



Brescia 01/07/2025

Oggetto: Applicazione art. 56 – *Flessibilità* delle NTA del PGT vigente
Intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
D’USO EX CASA DEL CUSTODE PISCINA VIALE PIAVE E NUOVA
TETTOIA

Proponenti: Settore Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento sismico
localizzazione: Viale Piave n. 36 - Brescia
Identificazione catastale: Sez NCT: Fg. 150 mappale 301
Sez. URB: SAL Fg. 9 mappale 3876 Sub 3

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1 - Premessa

Con P.G. 130704 del 14/04/2025 è pervenuta istanza da parte del Settore Edilizia Civile, Sociale ed Adeguamento sismico del Comune di Brescia relativa alla flessibilità tra servizi, prevista dall'art. 56 delle NTA del PGT, per la conversione da "servizi per l'Istruzione" (I1b – scuole dell'infanzia) a "servizi sanitari" (O3 – AFT *Associazioni funzionali territoriali*) di una porzione di edificio sito in Viale Piave n. 36, destinato precedentemente a casa del custode connessa al centro natatorio di Viale Piave, attualmente dismessa.

All'istanza sono allegati:

- tav 01 inquadramento territoriale;
- tav 02 estratto aerofotogrammetrico, piante di rilievo, progetto e comparazione, sezione di progetto;
- E01 relazione generale fattibilità;
- E02 relazione tecnico-illustrativa documentazione fotografica;

Dalla relazione E02 allegata all'istanza si evince quanto segue:

- l'edificio oggetto d'intervento, costituito da un solo piano fuori terra, è dotato, oltre che di una piccola corte esclusiva non recintata condivisa con l'adiacente centro natatorio, anche di un piccolo giardino di pertinenza recintato, accessibile dall'esterno. L'ingresso al fabbricato avviene da un passaggio pedonale coperto che, partendo da Viale Piave conduce, oltre che al fabbricato oggetto d'intervento, anche al cancello d'ingresso dell'asilo Zammarchi;
- l'immobile sarà interessato da opere edilizie interne di ridistribuzione dei locali per renderli funzionali alle esigenze della nuova sede operativa del servizio di trasporto "Brescia Soccorso" e da interventi di integrazione ed adeguamento degli impianti esistenti;



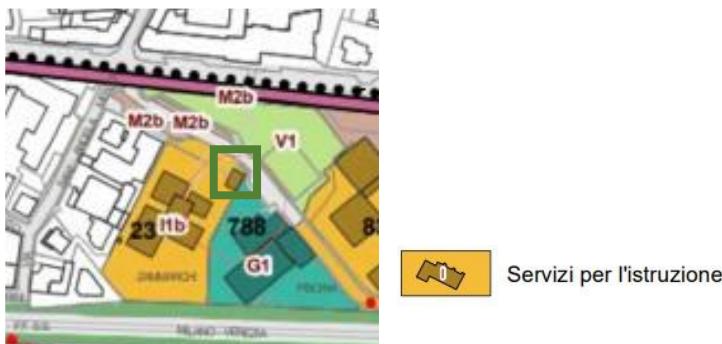
- I'intervento non comporta incremento di SLP, ma prevede un incremento di superficie coperta pari a mq 29,88 dovuta alla costruzione in aderenza alla parete lato sud-est dello stesso fabbricato di una nuova tettoia in struttura metallica per il ricovero dell'ambulanza e la manutenzione ordinaria della stessa (lavaggio e custodia dei presidi);
- sono previste sistemazioni esterne riguardanti la recinzione, il ridimensionamento dei parcheggi per disabili e la traslazione del marciapiede per l'accesso pedonale alla piscina con spostamento di un palo di illuminazione esistente.

2 - Inquadramento territoriale e urbanistico

L'edificio oggetto di intervento, destinato precedentemente a casa del custode è classificato "I1b - Servizi per l'Istruzione – scuole d'infanzia" dal Piano dei Servizi del vigente PGT. Catastralmente l'edificio è individuato al Catasto sezione NCT, al Fg. 150 mappale 301 ed alla Sezione Urbana, SAL Fg. 9 mappale 3876 Sub 3.

L'individuazione e l'insediamento del trasporto sanitario di "Brescia Soccorso", ora collocato altrove, è previsto ai sensi della flessibilità tra servizi di cui all'art. 56 delle NTA del vigente PGT, che testualmente dispone che *"senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, è ammessa l'intercambiabilità all'interno dei seguenti gruppi di servizi:*

1. *Servizi alla persona a scala locale comprendenti:*
 - Servizi per la cultura*
 - Servizio per lo sport e il tempo libero non a carattere spettacolare*
 - Residenza Sociale*
 - Servizi per l'Istruzione*
 - Servizi Sanitari (con esclusione di Ospedali e Case di Cura)*
 - Servizi Religiosi*
 - Servizi Sociali*
 - Servizi Istituzionali (limitatamente ai Servizi Amministrativi)"*



Estratto della tavola del Piano dei Servizi PRO2_Q2_Disciplina delle aree a servizio



Immagine di riferimento

3 – Valutazione di compatibilità con il tessuto urbano circostante

Come anticipato, ai sensi dell'art. 56 delle NTA del PGT, è prevista la valutazione del Consiglio Comunale della compatibilità del nuovo servizio con il tessuto urbano esistente 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.

Con riferimento ai primi due punti, il Settore Edilizia Civile, Sociale ed Adeguamento sismico ha acquisito **parere favorevole** del Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico (PG 172174 del 16/05/2025) in ordine al requisito di adeguatezza dell'accessibilità per il nuovo servizio da insediare.

Come si evince dalla relazione “E01_relazione flessibilità Piscina” a firma del Settore Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento sismico:

1. *in relazione alla domanda e offerta di spazi di sosta: l'elevato utilizzo delle aree di sosta con occupazione prolungata è un elemento già presente, che si ritiene non aggravato dall'attività dell'associazione per il presunto limitato apporto di persone aggiuntive in quanto:*

- *le due tipologie di servizi oggetto di richiesta richiedono, ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PGT, analoghe superficie a parcheggio pertinenziale pari al 30% della SLP. Poiché l'intervento non comporta aumento della SLP, non si prevede alcun incremento della dotazione di superfici parcheggio;*
- *con riferimento alla valutazione del rapporto tra domanda stimata di spazi di sosta per autovetture ed offerta di sosta presente nella zona di intervento, è stato effettuato un rilievo considerando un raggio di influenza di circa 200 m, da cui è emerso che gli stalli di sosta hanno un indice di utilizzo elevato in determinate fasce orarie, in quanto utilizzati dai residenti, dagli utenti delle attività commerciali/direzionali, dagli utilizzatori del centro natatorio e dal personale scolastico delle vicine sedi degli ordini di istruzione di grado primario e secondario;*



- il PUMS del Comune di Brescia inserisce la zona oggetto di istanza di particolare rilevanza urbanistica (ZPRU) che "...individua aree nelle quali sussistono esigenze e condizioni particolari di traffico..." (art.7 del Codice della Strada) ai fini della disciplina della sosta e dell'adozione di eventuali provvedimenti di limitazione dell'accessibilità automobilistica per consentire di strutturare in maniera organica l'introduzione di meccanismi di sosta a rotazione per l'utenza avventizia, salvaguardando un'apposita riserva di sosta per i residenti dei medesimi quartieri interessati;
- 2. l'accessibilità della porzione di edificio oggetto di istanza viene garantita da una rete stradale adeguata e da strade locali di penetrazione all'interno dell'isola ambientale, classificate dal punto di vista funzionale quali strade urbane di inter quartiere e strade urbane di quartiere; l'accessibilità mediante trasporto collettivo urbano è garantita in quanto lungo viale Venezia e viale Piave presenti fermate delle linee del Trasporto pubblico Locale;
- 3. con riferimento agli impatti ambientali delle attività previste, il cambio di destinazione d'uso dell'edificio non comporterà aumento dell'impatto ambientale, sia per le tipologie di attività insediate che per il ridotto afflusso di persone e le modalità di spostamento (auto, mezzo non motorizzato, trasporto collettivo);
- 4. con riferimento al clima acustico, la creazione della sede di associazione, essendo un'attività di carattere locale, è in linea con le attività consentite in zona IV "Aree di intensa attività umana" nella Zonizzazione Acustica del Comune di Brescia, approvata dal Consiglio Comunale in data 29 settembre 2006 ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera A della L. 447/1995 e dell'art 3 comma 1 della L.R. 13/2001, classe in cui rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con intensa densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali ed aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici; l'intervento previsto non comporta modifica delle fonti di rumore, né lineari in quanto il traffico veicolare di tipo locale resterà invariato, né puntuali, in quanto gli impianti installati sono quelli di climatizzazione di tipo comune, e pertanto non vi saranno modifiche del clima acustico rispetto alla situazione attuale.

4 – Conclusioni

Visto quanto sopra riportato, per quanto di competenza, si ritiene tecnicamente ammissibile la richiesta di flessibilità ai sensi dell'art. 56 delle NTA e se ne demanda al Consiglio Comunale la valutazione di compatibilità.

Il Tecnico Istruttore

Geom. Elena Valicenti
(documento f.to digitalmente)

Il Responsabile del Servizio

Progettazione Urbana e Attuazione del PGT
Ing. Barbara Bonomi
(documento f.to digitalmente)