



## Settore Pianificazione Urbanistica

Oggetto:

2) istanza di piano attuativo in variante al PGT per il recupero di area dismessa ex campi da tennis in via Fausto Gamba, 44 (Pratica PA4/2021 del 14/09/2021, PG 229924), presentato da 18 Real Estate s.r.l.

### Verbale della conferenza intersettoriale istruttoria del 05 settembre 2022

La conferenza è stata convocata dal responsabile del procedimento rispettivamente con:

- 1) nota del 29/08/2022 (PG 267240),
- 2) nota del 31/08/2022 (PG 269958),

allo scopo di sottoporre alla valutazione dei Settori interessati il progetto relativo alle pratiche in oggetto; la documentazione oggetto della conferenza, le informazioni e i documenti utili erano consultabili da quella data in una cartella di Office appositamente condivisa con i convocati.

Alla conferenza sono stati invitati:

- Ing. Stefano Sbardella, responsabile del Settore Mobilità, Eliminazione barriere architettoniche e Trasporto pubblico,
- Ing. Alessandro Baronchelli, responsabile del Settore Strade,
- Arch. Maurizio Roggero, responsabile del Settore Sportello Unico dell'edilizia, attività produttive e commerciali,
- Dott. Graziano Lazzaroni, responsabile del Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico,
- Dott.ssa Monica Galuppini, responsabile del Servizio Impianti pubblicitari.

La conferenza si è aperta alle ore 14.15, presenti:

- Ing. Riccardo Stagnoli, in rappresentanza del Settore Strade,
- Dott. Pierandrea Gaggero in rappresentanza del Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico,
- Ing. Claudio Bresciani, Arch. Giulia Orlandi e Ing. Andrea Scalogna, in rappresentanza del Settore Pianificazione Urbanistica.

- 2) **Esame del progetto di piano attuativo in variante al PGT per il recupero di area dismessa ex campi da tennis in via Fausto Gamba, 44 , presentato da 18 Real Estate SRL**

**Ing. Claudio Bresciani** illustra il progetto, che riguarda un'area a destinazione residenziale di 3.561 mq priva di indice edificatorio, interessata dalla presenza di campi da tennis dismessi, inserita all'interno di un isolato a destinazione residenziale, caratterizzato da edifici bassi a due piani nei lotti a sud e ad ovest dell'ambito, leggermente più alti (quattro/sei piani) nei lotti posti a nord dello stesso; descrive la richiesta della società 18



Real Estate di conferire al lotto, in variante al PGT, il medesimo indice edificatorio dei lotti circostanti (0.6 mq/mq), consentendo l'edificazione di 2.136,60 mq di SLP (incrementabile del 15% fino a 2.457,09 mq ai sensi dell'art.45 delle NTA) per mezzo della localizzazione di diritti edificatori, in parte provenienti dal PAV 517 e in parte provenienti dall'area di rigenerazione AR5. Pertanto la capacità complessiva del PGT rimane costante, mentre il valore economico dell'area aumenta moltissimo, grazie al trasferimento di diritti edificatori, acquistati altrove ad un prezzo molto più basso di quello che acquisiranno alla localizzazione in via Gamba. Il trasferimento dei diritti edificatori dal PAV 517 è subordinato alla cessione al Comune dei mapp. 10, 11, 23, 37, 58, 60 del fg. 264, che corrispondono ad una serie di terreni agricoli in ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale, interni al PLIS delle Cave, posti a cavallo di tangenziale e autostrada, che dovrebbero essere interessati dal progetto di riforestazione, che sarà attuato dalla Provincia di Brescia. Per quanto riguarda l'ambito del PAV 517, in seguito al trasferimento dei relativi diritti edificatori, potrà essere ceduto al Comune o, in alternativa, mantenuto in proprietà dai privati, che realizzeranno di interventi di mitigazione ambientale da concordare con il Comune.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione, i Proponenti si impegnerebbero a realizzare un tratto di pista ciclabile lungo via Merisi, su area verde di proprietà comunale, dall'incrocio con via S.Polo fino al percorso ciclopedonale esistente verso est.

**Dott.ssa Bragantini** chiede come l'intervento possa rispettare l'art. 8 delle NTA, che consente l'atterraggio negli ambiti del Piano delle Regole diritti edificatori fino ad un massimo del 15% dell'edificabilità prevista dal piano; **ing. Bresciani** risponde che la variante al PGT richiesta dai proponenti consiste proprio nell'attribuzione di un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq ad un lotto che non prevede alcuna edificabilità.

**Dott.ssa Bragantini** chiede se non sia necessaria una variante generale per l'attribuzione di un indice edificatorio ad un'area che non ce l'ha; **ing. Bresciani** risponde che il parere positivo al parere preventivo è condizionato al reperimento dei diritti edificatori internamente al vigente PGT e pertanto il piano attuativo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, a cui spetta la decisione di accogliere o meno la richiesta.

**Dott.ssa Salvadori** informa i presenti che l'area di rigenerazione della Fondazione Comunità Bresciana (AR5) è stata inserita nel progetto esecutiva di riforestazione della Provincia, mentre le aree indicate in cessione dal PAV 517 sono state stralciate in quanto di proprietà privata. **Ing. Bresciani** chiede se queste aree rientrino almeno nella seconda fase di attuazione del progetto provinciale, ma **dott.ssa Salvadori** risponde che, al momento, non è prevista una seconda fase e il progetto esecutivo poteva interessare solo le aree di cui fosse certa la proprietà pubblica.

**Ing. Bresciani** afferma che, nell'eventualità che la Provincia non possa estendere l'intervento di forestazione in un secondo tempo anche sulle aree in questione, sarà opportuno chiedere ai Proponenti di attuare la riforestazione delle stesse prima della cessione. **Arch. Orlandi** ricorda, però, che non sarà facile ottenere questo intervento dai Proponenti, in quanto la NTA prevedono la semplice cessione delle aree e solo per l'area del PAV 517, in alternativa alla cessione, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale (soluzione scelta dai Proponenti). **Ing. Bresciani** che la forestazione potrebbe comunque essere richiesta quale opera a scomputo all'interno del piano, ma che sarebbe opportuno chiedere al responsabile del progetto provinciale se sono previste ulteriori fasi di realizzazione del progetto che potrebbero interessare queste aree che entreranno a far parte del patrimonio comunale l'anno prossimo, dal momento che i fondi a disposizione, stanziati per la mitigazione della tangenziale ai tempi della sua realizzazione e mai utilizzati, sono davvero ingenti. **Dott.ssa Salvadori** aggiunge che la Provincia ha faticato a trovare le aree pubbliche



adatte alla forestazione e certamente le avrebbe prese in considerazione volentieri; che verificherà con il dott. Lazzaroni se sia possibile l'ampliamento in un secondo momento delle aree interessate dall'intervento di forestazione.

Passando all'esame del progetto del lotto di via Gamba, **Ing. Bresciani** evidenzia come il progetto planivolumetrico, proponendo due palazzine residenziali a torre di sei piani ciascuna, pur in parte ridimensionate rispetto al primo progetto, che prevedeva dieci piani per la maggiore e sei per la minore, sia ancora da rivedere per quanto concerne la morfologia urbana e l'adeguato inserimento nel tessuto urbano dell'isolato, fatto prevalentemente di case basse (i lotti confinanti in lato est presentano edifici tipo villino di due piani, in lato sud è presente un condominio in linea di tre piani e un pregevole edificio rustico a corte di due piani con parco, in lato nord due palazzine di cui solo la più alta arriva a sei piani per la porzione di attico). I nuovi edifici occluderanno l'irraggiamento solare degli edifici bassi ad est e si porranno in contrapposizione per allineamenti ed altezze. Sarà quindi indispensabile un'attenta valutazione dell'inserimento paesaggistico, demandata alla Commissione per il Paesaggio.

**Dott.ssa Bragantini** chiede se il procedimento di piano attuativo in variante si limiti all'attribuzione dell'indice edificatorio o se comprenda anche la successiva operazione di incremento della capacità edificatoria ai sensi dell'art.8; **ing. Bresciani** conferma questa seconda ipotesi: la SLP di progetto è inferiore a 2500 mq, ma il procedimento è quello di piano attuativo, perché sarà realizzata in variante alle previsioni di PGT. In forza della conseguente valorizzazione fondiaria, il lottizzante si è detto disponibile a realizzare opere pubbliche quale contributo straordinario. La Proprietà ha previsto pertanto la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Michelangelo Merisi, oltre all'inserimento di nuove piantumazioni nell'adiacente area di proprietà comunale, il cui valore complessivo da computo metrico è ora stimato in 191.374€.

Relativamente alla pista ciclabile di progetto, **ing. Bresciani** informa che si tratta di un intervento richiesto da tempo dal quartiere, in quanto da via San Polo al tratto esistente più ad est l'alternativa è costituita da un margine stradale trafficato e pericoloso.

**Dott.ssa Salvadori** informa i presenti dell'esistenza di un comodato d'uso in favore dell'Istituto Pastori relativamente alle aree interessate dalla pista ciclabile, che inoltre dovrà rispettare la fascia di rispetto del reticolo idrico minore (10 m), costituito dal Vaso Piove, di competenza del Consorzio di Bonifica del Chiese. A tal proposito sottolinea che il tracciato della ciclopedonale dovrà conformarsi all'ipotesi denominata dal progettista "soluzione 2", in quanto la "soluzione 1" vede un tracciato troppo vicino al Vaso Piove.

Per quanto riguarda l'area verde ad est di via San Polo, in cui i Proponenti prevedono di rafforzare la presenza di alberi, il **dott. Gaggero** rileva che il rilievo non rappresenta le nuove piantumazioni, realizzate e mantenute da A2A, recentemente inserite a mitigazione del sito produttivo di Alfa Acciai. Inoltre indica la presenza di una centralina dell'ARPA per le rilevazioni della qualità dell'aria, che tra l'altro complica la manutenzione dello spazio verde, in quanto impone la segnalazione all'ente di ogni intervento di sfalcio o manutenzione, che possa influire sulla qualità dell'aria.

Secondo **dott.ssa Salvadori**, in quest'area non ci sono le condizioni per realizzare nuove piantumazioni, in quanto l'Istituto Pastori ha segnalato la presenza di rifiuti superficiali in quantità tale da impedire l'ingresso delle macchine per lo sfalcio e la manutenzione dell'area. Ricorda inoltre che con l'Istituto Pastori ci sono accordi per l'utilizzo dell'area, che in caso di intervento andrebbero rivisti.

**Ing. Bresciani** propone quindi, in alternativa alla riqualificazione dell'area adiacente a via San Polo, la piantumazione di una fascia boscata in analogia a quella esistente nelle vicinanze lungo via Maggia, secondo



il progetto originale a cui era destinata l'acquisizione da parte del Comune di questa striscia di terreno lungo via Merisi, lasciando all'Istituto Pastori l'area ovest e destinando la fascia nord a filare arboreo, pista ciclabile e fascia di rispetto del reticolo idrico. **Dott. Gaggero** chiede che si preveda un filare arboreo a sud della pista ciclabile, per garantirne l'ombreggiamento estivo, e nessun arbusto tra pista ciclabile e scarpata verso via Merisi. **Dott.ssa Salvadori** e il **dott. Gaggero** ritengono necessaria una manutenzione straordinaria del filare esistente lungo via Merisi, magari alleggerendolo per avere maggior visibilità sulla pista ciclabile, ma salvando gli esemplari adulti di platano, in quanto nelle condizioni climatiche degli ultimi anni è sempre più difficile far crescere gli alberi giovani di nuovo impianto. **Ing. Bresciani** aggiunge che un filare alberato è utile anche in funzione di mitigazione rispetto al traffico stradale. Relativamente alle aree circostanti la pista ciclopedonale, **dott.ssa Salvadori** sottolinea l'importanza di conservare aree a prato, magari realizzate con maggior varietà delle specie erbacee, piuttosto che aree densamente boscate, che sono già maggiormente diffuse.

In considerazione del notevole incremento di valore dell'area di via Gamba, in conseguenza della variante urbanistica richiesta, **la conferenza** ritiene che ai Proponenti si debba chiedere la realizzazione dell'ulteriore tratto di ciclopedonale nelle aree incolte di proprietà comunale adiacenti a via Maggia fino a via Massimini, che consentirebbe il completamento del percorso ciclopedonale est-ovest ed eliminerebbe alcune situazioni di pericolo per i residenti. Inoltre, sempre in considerazione della necessità di una perequazione del rilevante vantaggio economico sopra descritto, si ritiene che le opere debbano essere realizzate senza il beneficio dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il lotto di via Gamba, **la conferenza** ritiene che l'area privata adiacente a via Gamba, originariamente destinata a parcheggio pertinenziale ai campi da tennis, in considerazione dell'importante incremento del carico insediativo previsto dal progetto (circa 25-30 nuovi alloggi) e della relativa carenza di parcheggio pubblico all'intorno, debba essere mantenuta a parcheggio asservito all'uso pubblico con almeno dieci posti auto disposti a pettine e con ingresso e uscita separati come quelli esistenti.

**Dott. Gaggero** informa i presenti di aver verificato il bilancio ecologico dell'intervento, che risulta corretto; chiede che siano riqualificate le alberature su entrambi i lati di via Gamba, nel tratto tra via S. Donino e via Oberdan, con integrazione delle lacune nei filari.

**Ing. Stagnoli** chiede se non sia possibile portare il tracciato della nuova pista ciclopedonale a San Polo all'altezza della sede stradale per motivi di sicurezza; **ing. Bresciani** risponde che la quota di progetto è tale da consentire la vista della ciclopedonale dalla strada, mentre il suo rialzo comporterebbe un oneroso riporto di terreno.

**Dott.ssa Bragantini** chiede se all'interno del lotto di via Gamba il progetto rispetti le distanze da confini ed edifici circostanti; **arch. Orlandi** risponde che le distanze di progetto, anche se non di facile lettura negli elaborati in scala non adeguata, risultano comunque corrette sia nei confronti dei confini, sia nei confronti degli edifici circostanti.

**Ing. Bresciani** comunica ai presenti la difficoltà incontrata nel ottenere dal progettista maggiori approfondimenti in merito ai dettagli del progetto del lotto di via Gamba, in quanto il progettista ha dichiarato di volersi limitare al progetto urbanistico di massima, senza approfondimenti in merito allo studio della morfologia urbana o alla tipologia degli edifici; il confronto con l'intorno urbanistico è affidato ad alcune immagini render inserite nella relazione, che comunque consentiranno alla Commissione del



Paesaggio di valutare se le due nuove torri residenziali interferiscano con la visuale dagli edifici adiacenti verso le colline e se siano armonizzate al contesto.

A conclusione dell'incontro l'ing. **Bresciani** riporta l'attenzione sull'ambito PAV 517 di via Casotti, un'area ribassata circondata dal reticolo idrico, che i Proponenti hanno dichiarato di non voler cedere all'amministrazione comunale in quanto vorrebbero destinare almeno in parte l'area ad orti urbani di quartiere: pertanto si propone di destinare ad orti urbani la parte nord, più vicina al quartiere, coltivando a frutteto la porzione sud, più vicina alle vie di traffico. **Dott. Gaggero** si dichiara d'accordo. **Dott.ssa Salvadori** ritiene invece più importante rafforzare e ricostituire, dove assente, il filare di alberi lungo il reticolo idrico (considerando anche la ridotta manutenzione che richiede una fascia alberata rispetto ad un frutteto), lasciando a prato lo spazio centrale del lotto. **Ing. Bresciani** ricorda che l'utilizzo dei diritti edificatori previsti dal PAV 517 è subordinato alla cessione dell'area o alternativamente alla realizzazione di una mitigazione da concordare col Comune, senza ulteriori prescrizioni; quindi l'indicazione è di realizzare nella porzione sud o un frutteto o una fascia boscata viene accolta positivamente.

Terminata la discussione, l'ing. Scalogna, l'arch. Orlandi e Ing. Claudio Bresciani prendono atto delle problematiche emerse. La conferenza si chiude alle ore 16.00.

Letto e sottoscritto:

- Per il Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico, dott. Pierandrea Gaggero e dott.ssa Salvadori
- Per il Settore Strade, ing. Riccardo Stagnoli
- Per il Settore Sportello Unico dell'Edilizia e delle Attività Produttive, dott.ssa Lorena Bragantini
- Per il Settore Mobilità, Eliminazione barriere architettoniche e Trasporto pubblico, geom. Michele Mombelli
- Per il Settore Pianificazione Urbanistica, ing. Claudio Bresciani, arch. Giulia Orlandi e ing. Andrea Scalogna