



Brescia, data firma digitale

Oggetto: Applicazione art. 56 – *Flessibilità* delle NTA del PGT
Intervento: LOCALIZZAZIONE DI SERVIZIO PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE IN VIA CEFALONIA 77 - BRESCIA

Proponenti: Soc. COLLINE TOSCANE S.r.l. P.IVA 02847050982
via Codignole n. 45 –25124 - BRESCIA

FONDAZIONE ITS MACHINA LONATI
c.f. 98156900171
Via Nicolò Tommaseo, 49 - 25128 BRESCIA

Progettista: studio di progettazione b + ma – Architettura Urbanistica Ingegneria
Localizzazione: Via Cefalonia 77 Brescia (Bs)
Identificazione catastale: NCT Fg. 171 mapp. le 93
NCEU Fg. 171, mapp. 93, sub. 515 piano 2 Categoria F/4
NCEU Fg. 171, mapp. 93, sub. 516 piano 3, Categoria F/4

RELAZIONE TECNICA

1 - Premessa

In data 27/02/2024 P.G. n. 66678 è pervenuta, da parte della Soc. Colline Toscane s.r.l in qualità di proprietaria dell'immobile e da parte di Fondazione ITS MACHINA LONATI, specifica istanza atta ad ottenere l'autorizzazione ad insediare al Secondo e Terzo Piano dell'edificio denominato "Ex Carnevali" sito in via Cefalonia n. 77, il servizio per l'"Istruzione Superiore" previo cambio di destinazione d'uso dei locali da "Terziario/Direzionale" ad aule e spazi a servizio dell'ITS MACHINA LONATI (servizio per l'Istruzione Superiore – Centri di Formazione Specialistica I2b).

La Fondazione ITS MACHINA LONATI è un istituto tecnico superiore che offre corsi di alta formazione professionale, nei settori del marketing, design e moda, settori questi correlati ad aree tecnologiche considerate "strategiche" per lo sviluppo economico del paese. L'istituto si prefigge di formare figure che rispondano alla domanda proveniente dal mondo del lavoro pubblico e privato, in relazione al settore delle Nuove Tecnologie per il made in Italy. L'ITS MACHINA LONATI grazie alla tipicità della propria formazione consente di inserire i giovani nel mondo del lavoro mettendoli in contatto con realtà produttive del territorio che ricercano figure specializzate proprio nelle Nuove Tecnologie. Per tale specificità, l'attività dell'istituto è in continua crescita e necessita di spazi adeguati.

Di recente, con Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato dal SUE in data 05/03/2024 prot. 78725 del 07/03/2024 (PE 4674/2023), l'intero edificio commerciale è stato oggetto di intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, prevedendo a Piano Terra una



media struttura di vendita (Supermercato) e, ai piani Primo, Secondo e Terzo attività di tipo direzionale/terziario, dando origine ad un complesso polifunzionale.

La convenzione urbanistica relativa al Permesso di Costruire sopra citato è stata sottoscritta in data 21/02/2024 Rep. n. 86.050 Racc. n. 38.968 notaio Simone Frediani.

La porzione d'immobile oggetto di richiesta di localizzazione a "Servizio Istruzione" fa parte di un edificio commerciale edificato nel 1991, da tempo dismesso, meglio conosciuto come "Ex Carnevali", grande negozio di vendita di abbigliamento che occupava l'intero fabbricato per una superficie di vendita pari a mq. 3.420 ed una SLP complessiva di mq. 6.924, distribuita sui tre piani fuori terra e nei due piani interrati.

A seguito del recente intervento di ristrutturazione autorizzato con Permesso di Costruire convenzionato sopra richiamato l'intero complesso ha originato una SLP complessiva di mq. 6268 così ripartita:

- mq. 2.696,00 in media struttura di vendita sopra i 600 mq, con cambio di settore merceologico da non alimentare ad alimentare, così sviluppati:
 - mq. 1.992,00 Supermercato piano terra
 - mq. 704,00 (spogliatoi + magazzini) primo piano interrato
- mq. 3.572,00 in direzionale/terziario così sviluppati:
 - mq. 77,00 piano terra (vano scala)
 - mq. 2.068,00 piano primo
 - mq. 967,00 piano secondo
 - mq. 325,00 piano terzo
 - mq. 135,00 piano interrato (vani scala primo e secondo interrato)

Nel dettaglio, dal punto di vista tipologico e volumetrico l'edificio presenta una forma semicircolare con i volumi distribuiti su più livelli:

Due piani interrati così destinati:

- il primo piano interrato destinato parte a magazzini/spogliatoi a servizio dell'attività commerciale e in parte a parcheggio sempre ad uso dell'attività commerciale
- Il secondo piano interrato adibito interamente a parcheggio

Tre piani fuori terra così destinati:

- Piano terra: Supermercato
- Piano Primo, Secondo e Terzo: Direzionale/commerciale
- Un'ampia terrazza praticabile al piano secondo che ospita le macchine di climatizzazione

La struttura dell'intero edificio sopra descritto, è in cemento armato prefabbricato con pilastri, travi e solai in lastre predalles con passo regolare, le pareti esterne sono in muratura intonacata e tinteggiata con colori chiari con una serie di aperture al piano primo ed una sequenza di vetrine al piano terra.



Il prospetto principale, circolare, è interamente rivestito con lastre di pietra naturale Giallo Vicenza con finitura non lucida.

All'angolo SUD-EST del fabbricato si apre una zona a doppia altezza che costituisce ingresso principale alla struttura ove sono collocati il vano scala e l'ascensore a servizio dei quattro livelli fuori terra e dei due piani interrati.

All'estremità opposta del fabbricato, quindi a NORD-OVEST, è presente un altro vano scala che consente la via di fuga per i piani superiori. All'esterno del fabbricato, posizionata sulla facciata NORD, è presente una ulteriore scala, in metallo, utilizzata come ulteriore via di fuga.

La zona di carico-scarico merci dell'attività commerciale, protetta da una pensilina in ferro, si trova adiacente alla scala metallica sopra descritta.

I due livelli di parcheggio interrato hanno accesso da due rampe carraie allineate poste sul lato interno dei parcheggi pubblici di via Pietro Nenni.

I parcheggi ad uso pubblico distribuiti ad "L" sul perimetro esterno dell'edificio e destinati anche all'utenza del supermercato situato a piano terra, sono dotati di sbarra e regolamentati con gestione e tariffe di Brescia Mobilità così come concordato con convenzione urbanistica sottoscritta in data 21/02/2024 Rep. n. 86.050 Racc. n. 38.968 notaio Simone Frediani.

Risulta di pertinenza al complesso immobiliare, anche un parcheggio a raso recintato di mq. 1355,00 per n. 41 posti auto, posizionato a Nord ed adiacente al ISFOR 2000, individuato in catasto NCT Fg. 171 mappale 86p.

Per procedere alla localizzazione di un servizio per l'Istruzione Superiore, ai sensi dall'art. 56 delle norme tecniche di attuazione del PGT occorre sottoporre il progetto alla preventiva valutazione, da parte del Consiglio Comunale, della compatibilità del servizio con il tessuto urbano esistente.

Alla richiesta di localizzazione del servizio è allegata la seguente documentazione, pervenuta con PG 66678 del 27/02/2024 e P.G. n. 129023 del 17/04/2024

01 CALCOLO SLP DI PROGETTO

02 PLANIMETRIA GENERALE

03 Pianta Piano Terra

04 Pianta Piano Primo

05 Pianta Piano Secondo

06 Pianta Piano Terzo

07 Pianta Piano Interrato

08 Pianta Piano Secondo Interrato

09 Prospetti Nord e Sud

10 Prospetti Est ed Ovest

11 Sezioni A – C

12 Sezioni B – D

13 Verifica Parcheggi Pertinenziali

14 Individuazione Parcheggi Interrati – ITS machina Lonati.pdf

22-29 C_Trasmissione 24 04 15.pdf



Istanza urbanistica firmata

Relazione flessibilità servizi FIRMATA

Valutazione previsionale impatto acustico laboratori Via Cefalonia in Brescia rev 1a.pdf

Il Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico in data 17/04/2024 P.G. 128724 ha espresso parere favorevole in ordine al requisito dell'adeguatezza dell'accessibilità per il nuovo servizio da insediare; non ha inoltre rilevato criticità in merito agli aspetti viabilistici e della sosta.

2 - Inquadramento territoriale e urbanistico

La Società COLLINE TOSCANE S.R.L. è proprietaria dell'immobile e delle aree situate in Comune di Brescia, in Via Cefalonia n. 77, con le seguenti identificazioni catastali:

- N.C.T. FG. 171 Mappali 86, 93

L'immobile e le aree come sopra identificate ricadono in area classificata dal Piano delle Regole come:

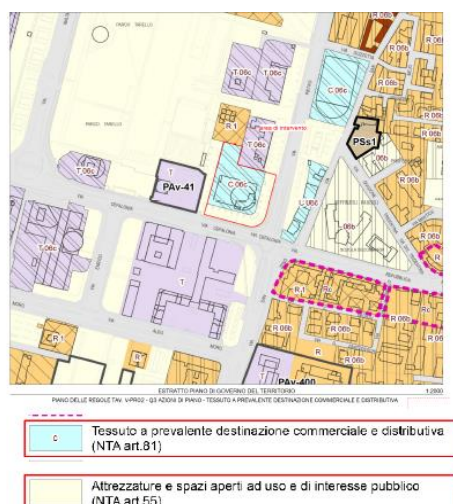
- zona **"C06c- Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva - Indice 0,60 mq/mq"** – ed è disciplinato dall'art. 82 delle N.T.A. del P.G.T. vigente del Comune di Brescia.
- **zona M2a "parcheggio a raso"** – Servizi per la mobilità nel Piano dei Servizi

Le unità immobiliari interessate dalla presente procedura di localizzazione a Servizi per l'Istruzione Superiore sono così individuate in catasto NCEU:

sez. Urbana NCT, Fg. 171, mapp. 93, sub. 515 via Cefalonia n. 77, piano 2, Categoria F/4

sez. Urbana NCT, Fg. 171, mapp. 93, sub. 516 via Cefalonia n. 77, piano 3, Categoria F/4

Estratto della tavola V-PR02 "Azioni di Piano" del Piano delle Regole del PGT





Il lotto sul quale ricade l'edificio oggetto della presente relazione è situato nel quartiere direzionale di Brescia 2, in prossimità della fermata della Metrobus "BS2" e, si trova all'interno dell'intersecazione di Via Cefalonia con Via Pietro Nenni, considerate queste, principali vie di comunicazioni della zona.

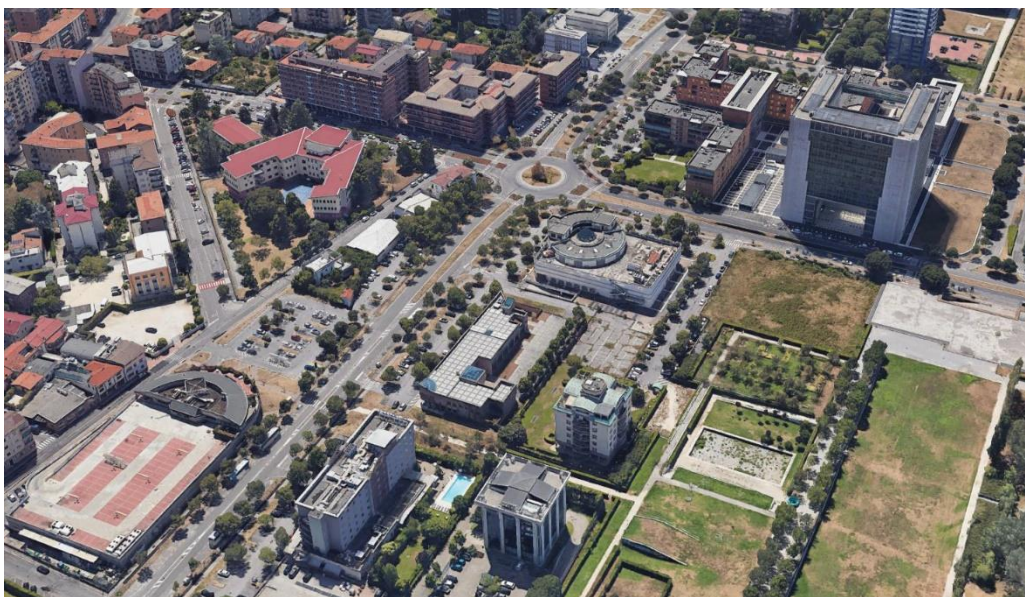
La rete stradale di contesto presenta comodi percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

Il lotto è agevolmente servito dalla rete stradale, adeguata negli anni passati con rotatorie stradali per la moderazione del traffico, abbattimento barriere architettoniche e da arredo verde.

Rispetto all'accessibilità con mezzi pubblici il lotto è servito comodamente da fermate di autobus situate sia in Via Cefalonia che in Via Nenni dalle linee 4 e 10.

L'edificato nell'intorno si presenta piuttosto "rado" in quanto i fabbricati sono sparsi e ben distanziati, con presenza a Nord, lungo via P. Nenni, di alcuni edifici con destinazione terziaria "T" ed altri con destinazione Commerciale a 2 piani, ed a Sud, lungo via Cefalonia, di edificio con destinazione terziaria T (12 piani) ed altri a destinazione R residenziale (5 piani).

Il quartiere oltre ad essere ricco di servizi dispone di un ampio parco (Parco Tarello) posizionato in prossimità del lato ovest del lotto in questione garantendo un'ottima disponibilità di spazi verdi per gli studenti.



3 - Contenuti tecnici dell'istanza

Sostanzialmente si richiede il cambio di destinazione d'uso da commerciale/terziario a servizi per l'Istruzione Superiore – Centri di formazione Specialistica (I2b) di parte del fabbricato sito in Via Cefalonia n. 77 e come sopra descritto.

Area Pianificazione urbanistica e Trasformazione Urbana – Via Marconi n. 12 I - 25121 Brescia
Segreteria 0302978603 - urbanistica@comune.brescia.it



L'inserimento della nuova attività è coerente con quanto previsto dall'art. 81 delle NTA per la zona di PGT C06C che contempla le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività commerciali ad esclusione della grande distribuzione di vendita
- Attività direzionali
- Attività ricettive

Sono ammesse:

- Residenza
- Servizi e attrezzature di interesse generale
- Attrezzature per la mobilità
- Attività manifatturiere con limitazioni

In particolare il progetto proposto consiste nella sistemazione con sole opere interne dei piani Secondo e Terzo, attualmente privi di ripartizioni interne, ad oggi destinate ad attività terziarie, al fine di potervi localizzare aule, laboratori e spazi di servizi necessari all'attività formativa; nel dettaglio, i sette laboratori didattici e relativi servizi previsti, sono attinenti alla specificità dei corsi erogati da ITS MACCHINA LONATI nei settori moda, design e servizi alle imprese, corsi che garantiscono una formazione altamente professionalizzante, integrata, innovativa e fortemente collegata al territorio e al mondo del lavoro.

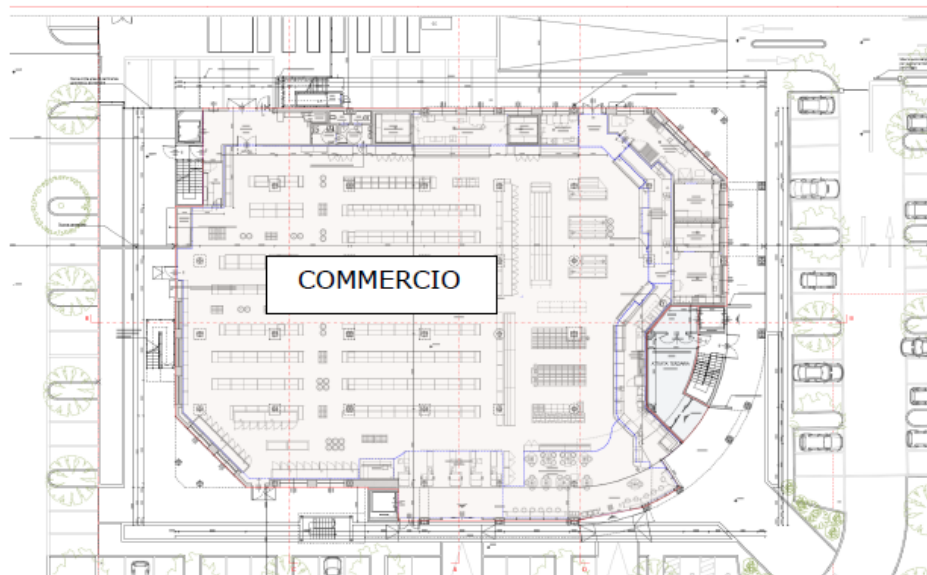
I locali oggetto di intervento saranno dati in locazione alla FONDAZIONE ITS Lonati Machine di Brescia da parte della Soc. Colline Toscane.

La SLP della porzione di fabbricato oggetto di trasformazione urbanistica è complessivamente pari a 1398,00 mq così distribuita:

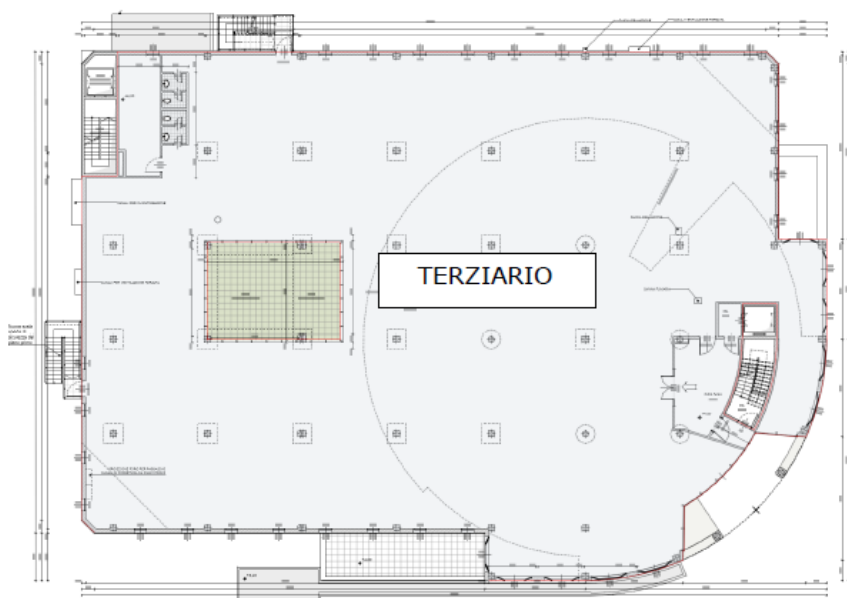
- | | |
|---------------------|------------------------|
| - Piano Secondo | mq. 967,00 |
| - Piano Terzo | mq. 325,00 |
| - Piano Terra | mq. 38,5 (vano scala) |
| - Primo Interrato | mq. 30,00 (vano scala) |
| - Secondo interrato | mq. 37,5 (vano scala) |



COMUNE DI
BRESCIA



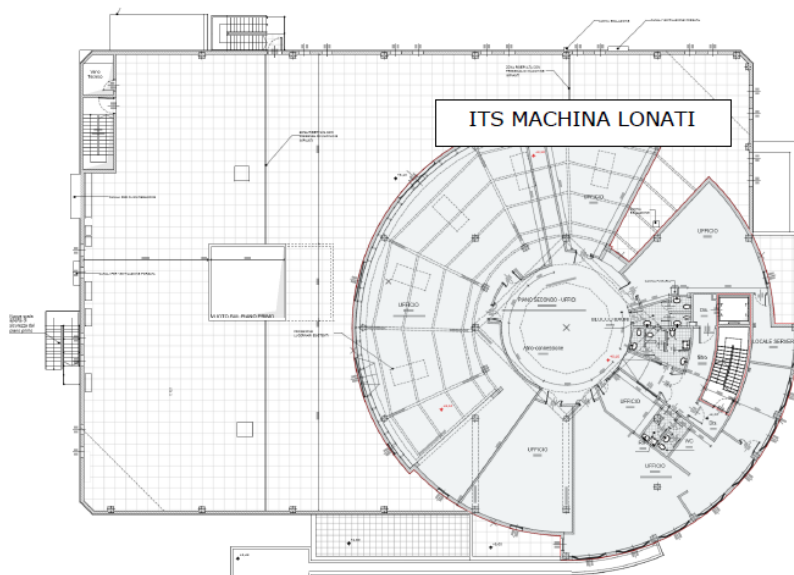
PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO



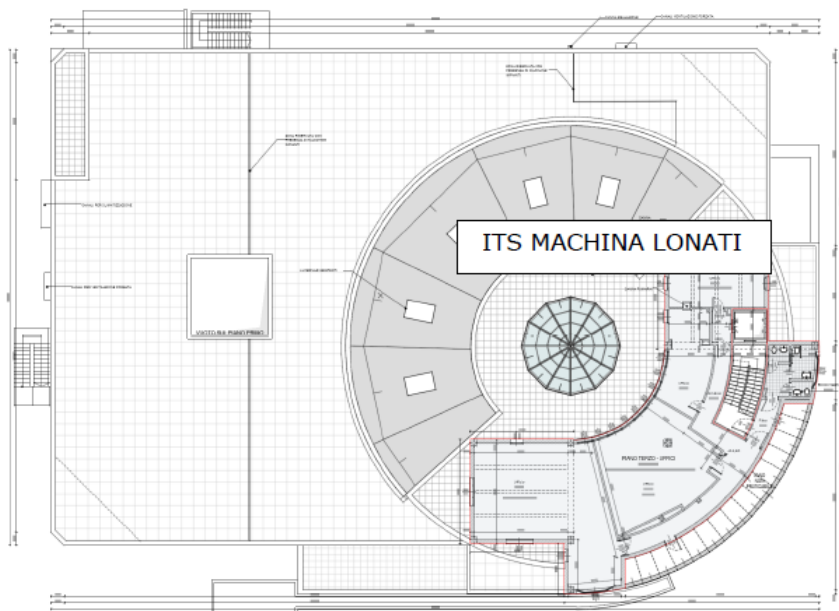
PIANTA PIANO PRIMO DI PROGETTO



COMUNE DI
BRESCIA



PIANTA PIANO SECONDO DI PROGETTO



PIANTA PIANO TERZO DI PROGETTO

Trattandosi di un edificio plurifunzionale, l'inserimento del nuovo servizio, prevede che gli accessi alle varie attività siano distinti come segue:

Il Supermercato alimentare posto a piano Terra avrà accesso direttamente dal parcheggio esterno mediante bussola d'ingresso autonoma, situata sulla facciata SUD del fabbricato;

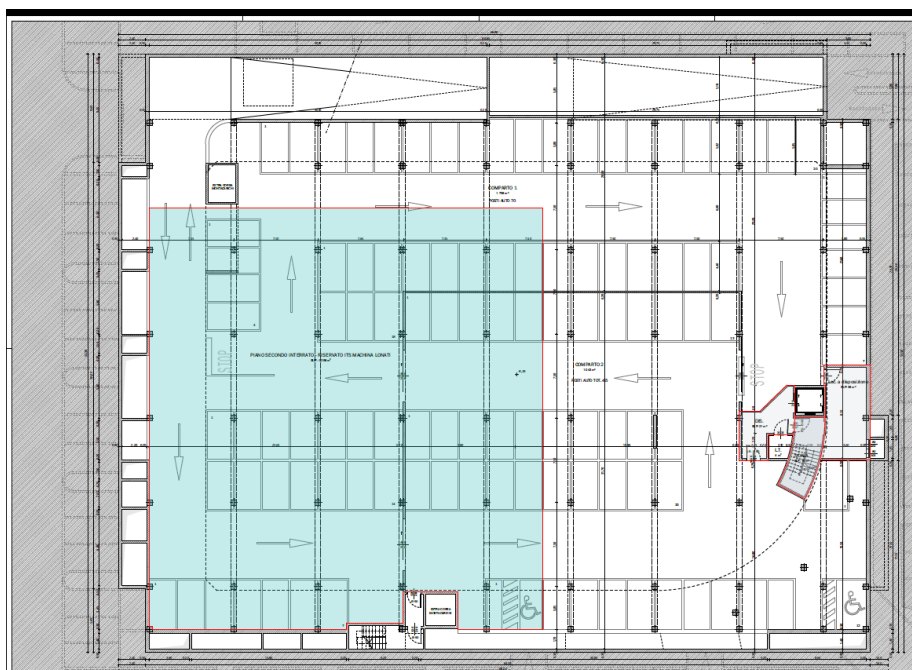


Le unità a destinazione terziaria e le unità destinate a servizio Istruzione ITS MACHINA LONATI, avranno accesso dall'atrio situato nell'angolo SUD-EST del fabbricato principale, ove sono ubicati anche la scala e l'ascensore a servizio dei vari piani.

Il parcheggio esterno, asservito ad uso pubblico, situato lungo il perimetro Sud ed Est dell'edificio, dotato di sbarre, è regolato secondo accordi con Brescia Mobilità così come stabilito con convenzione urbanistica sottoscritta In data 21/02/2024 Rep. n. 86.050 Racc. n. 38.968 notaio Simone Frediani

Preso atto che la superficie a parcheggio pertinenziale necessaria ai sensi dell'art.28 delle NTA per il Servizio all'istruzione è pari a mq 1398,00 mq (100% delle della SLP - art. 56 delle NTA), il nuovo servizio può usufruire dello spazio pertinenziale a parcheggio situato nel primo e nel secondo interrato di complessivi mq 2943 da destinarsi per mq. 1398,00 mq alla scuola (100% della SLP) e mq. 1087,00 all'attività terziaria (50% della SLP).

Piano Secondo interrato individuazione parcheggi ITS Machina Lonati



Complessivamente sono stati reperiti mq. 6566,00 mq di parcheggi pertinenziali a fronte di una richiesta per norma di mq. 5181,00.

| VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO | | | | | |
|--|---|----------|--------------------|-----------------|----------------------|
| SLP COMMERCIALE | | SLP | RICHIESTE DI NORMA | | PARCHEGGI REPERITI |
| FUORI TERRA | - Piano terra | 1.992 mq | 100% SLP | 1.992 mq | 1.557 mq |
| INTERRATO | - Primo piano interrato | 704 mq | 100% SLP | 704 mq | 2.066 mq |
| PARZIALE PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI | | 2.696 mq | | 2.696 mq | |
| SLP TERZIARIO-SERVIZIO | | SLP | RICHIESTE DI NORMA | | |
| FUORI TERRA | - Piano terra: vano scala porz. terziario | 38,5 mq | 50% SLP | 19,25 mq | |
| | - Piano terra: vano scala porz. scuola | 38,5 mq | 100% SLP | 38,5 mq | |
| | - Piano primo: Terziario | 2.068 mq | 50% SLP | 1.034 mq | |
| | - Piano secondo: scuola | 967 mq | 100% SLP | 967 mq | |
| | - Piano terzo : scuola | 325 mq | 100% SLP | 325 mq | |
| INTERRATO | - Interrato -1 : vano scala porz. terziario | 30 mq | 50% SLP | 15 mq | 2.943 mq |
| | - Interrato -1: vano scala porz. scuola | 30 mq | 100% SLP | 30 mq | |
| | - Interrato -2 : vano scala porz. terziario | 37,5 mq | 50% SLP | 18,75 mq | |
| | - Interrato -2: vano scala porz. scuola | 37,5 mq | 100% SLP | 37,5 mq | |
| PARZIALE PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI | | 3.572 mq | | 2.485 mq | |
| TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI | | | | 5.181 mq | |
| TOTALE PARCHEGGI REPERITI | | | | | 6.566 mq |
| VERIFICATO | | | | | > 5.181 mq |

SLP PROGETTO

| SLP FUORI TERRA | | | |
|-----------------|-------------------------------|----|------|
| piano terra | commerciale | mq | 1992 |
| | vano scala porzione terziario | mq | 38,5 |
| | vano scala porzione scuola | mq | 38,5 |
| piano primo | terziario | mq | 2068 |
| piano secondo | scuola | mq | 967 |
| piano terzo | scuola | mq | 325 |
| TOT. PARZIALE | | mq | 5429 |

| SLP INTERRATA | | | |
|------------------|-------------------------------|----|------|
| piano -1 | commerciale | mq | 704 |
| | vano scala porzione terziario | mq | 30 |
| | vano scala porzione scuola | mq | 30 |
| piano -2 | vano scala porzione terziario | mq | 37,5 |
| | vano scala porzione scuola | mq | 37,5 |
| TOT. PARZIALE | | mq | 839 |
| TOTALE SLP | | mq | 6268 |
| < SLP DI RILIEVO | | mq | 6925 |
| AVANZANO | | mq | 657 |

Come già in premessa accennato, la localizzazione richiesta consiste nell'insediamento di un Servizio per l'Istruzione Superiore (I2b) da parte dell'ITS MACHINA LONATI, tale localizzazione è consentita dall'art. 56 delle NTA previa valutazione da parte del Consiglio Comunale.



La valutazione da parte del Consiglio Comunale sopra richiamata, deve essere svolta sulla base dei seguenti criteri:

1. Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private.
2. Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
3. Impatti ambientali delle attività previste
4. Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento.

1. Con riferimento al primo punto, in data 17/04/2024 P.G. 128724 è stato acquisito il parere sul progetto da parte del Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico: il responsabile del settore si esprime favorevolmente per quanto riguarda i requisiti per il superamento delle barriere architettoniche e anche per quanto riguarda la congruenza tra la stima della domanda di spazi per la sosta e la relativa offerta.

2. Per quanto riguarda il secondo punto, l'analisi condotta nella "relazione su viabilità, trasporto e mobilità" a firma dell'Arch. Fausto Baresi evidenzia come il sito in esame sia inserito in una zona caratterizzata da una comoda rete viaria, dalle ampie dimensioni con aree di sosta esistenti e diffuse. Il lotto in questione posizionato sul crocevia di Via Cefalonia con Via Nenni servito da un'ampia e comoda rotatoria, consente numerose possibilità di accesso diretto.

Nella convenzione urbanistica relativa al Permesso di Costruire sopra citata, sottoscritta in data 21/02/2024 Rep. n. 86.050 Racc. n. 38.968 notaio Simone Frediani, già si prevede la modifica dell'accessibilità da Via Nenni per poter effettuare in sicurezza la svolta a sinistra per che coloro che provengono da sud.

L'ITS MACHINA LONATI prevede la presenza tra alunni, docenti e personale di servizio di circa 300 persone, un numero molto contenuto rispetto all'ampia possibilità di accesso all'area sia con mobilità dolce (pedonale e ciclabile) sia con mezzi privati e pubblici. La zona è ricca di servizi di trasporto pubblico efficienti: in particolare la fermata del Metrobus "BRESCIADUE" in via Cefalonia, dista solamente 500 metri dall'edificio in questione, ed è collegata ad esso da percorsi pedonali agevoli e protetti. Di fronte all'edificio è presente una fermata di "BS Mobilità" relativa a ben due linee urbane, la n. 4 e la n.10; sono inoltre presenti aree di sosta per pullman a lunga percorrenza su Via Nenni. Le linee urbane ed il Metrobus presenti in zona e sopra menzionati, passando per la Stazione FS favoriscono gli spostamenti degli eventuali utenti (studenti, docenti e personale di servizio) provenienti dai comuni limitrofi, senza aggravio di ulteriore traffico.

Complessivamente i previsti nuovi volumi di traffico, soprattutto se associati alla fascia giornaliera-oraria di riferimento trasportistico dell'attività, si ritiene non siano tali da risultare né quantitativamente né qualitativamente impattanti in modo significativo sulla viabilità e, in generale, sul sistema di offerta di trasporto pubblico presente. In sintesi si può affermare che l'edificio è servito ottimamente sotto tutti i punti di vista: trasporto privato, pedonale, ciclabile e del trasporto pubblico.

Per quanto riguarda l'attrattività del nuovo servizio, trattasi di laboratori e aule destinate a studenti post diploma quindi con attività svolte durante la giornata senza particolari situazioni di rumorosità o disturbo agli edifici limitrofi che sono comunque adibiti principalmente ad attività



terziarie e commerciali con la presenza di una scuola dell'obbligo nelle vicinanze (Scuola secondaria di primo grado Giovanni Pascoli) anch'essa ben inserita nel tessuto sociale del quartiere.

3. Con riferimento agli impatti ambientali delle attività previste, l'attività di tipo scolastico/formativo come quella contemplata dallo statuto dell'ITS MACHINA LONATI non comporta aumento dell'impatto sulle matrici ambientali del circondario, dal momento che produce rifiuti e reflui assimilabili a quelli provenienti dall'attività residenziale e determina un incremento del traffico limitato.

4. Per quanto riguarda il clima acustico, con specifica relazione redatta ai sensi della L. 447/95, DPCM 14/11/1997 e L.R. 10/08/2001 n. 13, sottoscritta dal perito ind. Roberto Bettari, in data 10/02/2024, si rileva che l'area di intervento e gli edifici circostanti sono ubicati principalmente in zona IV della Zonizzazione Acustica del Comune di Brescia, "Aree di intensa attività umana" Secondo il DPCM del 14 novembre 1997.

La valutazione previsionale del clima acustico, allegata al progetto, dimostra il rispetto dei limiti di legge per quanto riguarda l'impatto acustico dell'attività svolta nelle aule, laboratori e locali a servizio dell'ITS MACHINA LONATI sui recettori sensibili (residenziali) più vicini, sia per quanto riguarda l'emissione sonora causata dalla presenza degli iscritti, sia per il traffico automobilistico indotto nelle aree pertinenziali a parcheggio.

Si rileva, quindi, che ai sensi di quanto sopra riportato, la localizzazione, delle aule, laboratori e locali a servizio dell'ITS MACHINA LONATI ai piani Secondo e Terzo di un edificio polifunzionale (direzionale/commerciale), in sostituzione di un'attività direzionale, è compatibile con la Classe IV della Zonizzazione Acustica del Comune di Brescia.

IL TECNICO ISTRUTTORE
Geom. Elena Valicenti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROGETTAZIONE
URBANA E ATTUAZIONE DEL PGT
Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AD INTERIM
Arch. Maurizio Roggero

Allegati:

Parere favorevole del Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico (PG 128724 del 17/04/2024. per quanto riguarda la sosta e l'accessibilità.