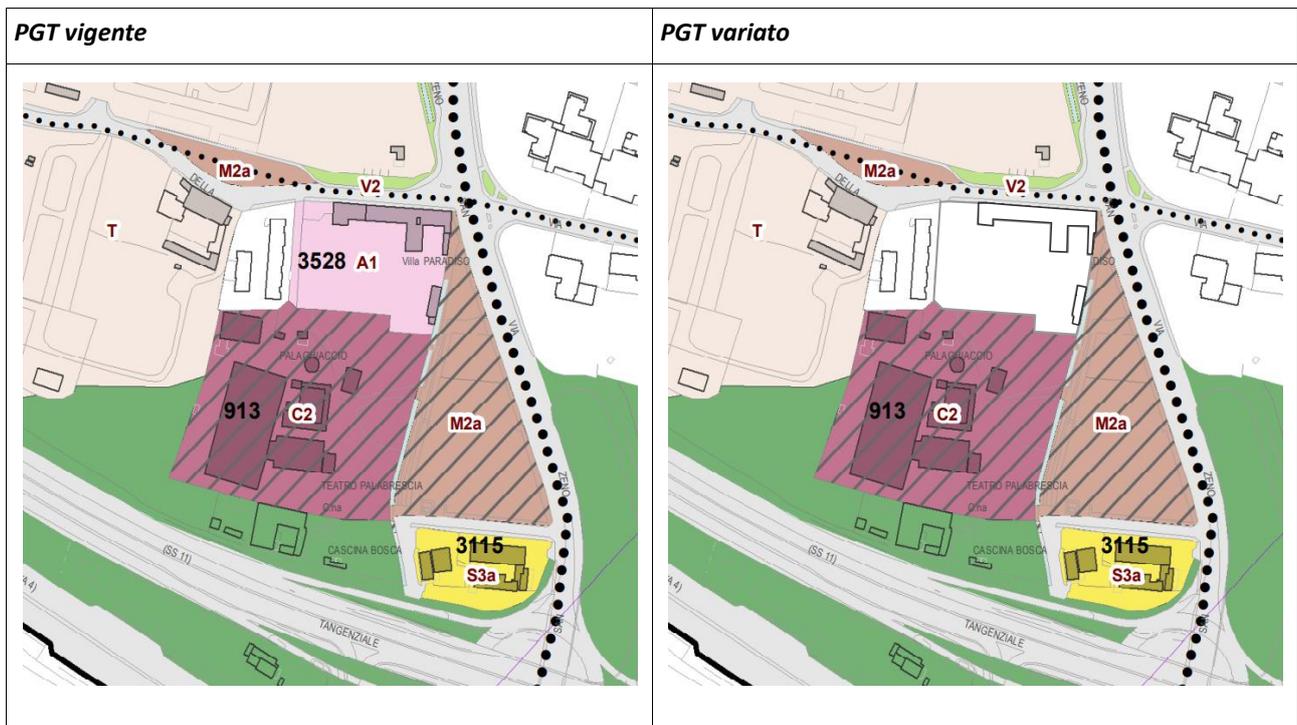
[R].... La destinazione d'uso prevalente è la residenza. Sono altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante)."

Contestualmente gli edifici esistenti sono riconosciuti fra gli – *Edifici isolati di valore storico e architettonico* – di cui all'art. 70 delle NTA.



Estratto della Tav. V-PR 02 – Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale

Il Piano dei servizi viene modificato eliminando la specifica classificazione a servizi istituzionali dalla Tavola V-PS 02: *Disciplina delle aree a servizio* del Piano dei Servizi.



Estratto della Tav. V-PS 02 – Disciplina delle aree a servizio

Verifica di assoggettabilità a VAS

Ai sensi dell'art. 4, comma 2-bis della legge regionale 12/05 "Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 152/06 (norme in materia ambientale)".

Brescia, 29/01/2020

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica
(Arch. Alessandro Abeni)