



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Del. n. 102

P.G. n.

Data 19/02/2020

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITA'. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI DEL PGT PER LA VALORIZZAZIONE DELLE SEDI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

L'anno 2020, addì diciannove del mese di Febbraio alle ore 9:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
DEL BONO EMILIO	Sindaco	--
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Vice Sindaco CASTELLETTI LAURA

Partecipa il Segretario Generale BARILLA CARMELINA

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 102 - 19.2.2020

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Avvio del procedimento relativo alla variante urbanistica al Piano delle Regole e dei Servizi del PGT per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia. Avvio del procedimento di Verifica Di Assoggettabilità alla VAS.

La Giunta Comunale

Premesso che il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17/44571 P.G. del 9.2.2016, vigente dal 15.6.2016, modificato da ultimo con la variante idrogeologica, approvata con del. C.C. n. 110 del 30.11.2018 e divenuta efficace con pubblicazione sul Burl il 26.6.2019;

Riscontrato che la Provincia di Brescia ha chiesto:

- con nota P.G. n. 132452 del 13.6.2019, integrata con nota P.G. n. 172251 del 6.8.2019, la modifica della destinazione d'uso dell'immobile sito in Piazza Tebaldo Brusato;
- con nota P.G. n. 221404 del 14.10.2019, la modifica della destinazione d'uso del fabbricato ubicato in Via Ziziola ex Villa Paradiso;

Dato atto:

- che l'immobile di Piazza Tebaldo Brusato, 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 ed è, quindi, destinato a servizi amministrativi dal PGT e non è vincolato come Bene paesaggistico/culturale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04);
- che il compendio immobiliare denominato Ex Villa Paradiso sorge all'incrocio fra via San Zeno e via della Ziziola, in adiacenza all'ex Palatenda, ed è anch'esso destinato a servizi amministrativi dal PGT;
- che tale ultimo immobile è stato vincolato come bene culturale con Decreto 25.1.2006 della Direzione

Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

Riscontrato:

- che il Piano dei Servizi classifica l'edificio di Piazza Tebaldo Brusato fra i servizi istituzionali ed in particolare fra quelli amministrativi (A1) secondo l'articolazione prevista dall'art. 55 delle NTA ed è censito nell'All. 01 al Piano dei Servizi;
- che l'immobile ex Villa Paradiso 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 e dal Piano dei Servizi quale servizio istituzionale a carattere amministrativo (A1);

Considerato che 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 la valorizzazione ed il recupero del patrimonio storico sottoutilizzato esistente;

Riscontrato che la proposta di variante consiste in:

1. Immobile sito in Piazza Tebaldo Brusato:

Classificazione del 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";

Modifica dell'art. 77 delle NTA del PGT aggiungendo il punto 8, come risulta dalla relazione tecnica allegata al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, 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;

Eliminazione dal Piano dei servizi della specifica classificazione a servizi istituzionali dalla Tavola V-PS 02: Disciplina delle aree a servizio del Piano dei Servizi;

2. - Ex Villa Paradiso

Classificazione del 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.

Classificazione degli edifici esistenti fra gli - Edifici isolati di valore storico e architettonico - di cui all'art. 70 delle NTA.

Eliminazione dal Piano dei servizi della specifica classificazione a servizi istituzionali dalla Tavola V-PS 02: Disciplina delle aree a servizio del Piano dei Servizi;

Dato atto che per tali previsioni, 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;

Ritenuto, pertanto, di avviare la procedura di Variante urbanistica finalizzata alla valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia, ai sensi dell'art 13 della LR 12/05 e s.m.i.;

Riscontrato che ai sensi dell'art 13, c. 12, della L.R. n.12/2005 e s.m.i nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi sugli immobili in argomento che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi;

Vista la relazione tecnica, allegata al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale del 20.1.2020;

Vista la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

Dato atto che ai sensi dell'art. 13, c. 13 della L.R. n. 12/2005 le disposizioni del medesimo articolo si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT;

Ribadito che ai sensi dell'art. 4 comma 2-bis della L.R. 12/2005 le varianti agli atti del PGT sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, secondo quanto espressamente su indicato;

Ricordato che ai sensi dell'art.13, comma 2 della L.R. 12/2005, nella fase di avvio del procedimento, è previsto lo sviluppo di azioni di comunicazione, di pubblicazione e di sollecitazione della partecipazione attiva da parte della cittadinanza, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la

tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte;

Richiamati:

- gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.G.R. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati ed integrati con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971 - D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 - D.G.R. 25.7.2012 n. 9/3836 mod 1U;
- la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.6.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.);

Dato atto che la verifica per l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano ed anteriormente alla sua approvazione, come previsto dall'art. 11 c. 3 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 128/2010;

Ritenuto pertanto:

- di dare formale avvio al procedimento relativo alla variante urbanistica per la valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia;
- di dare formale avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii., della D.C.R. Lombardia n. 8/351 del 13 marzo 2007 e D.G.R. 27.12.2007 n. 8/6420 modificate ed integrate con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971, D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 e D.G.R. 25.07.2012 n. 9/3836;
- di darne pubblicità mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito web del Comune, sul Sivas, su un quotidiano a diffusione locale e all'albo pretorio online del Comune;
- di fissare il termine per la presentazione delle istanze da parte dei cittadini, ai sensi dell'art. 13, c. 2 della L.R. 12/2005, al 20° giorno successivo alla pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio online e sul sito web istituzionale del Comune di Brescia;
- di nominare quale Responsabile del procedimento l'arch. Alessandro Abeni - Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica;

- di individuare, quale Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dall'ing. Angelantonio Capretti - Responsabile del Settore Sostenibilità ambientale, in quanto ricopre all'interno dell'ente compiti di tutela e valorizzazione ambientale;
- di individuare quale Autorità Procedente il Comune rappresentato dall'arch. Alessandro Abeni - Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, dando conseguentemente mandato allo stesso di predisporre tutti gli atti inerenti e conseguenti così come previsto dagli indirizzi di cui alla DGR 9/761 del 10.11.2010;
- di dare atto che sarà l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS, ai sensi della normativa in precedenza richiamata, a provvedere con apposita successiva determinazione ad individuare il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché ad individuare e definire quanto previsto dal punto 6.3 dell'allegato 1U alla D.G.R. 25.7.2012 n. 9/3836:
 - i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alla conferenza di valutazione;
 - le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
 - i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
 - le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, organizzando e coordinando le conseguenti iniziative;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 97/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 13.2.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, i cui riflessi saranno valutati in sede di adozione della stessa;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti

locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di dare formale avvio al procedimento relativo alla variante urbanistica al Piano delle Regole e dei Servizi del PGT finalizzata alla valorizzazione delle sedi della Provincia di Brescia;
- b) di precisare che, ai sensi dell'art. 13, c. 12, della L.R. 12/05 e s.m.i, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi;
- c) di dare formale avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto in premessa specificato;
- d) di darne pubblicità mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito web del Comune, sul Sivas, su un quotidiano a diffusione locale e all'albo pretorio del Comune;
- e) di fissare il termine per la presentazione delle istanze da parte dei cittadini, ai sensi dell'art. 13, c. 2 della L.R. 12/2005, al 20° giorno successivo alla pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio e sul sito web istituzionale del Comune di Brescia;
- f) di nominare quale Responsabile del procedimento l'arch. Alessandro Abeni - Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica;
- g) di individuare, quale Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dall'ing. Angelantonio Capretti - Responsabile del Settore Sostenibilità ambientale, in quanto ricopre all'interno dell'ente compiti di tutela e valorizzazione ambientale;
- h) di individuare quale Autorità Procedente il Comune rappresentato dall'arch. Alessandro Abeni -

Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, dando conseguentemente mandato allo stesso di predisporre tutti gli atti inerenti e conseguenti così come previsto dagli indirizzi di cui alla DGR 9/761 del 10.11.2010;

- i) di dare atto che sarà l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS, ai sensi della normativa in precedenza richiamata, a provvedere con apposita successiva determinazione ad individuare il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché ad individuare e definire quanto previsto dal punto 6.3 dell'allegato 1U alla D.G.R. 25.07.2012 n. 9/3836, come indicato in premessa;
- j) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 97/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;
- k) di dare atto che per la variante urbanistica sarà seguita la procedura di cui all'art 13 della LR 12/05 e s.m.i.;
- l) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- m) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.



Brescia 29.01.2020

RELAZIONE TECNICA

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI DEL PGT DEL COMUNE DI BRESCIA PER LA VALORIZZAZIONE DELLE SEDI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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 del. C.C n. 35 del 16.14.2018, divenuta efficace il 16.06.2018
- rettifica errori materiali, approvata con del. C.C. n. 30 del 16.14.2018, divenuta efficace il 16.06.2018
- individuazione degli ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 - Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, approvata con del .C.C n. 59 del 25.07.2017 e successivamente aggiornata con del. C.C n. 78 del 07.03.2019
- variante idrogeologica, approvata con del. C.C n. 110 del 30.11.2018, divenuta efficace con pubblicazione sul Burl il 26.06.2019

Ulteriori varianti al PGT vigente divenute efficaci dal 13.06.2018 sono state apportate da:

- piano delle alienazioni, approvato con del C.C. n. 120 del 20.12.2017;
- Suap in variante relativo a "Realizzazione impianto di distribuzione metano liquido in area comunale sita in Via Borgosatollo angolo Via Morelli presentato dalla società Ferlina s.r.l." la cui procedura è stata definitivamente, approvata con del. C.C. n 25 del 26.03.2018 e divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n 24 del 13 giugno 2018;
- variante puntuale piano dei servizi e documento di piano: aree Ideal Clima e Caffaro per apposizioni vincoli preordinati all'esproprio in attuazione del progetto definitivo delle opere del progetto "Oltre la Strada", approvata definitivamente con del C.C. n 23 del 26.03.2018 e divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL 13.06.2018;
- Suap in variante relativo ad area in Via Campane 10 - Azienda Agricola Le Campane – approvata in data 07.03.2019 con del C.C. n.27 PG 116120;
- Suap in variante al PGT vigente relativo ad area Piazzale Cremona 18, ex Genio civile - Immobili srl approvato in data 25.06.2019 con del C.C. n.78 PG 144159;
- Piano attuativo in variante al PGT approvato con del C.C. in data 18.09.2018 n. 76, di aree situate in Via Nicolini – Via Milano e Via Torricella di Sotto di proprietà Mella S.a.s. e Sigg.ri Groppetti divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n 24 del 12.06.2019;



- Piano attuativo in variante al PGT approvato con del C.C. in data 18.09.2018 n 77 di aree site in Via Zara – proprietà Misfin s.r.l. divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n 24 del 12.06.2019;
- Piano attuativo in variante al PGT approvato con del C.C. in data 26.10.2018 n 90 di aree site in Via Romiglia – Bissolati proprietà Fondazione Poliambulanza, Congregazione Suore Ancelle della carità, Brescianfrustrutture, divenuto efficace con pubblicazione sul BURL del 26 giugno 2019

Oggetto della variante

La presente variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi ha l'obiettivo di valorizzare due immobili di proprietà della Provincia di Brescia siti nel nucleo storico principale ed in prossimità della Tangenziale sud di Brescia, consentendo una maggiore variabilità di destinazioni d'uso rispetto a quelle attualmente ammesse dal PGT.

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.



COMUNE DI
BRESCIA



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 piano terra;
- il corpo di chiusura, in lato est, ospita locali tecnici e autorimesse al piano terra e seminterrato e l'ex alloggio del custode al primo piano.

Negli anni l'immobile è stato oggetto di numerosi interventi di manutenzione al fine di garantirne l'ottimale fruibilità e la buona conservazione.

Dati fisici:

Superficie fondiaria

= Mq 1.341,61



Facciata



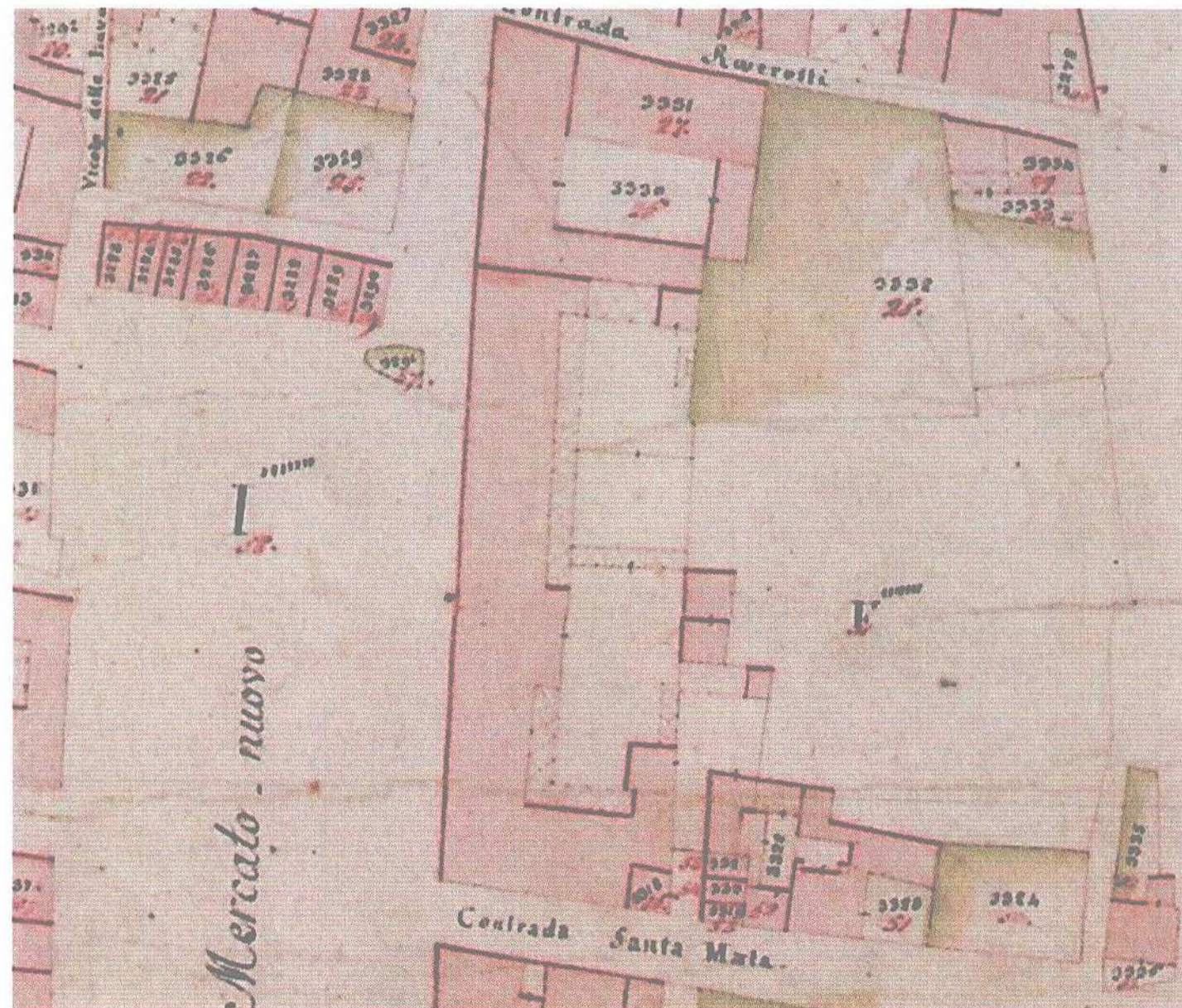
Cortile

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.

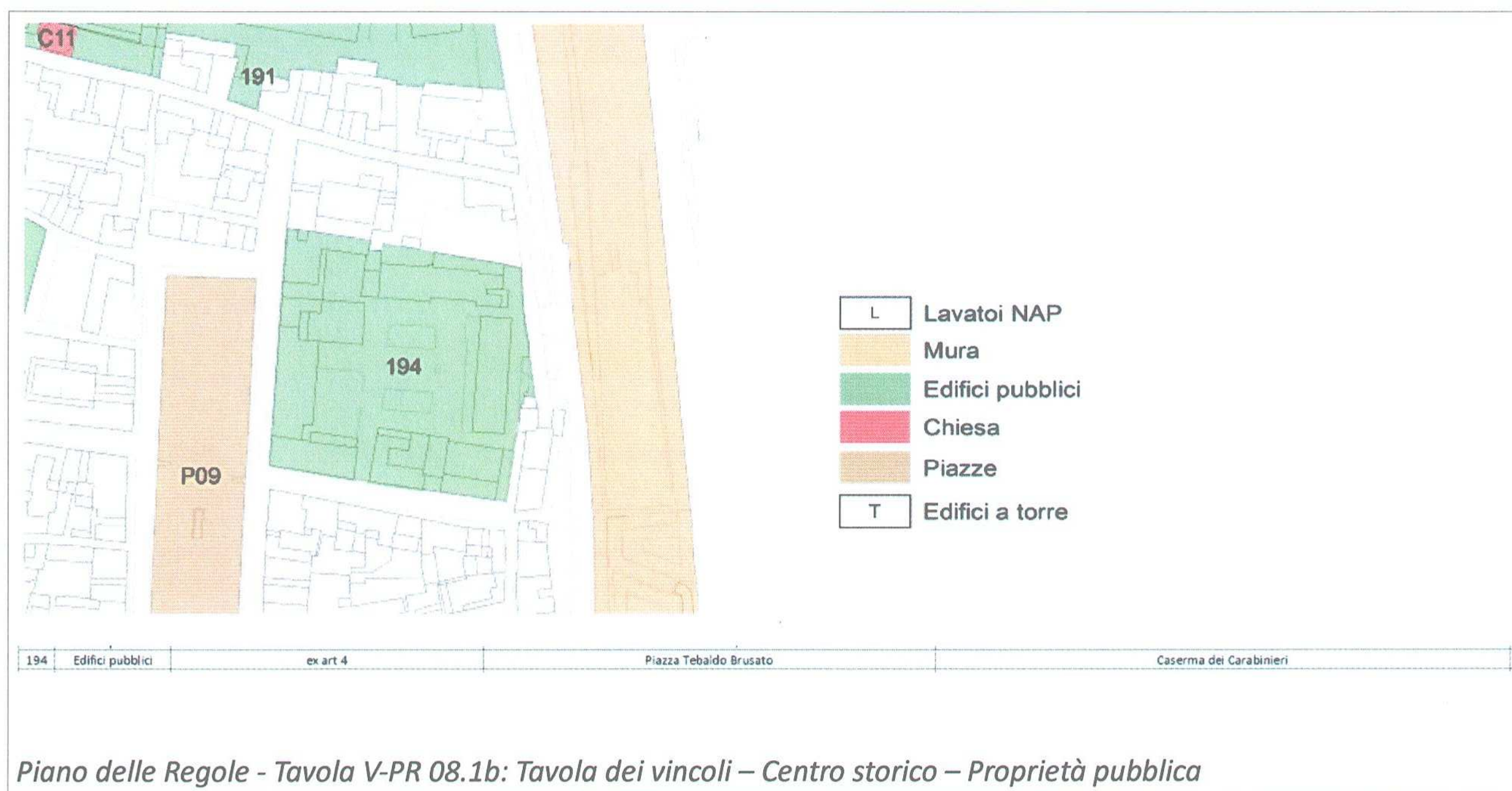


COMUNE DI
BRESCIA



Catasto napoleonico 1810

Il fabbricato, in quanto immobile appartenente ad ente pubblico territoriale la cui esecuzione risale a oltre 70 anni, rientra fra i beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04), come peraltro risulta dall'elenco degli immobili identificati dal PGT.

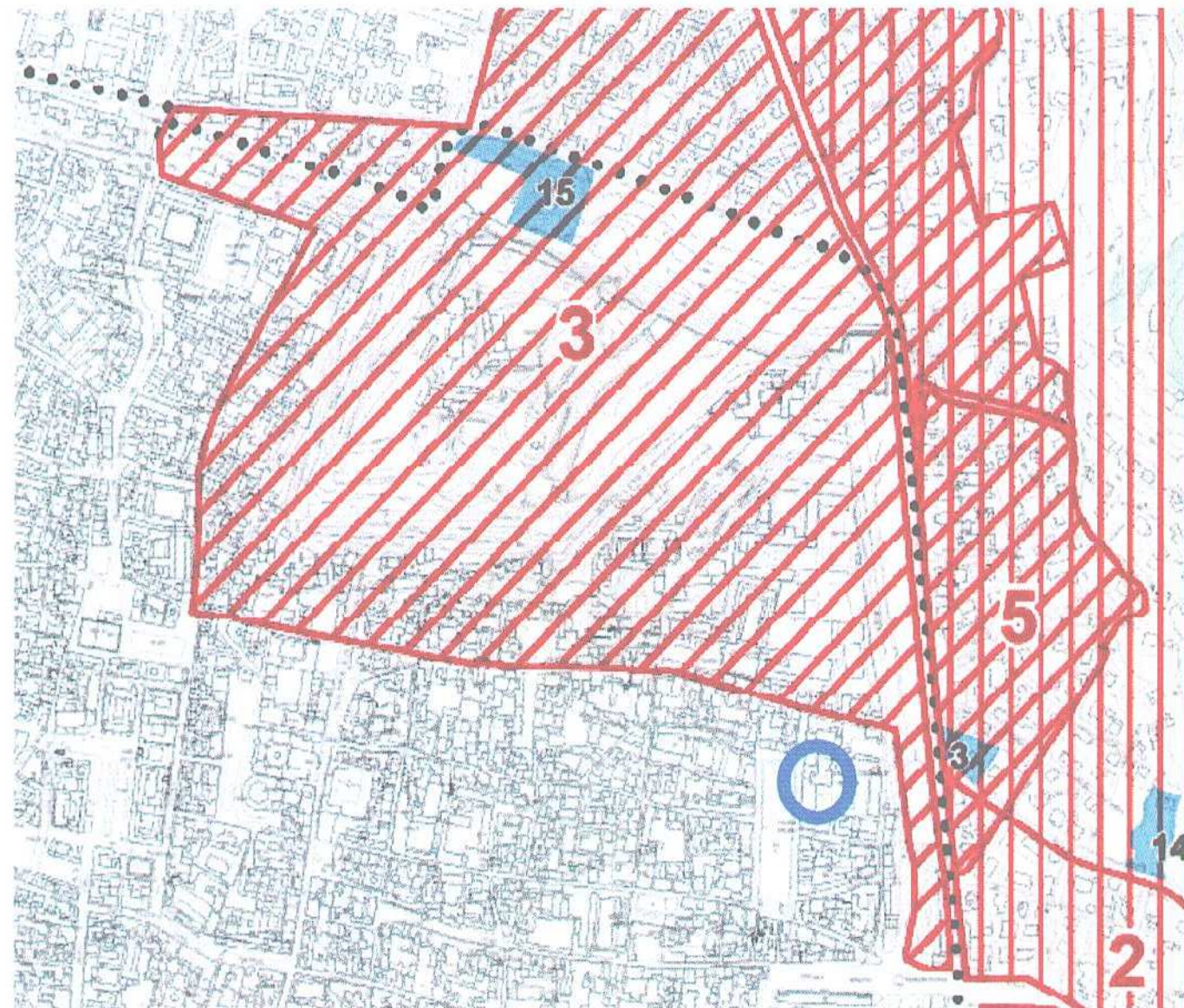


Tuttavia, anche in seguito agli importanti interventi di rimaneggiamento intervenuti negli anni '70 del secolo scorso, esso ha progressivamente perso le connotazioni originarie.

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.”*

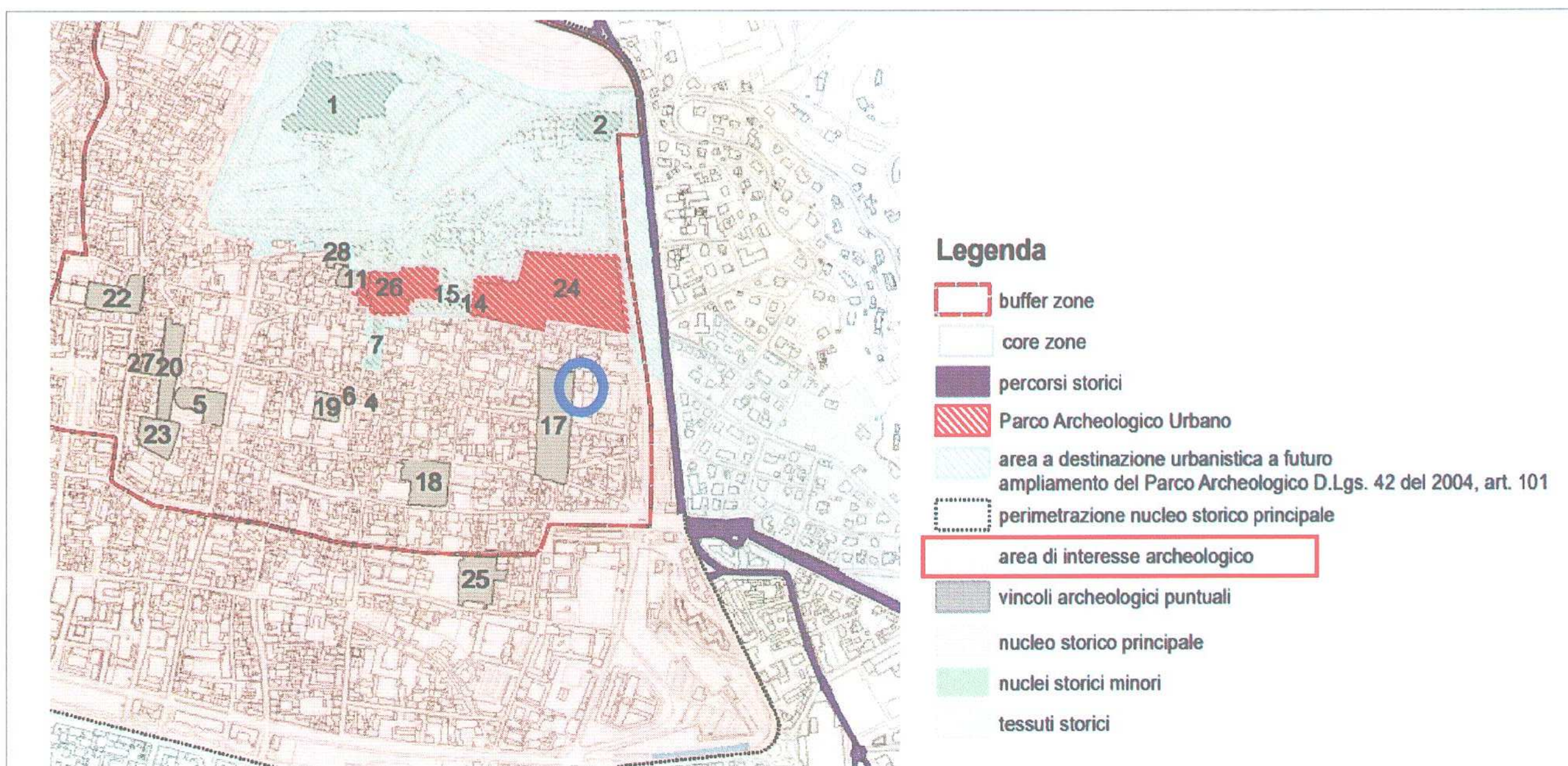
Le porzioni di immobile di Proprietà della Provincia appartenenti all'unità edilizia del Comando dei Carabinieri (foglio 122, mappale 114 parte) sono state escluse dall'applicazione delle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/04 in esito alla procedura di Verifica di interesse culturale del 09.02.2005.

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 la valorizzazione ed 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.

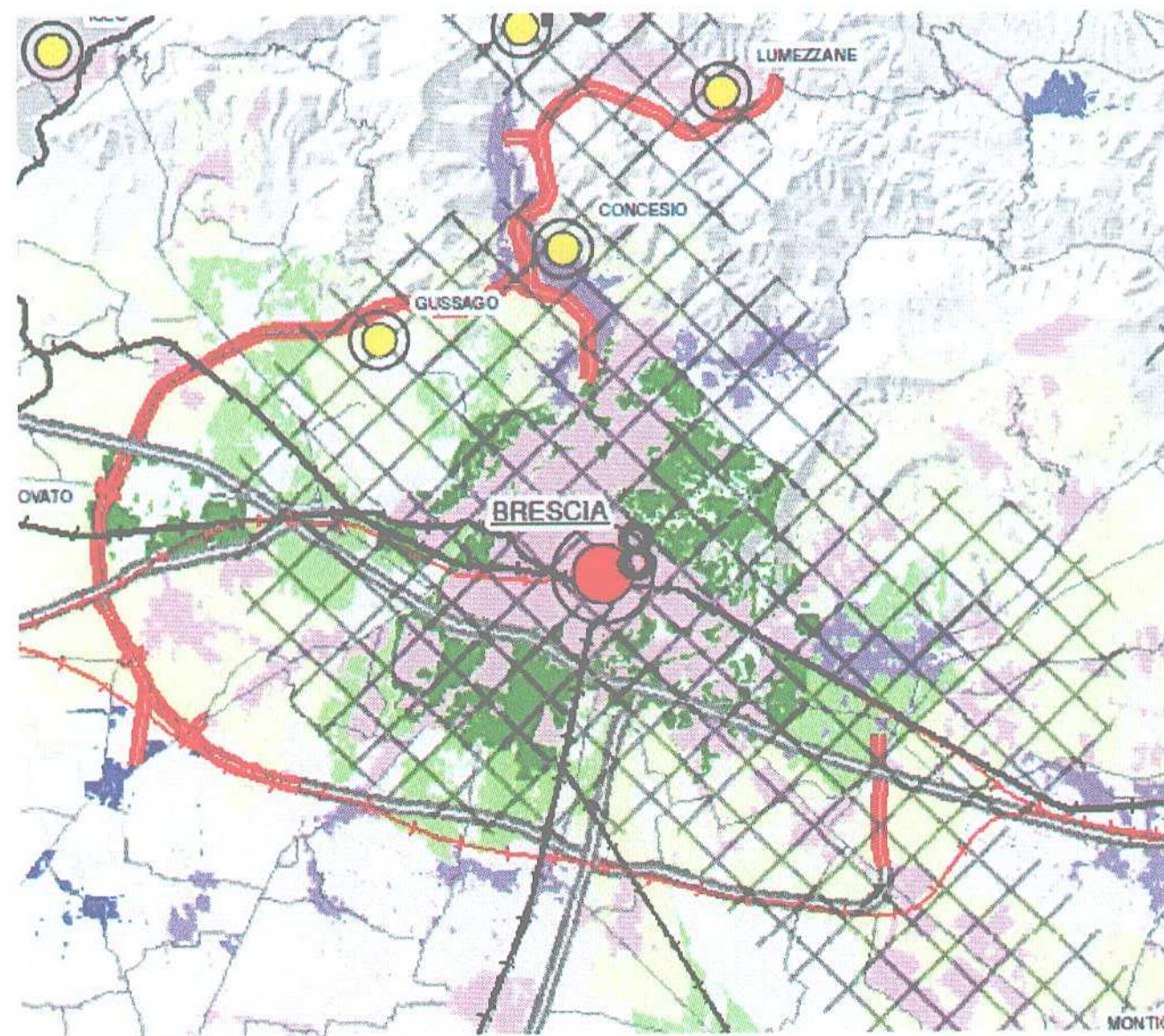


Tavola 05.D4: "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR integrato alla l.r. 31/14

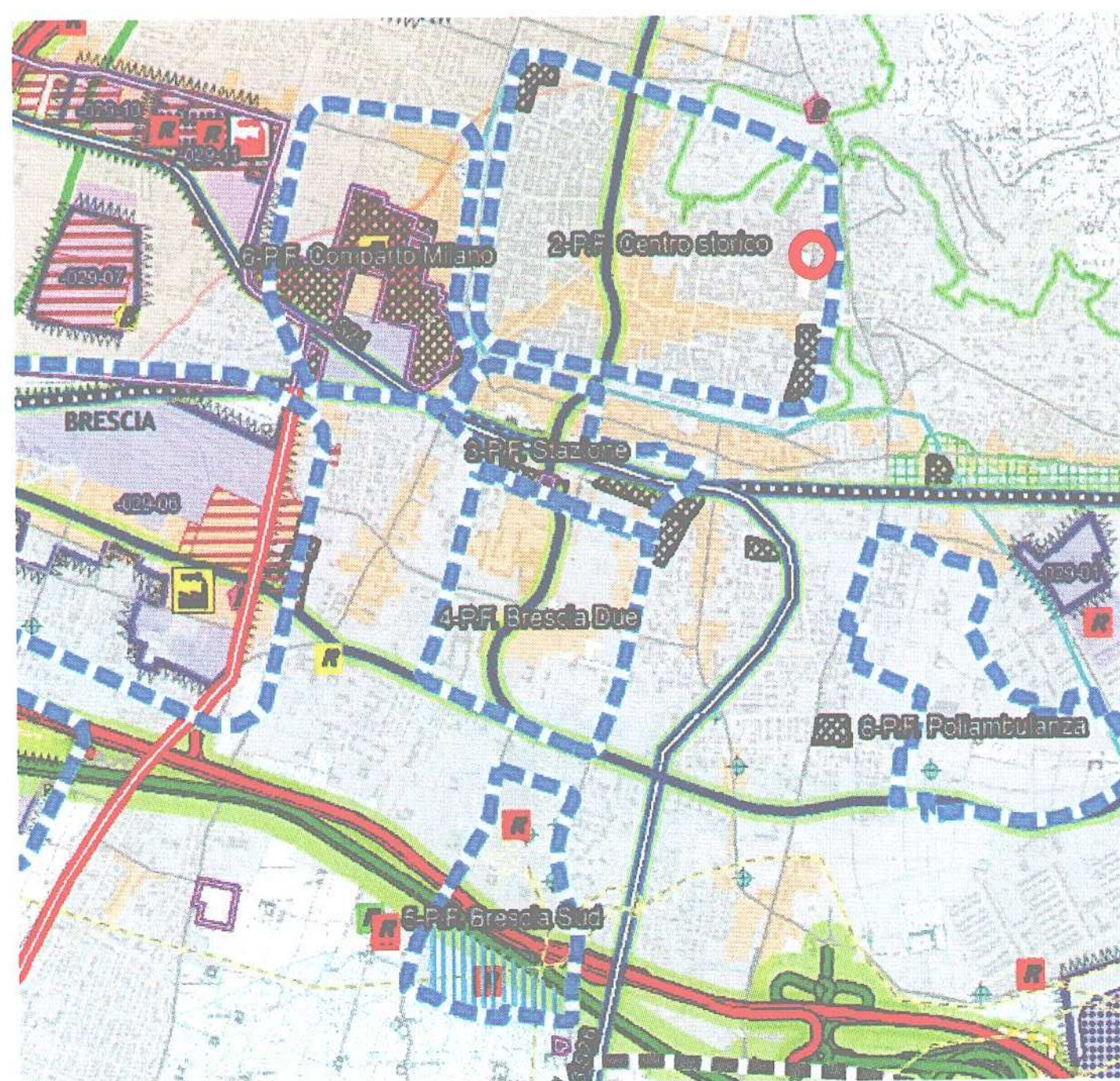


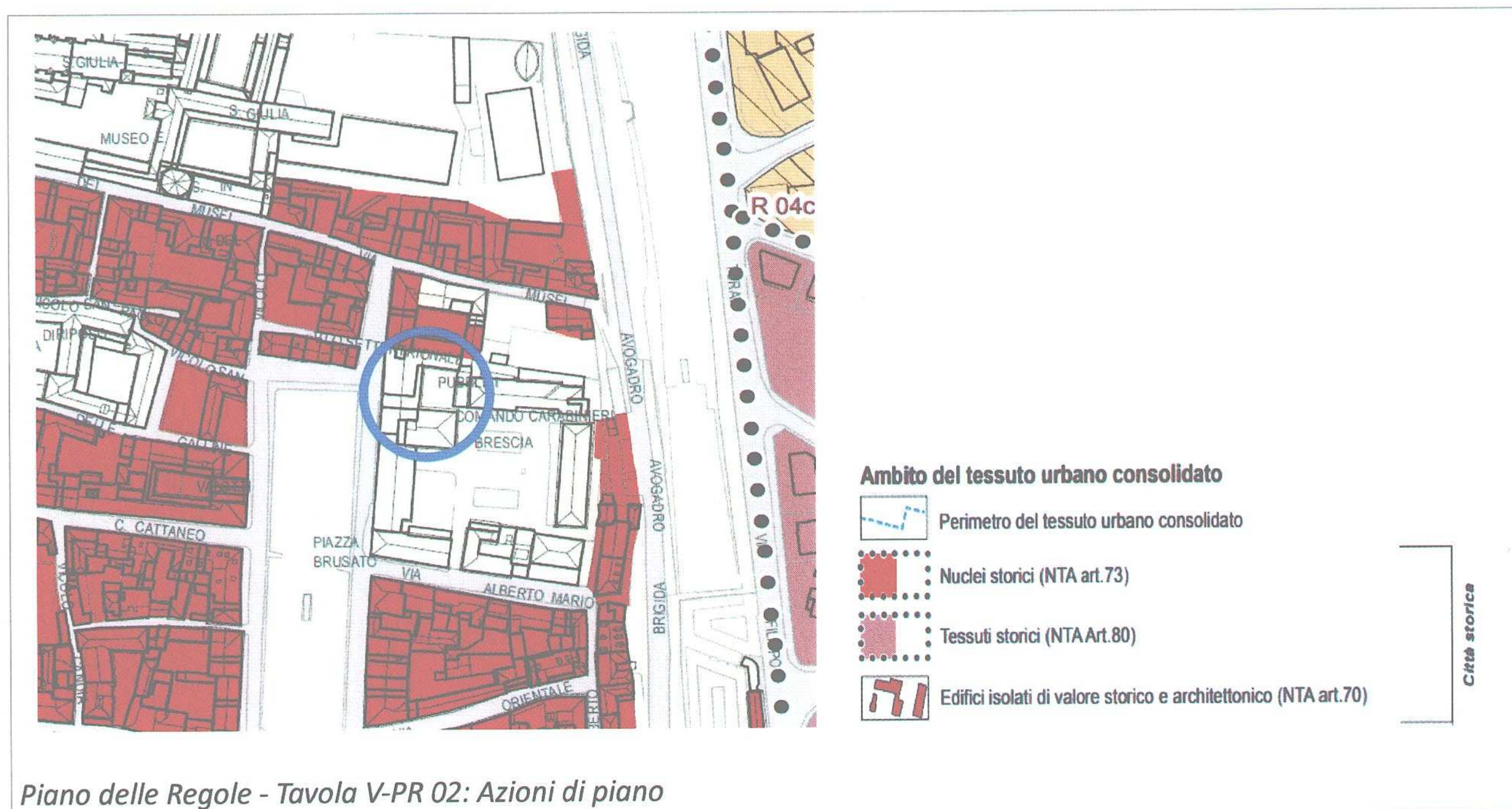
Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali" Sezione A del PTCP

Previsioni del PGT vigente

L'edificio oggetto di variante è 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

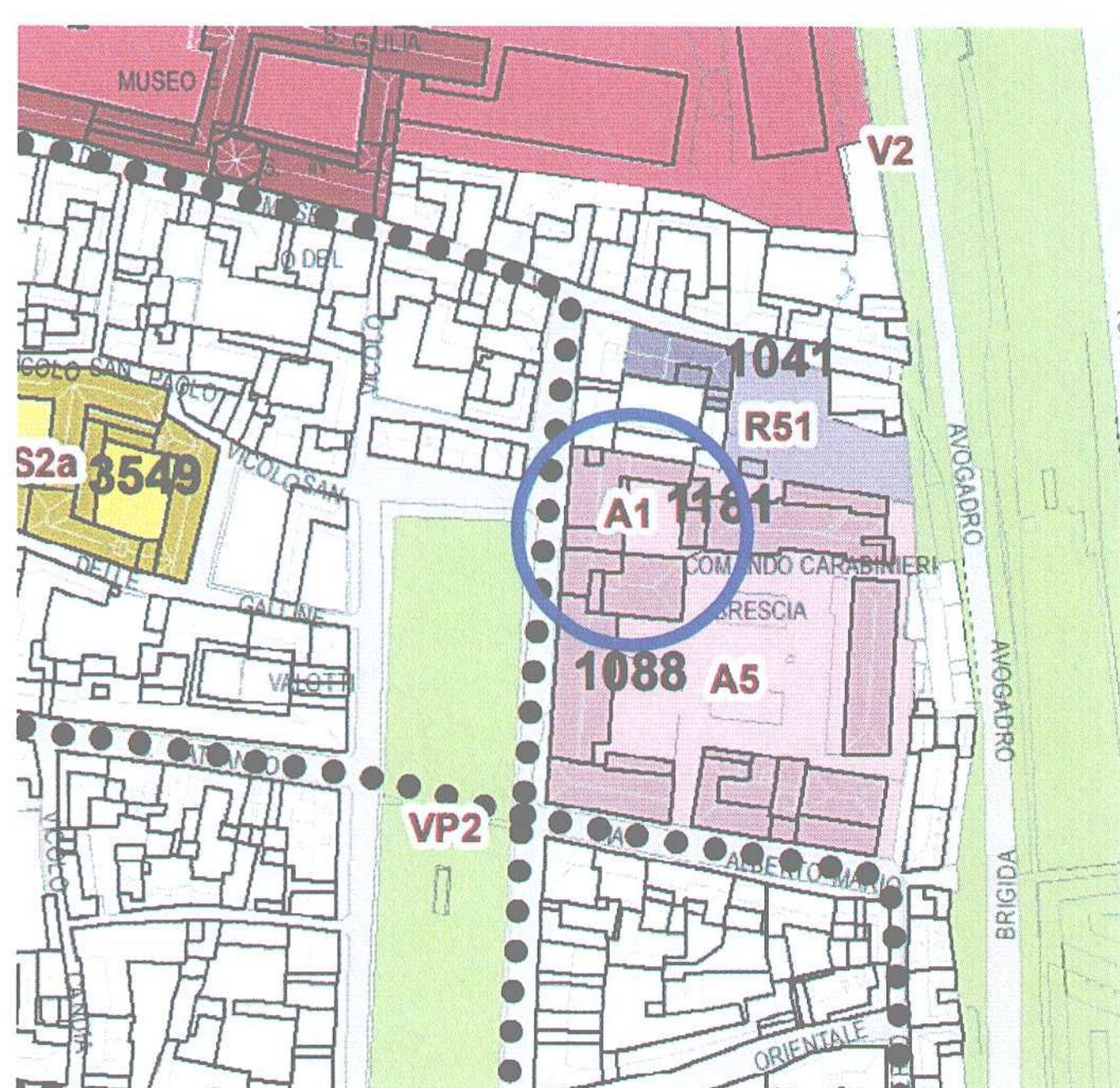
mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi originari per utilizzazioni compatibili il mantenimento di tali caratteristiche.

“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 NTA.



Servizi Istituzionali

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

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

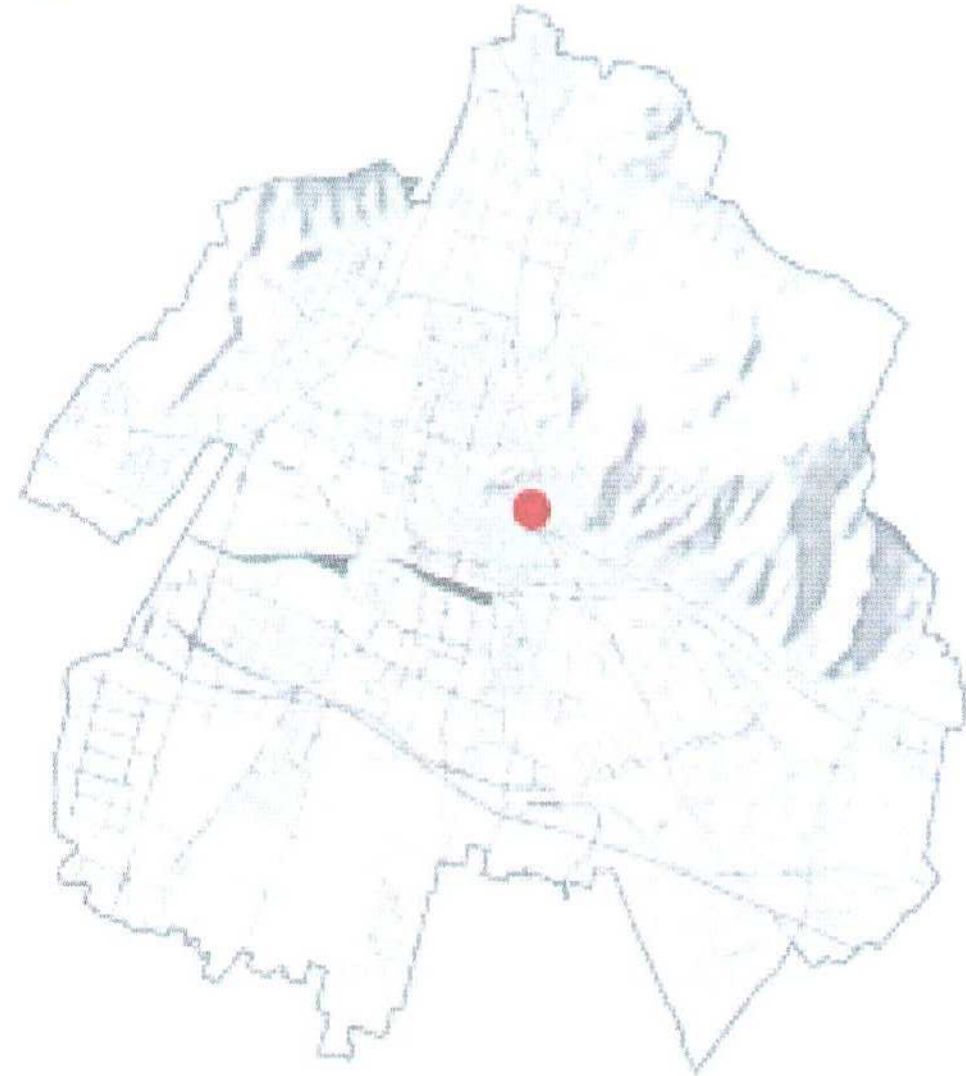
Il complesso edilizio è altresì catalogato fra i servizi istituzionali censiti nell'All. 01 al Piano dei Servizi.

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'

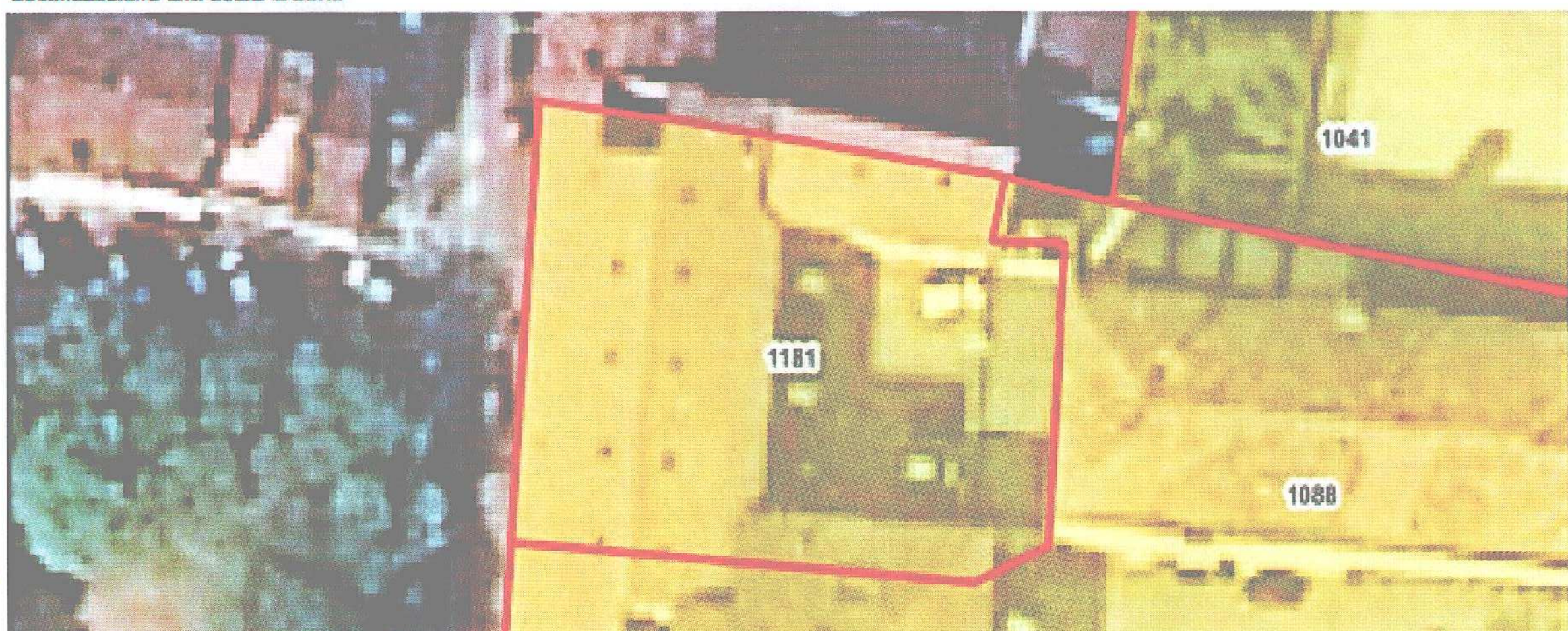
Grado fruibilità:	sufficiente	Importo presunto:
Obiettivo grado fruibilità:	ottimo	

ACCESSIBILITA'

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

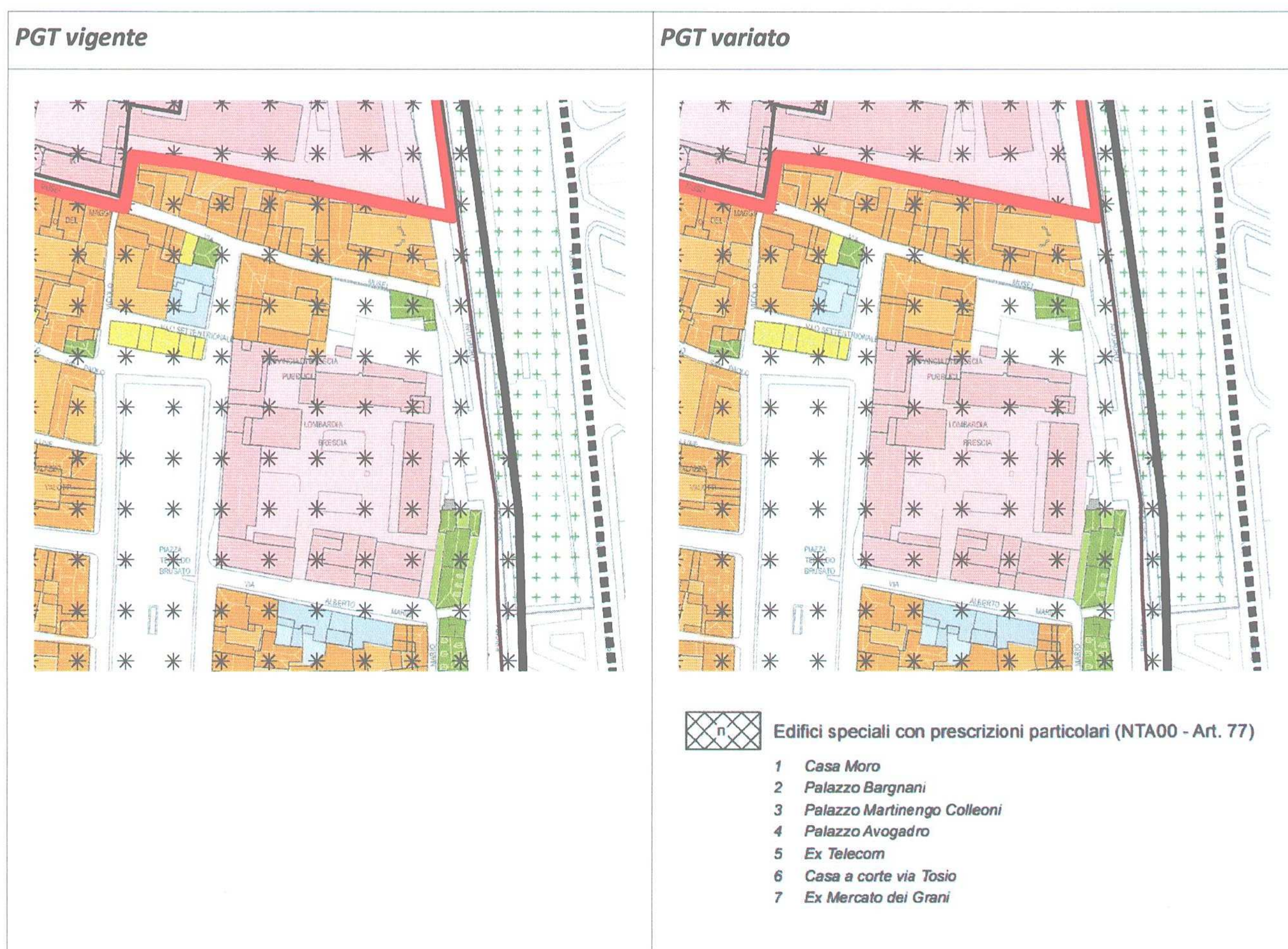
NOTE

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,



COMUNE DI
BRESCIA



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 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 inghiaia 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 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.

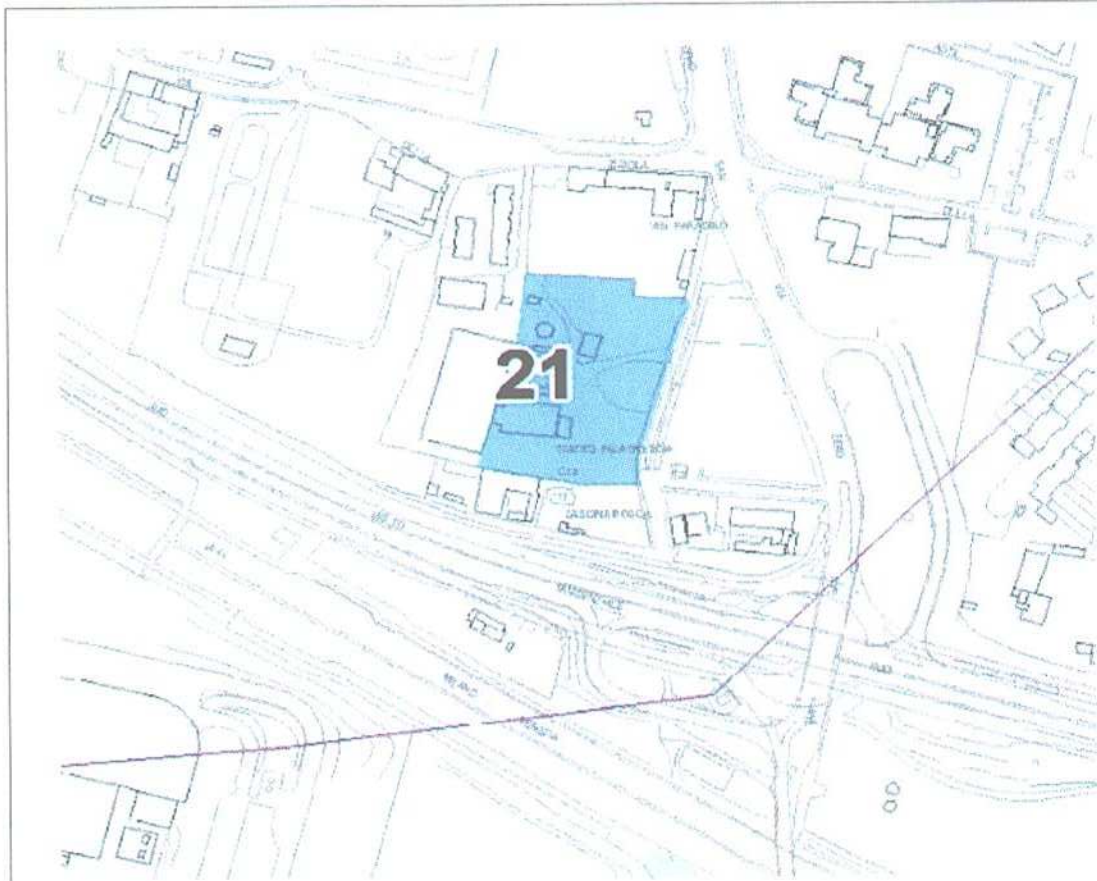
Considerato che la Commissione Provinciale di Brescia per la protezione delle Bellezze naturali ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art.2 della Legge predetta, il Parco di Villa Paradiso, di proprietà della Pia Opera Dispensari Antitubercolari, 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, deodara, 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.



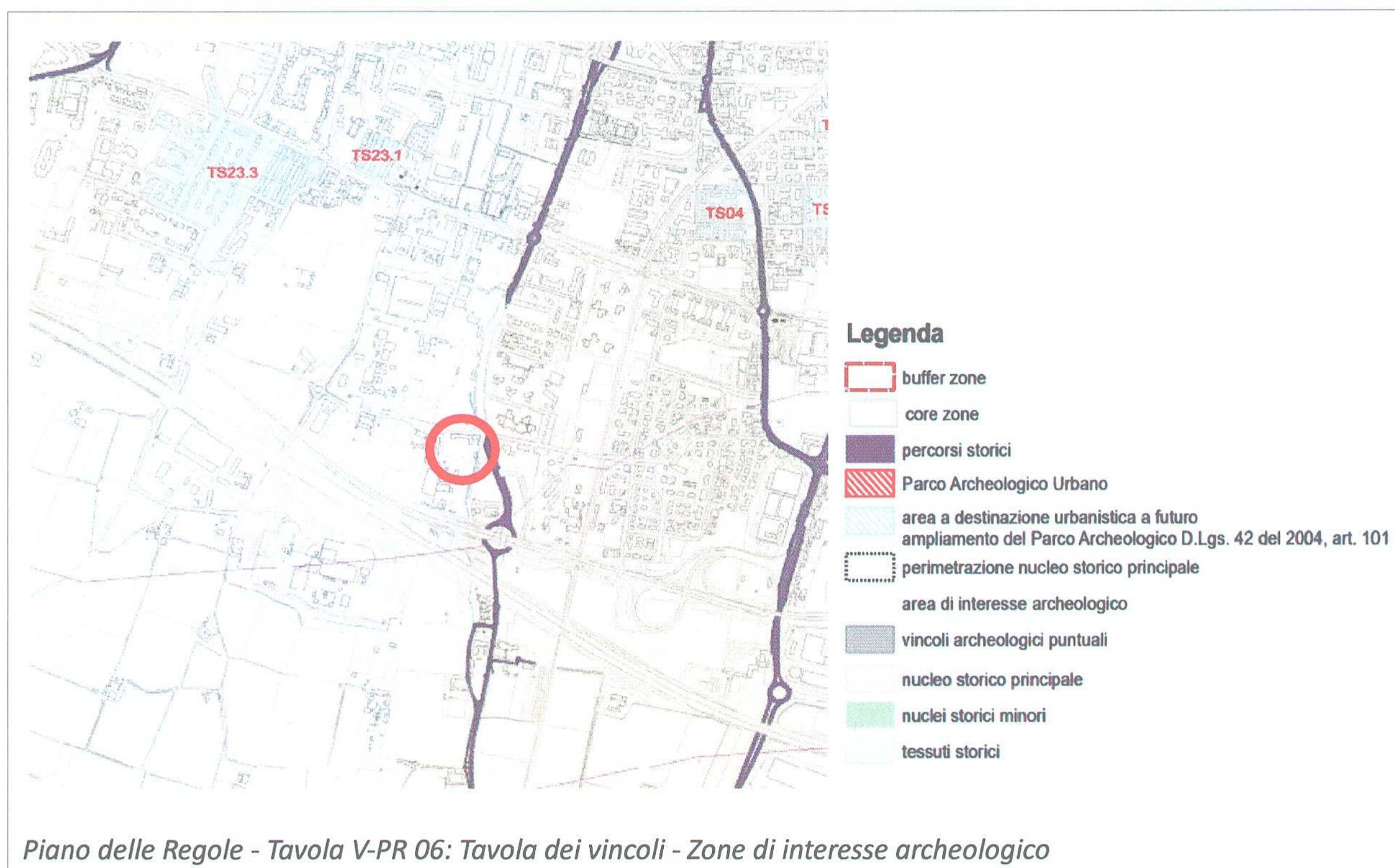
Beni paesaggistici (D.lgs 42/2004 e s.m.i.)

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 la valorizzazione ed 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.

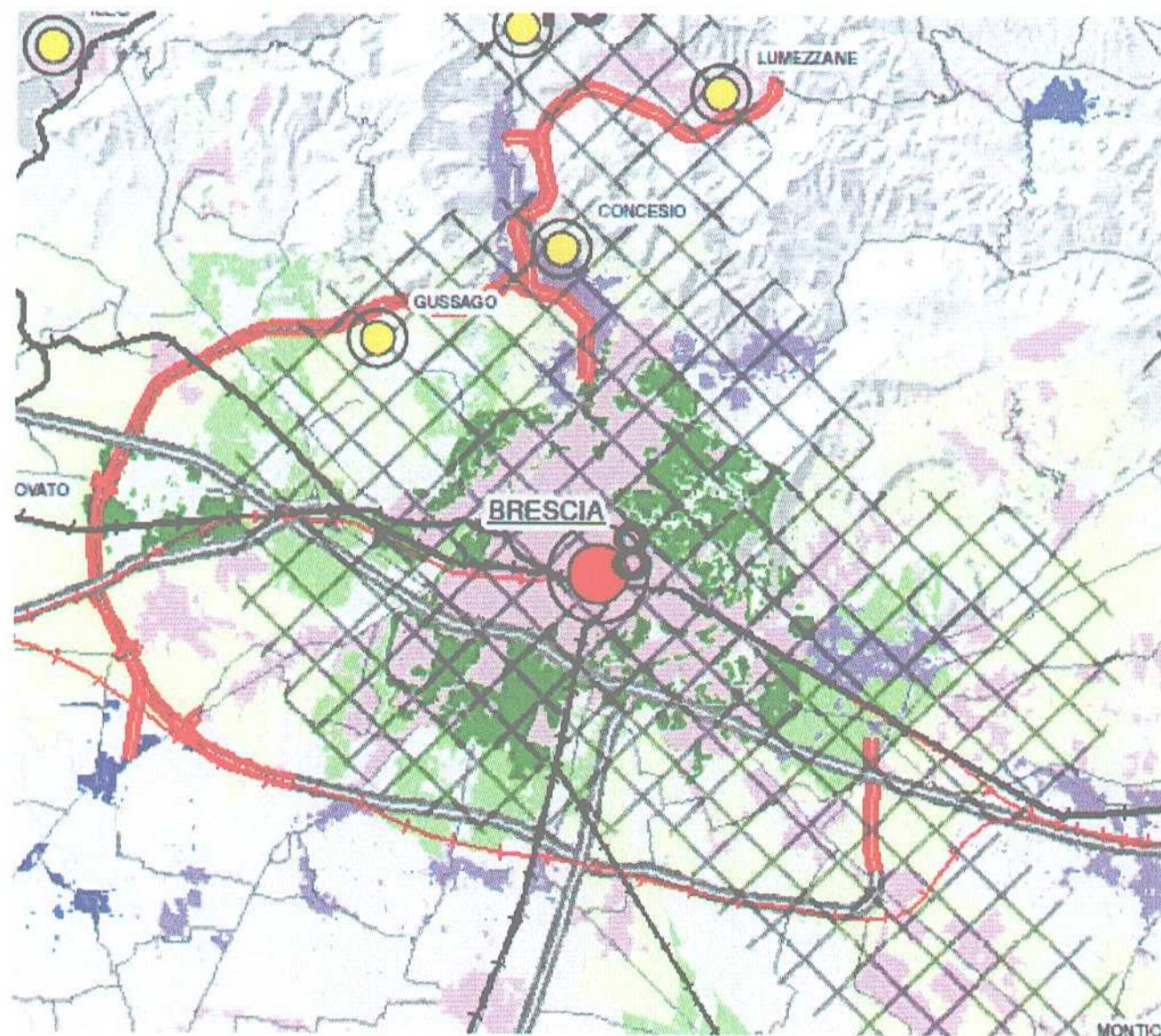


Tavola 05.D4: "Strategie e sistemi della rigenerazione" del PTR integrato alla l.r. 31/14

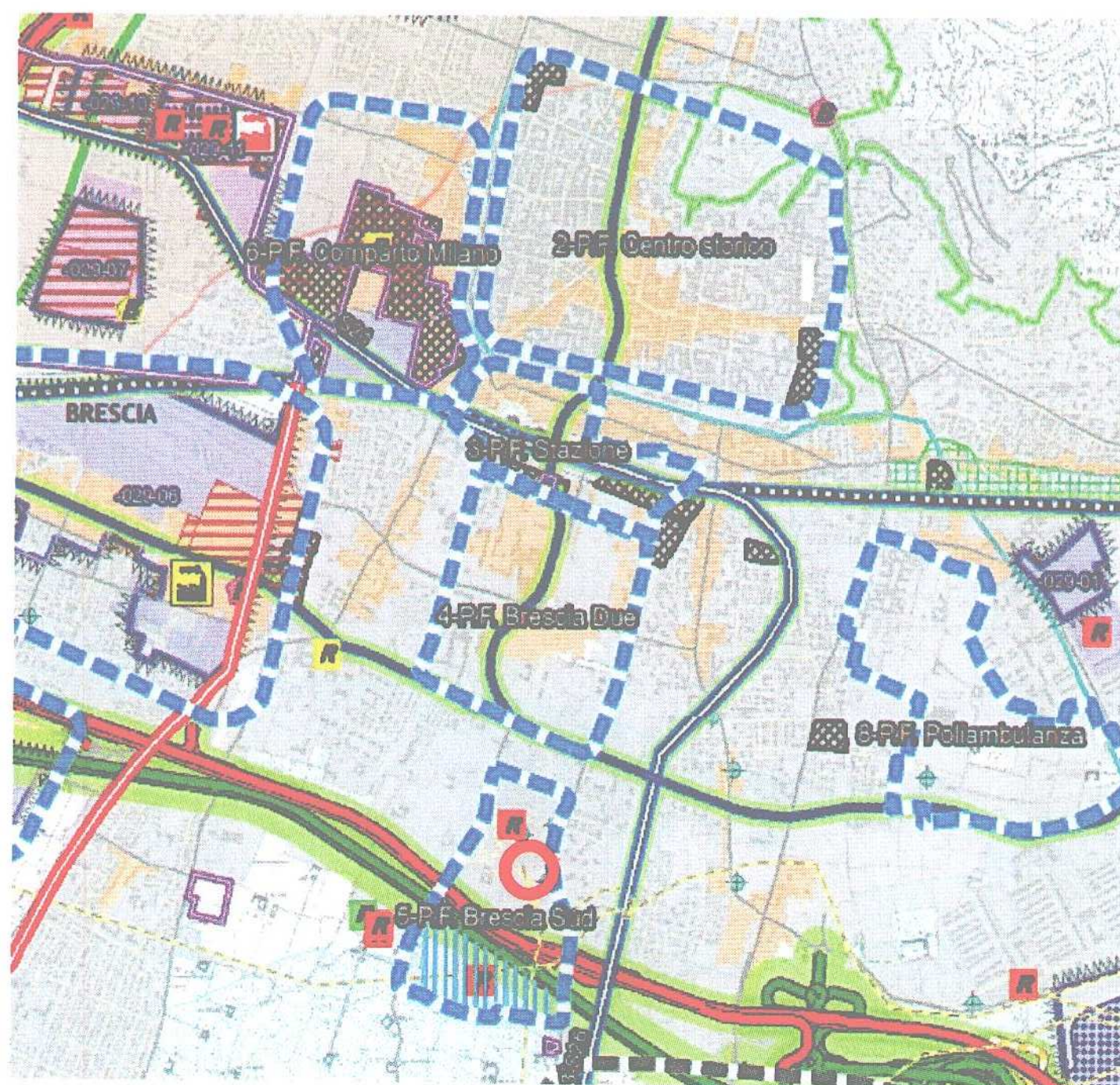
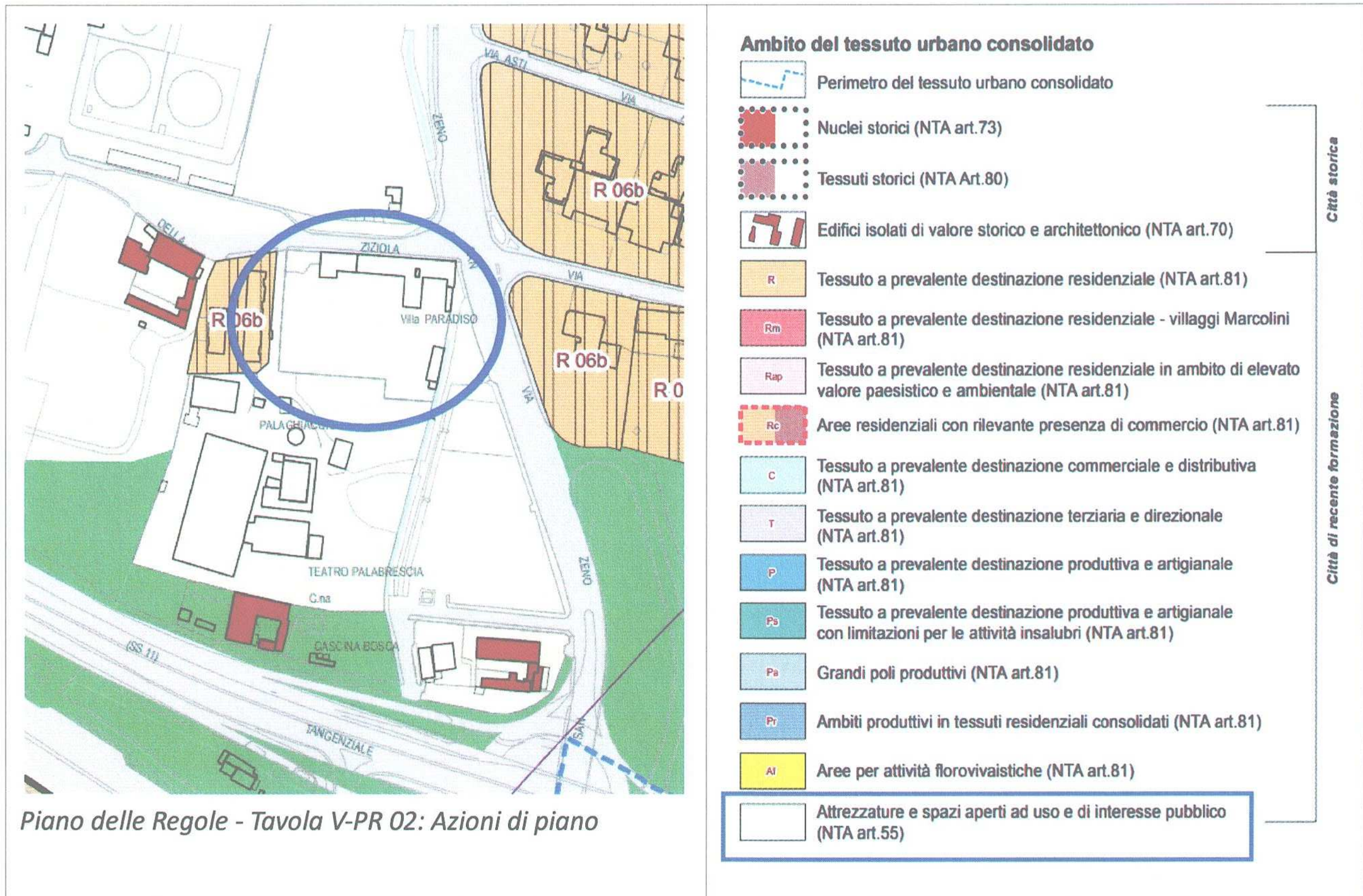


Tavola 3.3: "Pressioni e sensibilità ambientali" Sezione A del PTCP

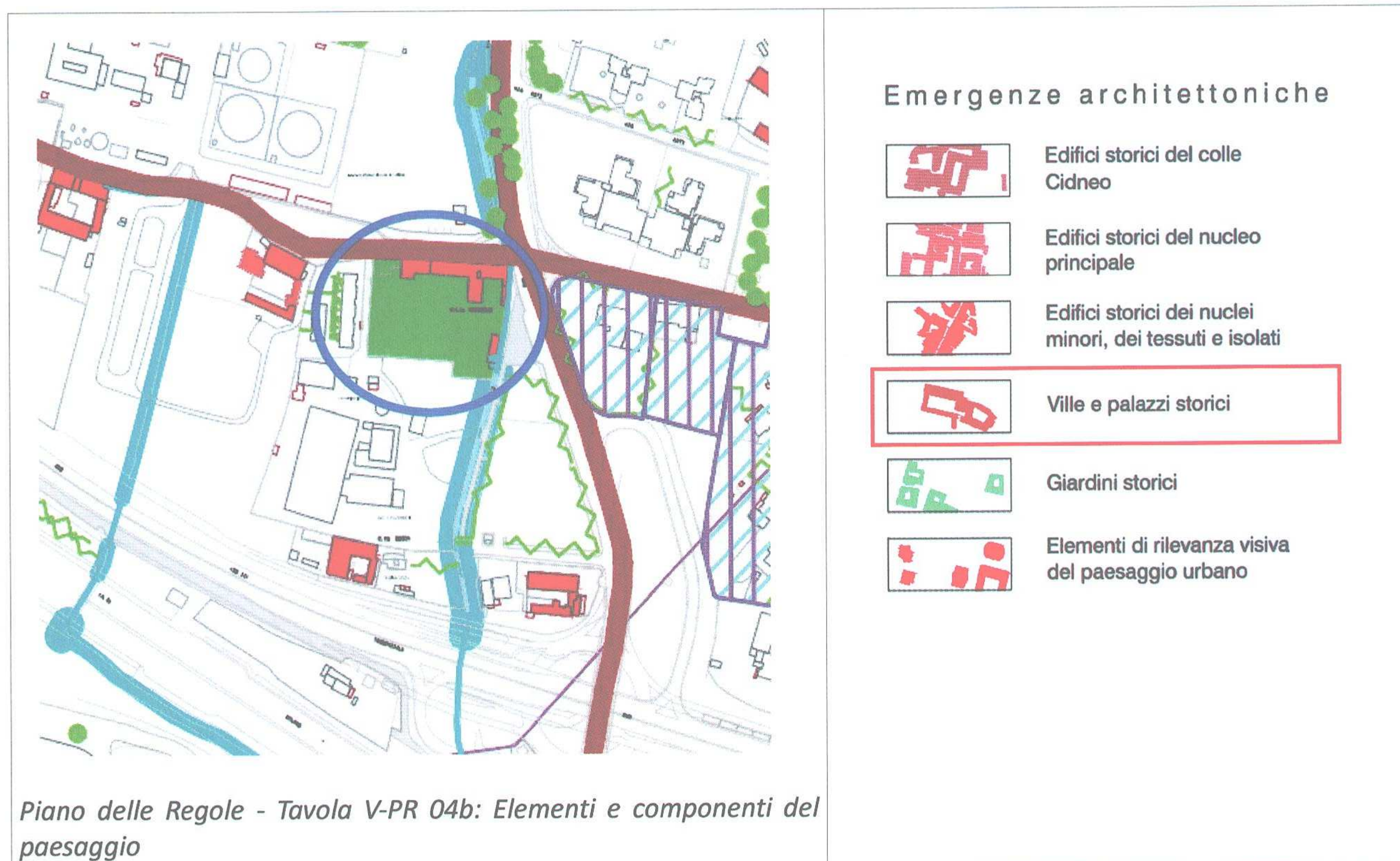
Previsioni del PGT vigente

L'edificio oggetto di variante è classificato dal Piano delle Regole fra le attrezzature e spazi aperti

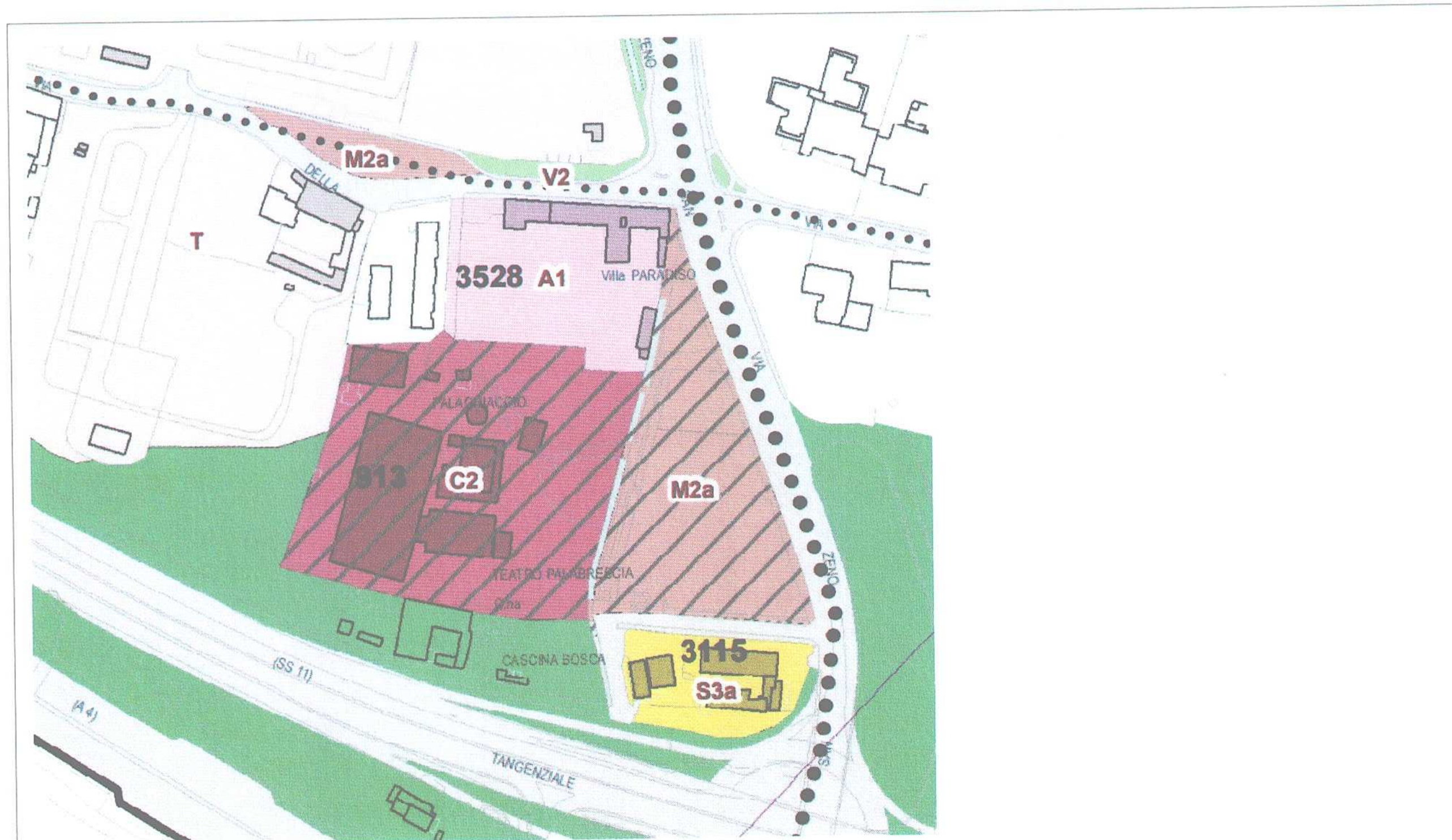
ad uso pubblico e di interesse pubblico di cui all'art. 55 delle NTA del PGT.



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.



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 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
- A2 servizi sicurezza
- A3 carcere
- A4 cantile
- A5 caserme militari
- A6 protezione civile
- A1a con utenza
- A1b senza utenza



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 sedi di associazioni
- C5 centri sociali e socio-culturali
- C6 centro fiera

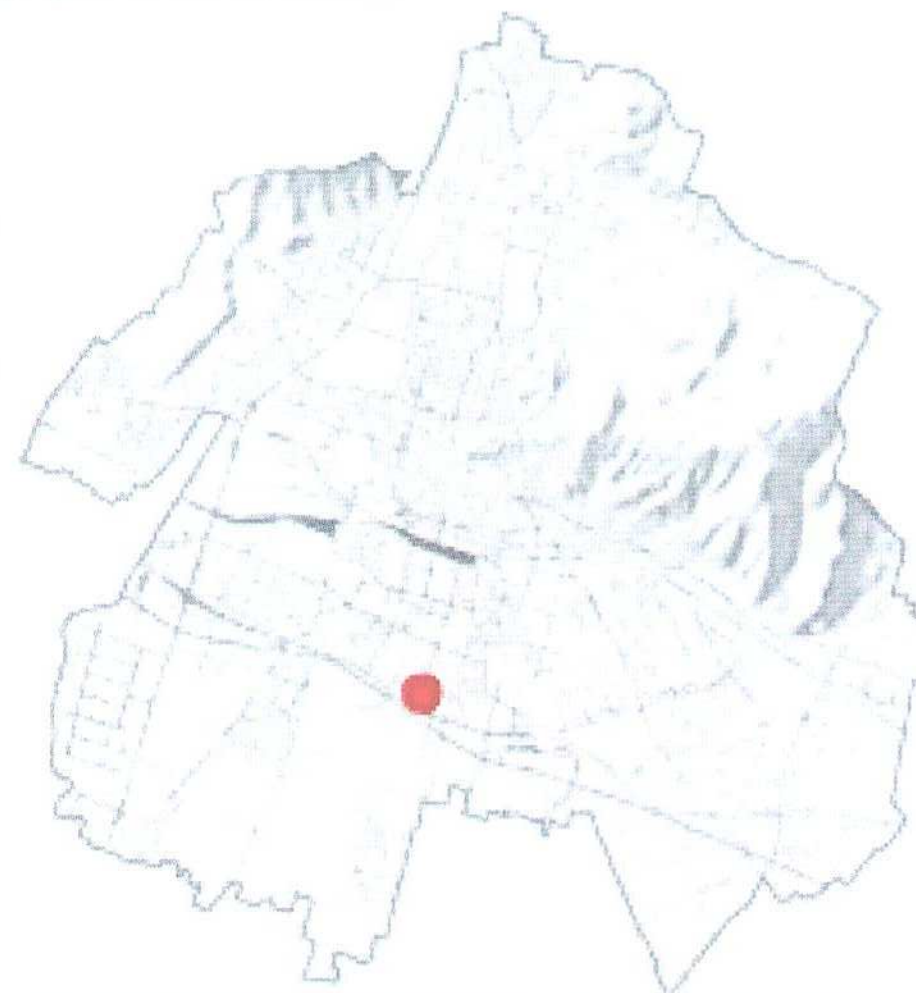
Il complesso edilizio è altresì catalogato fra i servizi istituzionali censiti nell'All. 01 al Piano dei Servizi.

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
Superamento barriere architettoniche:	nd	connesse:
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

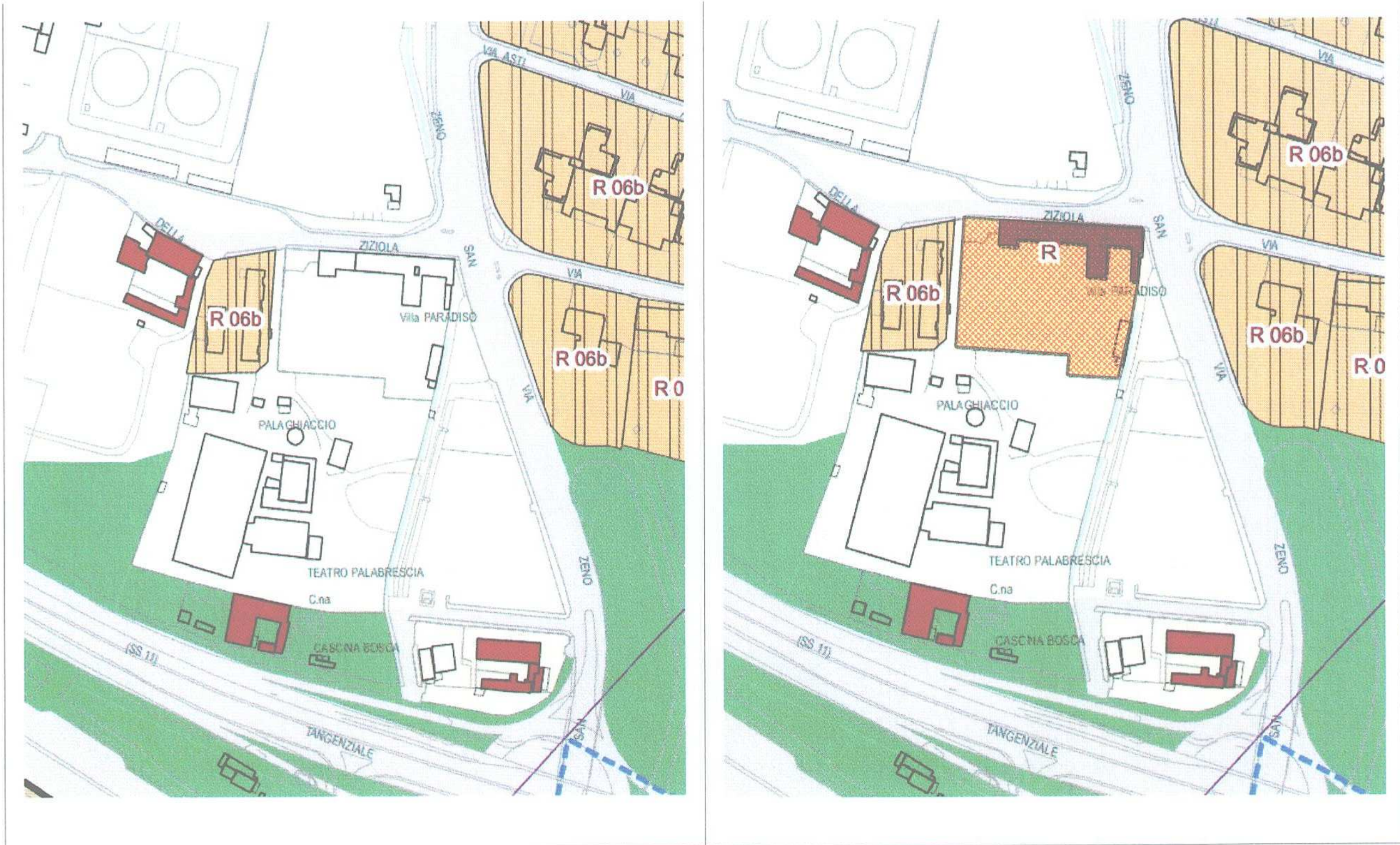
La variante consiste nel classificare il compendio di proprietà della Provincia di Brescia, comprensivo dell'area di pertinenza, fra i - *Tessuti a prevalente destinazione residenziale* - del Piano delle Regole ai sensi dell'art. 81 delle NTA.

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.

[...] La destinazione d'uso prevalente è la residenza. Sono altresì ammesse: 104 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.

<i>PGT vigente</i>	<i>PGT variato</i>
---------------------------	---------------------------



Estratto della Tav. V-PR 3.02 – 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.

PGT vigente

PGT variato



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)".

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