



Settore Pianificazione Urbanistica

Verbale della conferenza intersettoriale del 20 luglio 2022

- Oggetto:**
- 1) progetto delle opere di mitigazione riguardanti il piano attuativo conforme al PGT avente per oggetto “adeguamento polo laboristico dell’istituto mediante demolizione e ricostruzione (ristrutturazione) dell’edificio esistente con aumento dell’altezza massima” presentato da IZLER (istituto zooprofilattico) (P.G: 02/02/2022 prot. N. 34701);**
 - 2) progetto delle opere di urbanizzazione a corredo del complesso commerciale “Brescia Est” – Sant’Eufemia” – Variante al permesso di costruire (P.G. 05/07/2004 prot. 28711) presentato da IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. (P.G. 04/07/2022 prot. N. 210345);**
 - 3) progetto delle opere di urbanizzazione avente per oggetto “Variante Comparto Milano – comparto 4 Viale Italia – PAV 21” – piano attuativo in variante al PGT (P.G. 10/07/2020) presentato da IMMOBILIARE T&T S.A.S. (P.G. 15/06/2022).**

La conferenza è stata convocata dal responsabile del procedimento con nota del 12/07/2022 (P.G. 220418) 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:

- il Responsabile del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico, ing. Stefano Sbardella;
- il Responsabile del Settore Strade, ing. Alessandro Baronchelli e il suo delegato ing. Riccardo Stagnoli;
- il Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia e Attività Produttive, arch. Maurizio Roggero;
- il Responsabile del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico, dott. Graziano Lazzaroni;
- la Responsabile del Servizio Impianti Pubblicitari, ing. Monica Galuppini.

All’apertura della conferenza alle ore 14.30 risultano presenti:

- geom. Mombelli in rappresentanza del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico;
- dott. Pierandrea Gaggero in rappresentanza del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico;
- ing. Riccardo Stagnoli in rappresentanza del Settore Strade;
- ing. Claudio Bresciani, ing. Giovanni De Toni, ing. Andrea Scalogna e geom. Elena Valicenti per il Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del PGT.

L’ing. Galuppini, Responsabile del Servizio Impianti Pubblicitari, ha avvisato che non potrà essere presente alla riunione odierna e ha trasmesso a mezzo mail le prescrizioni di PGIP, rispetto alle vie interessate dai progetti, disponibili anche sul sito istituzionale del Comune di Brescia, segnalando in particolare che:



- Via Sant'Eufemia è stata riordinata nel 2008
- Via della Musia è stata riordinata nel 2021
- In via Parallela non è ammessa pubblicità
- In via Pietro da Cemmo non è ammessa pubblicità
- Via San Zeno è stata riordinata nel 2008
- Via Lamarmora è stata riordinata nel 2008

1) Esame del progetto delle opere di mitigazione previste nell'area compresa tra via Alessandro Lamarmora e riguardanti il piano attuativo conforme al PGT avente per oggetto "adeguamento polo laboristico dell'istituto mediante demolizione e ricostruzione (ristrutturazione) dell'edificio esistente con aumento dell'altezza massima"

Ing. Bresciani illustra il primo progetto in oggetto della conferenza, consistente in opere di mitigazione a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione svolti nell'istituto zooprofilattico, per realizzare nuovi laboratori ad alta efficienza. La nuova ricostruzione porterà ad un involucro con altezza superiore ai mt. 20, facendo rientrare l'intervento in un progetto subordinato a Piano Attuativo, così come previsto dall'art. 30 della NTA. L'altezza del nuovo edificio è stato oggetto di discussione con la Commissione Paesaggio, in quanto considerata parzialmente impattante dalle viste poste a sud. Attraverso dei render è stato mostrato alla Commissione che intorno all'area sono presenti edifici con altezze superiori ai mt. 20, si è giunti così alla soluzione della mitigazione ambientale, attuabile nell'area posta ad ovest dei laboratori. Il terreno in oggetto è una parte di proprietà comunale e una parte di proprietà dell'istituto. L'intervento di mitigazione, sostenuto anche dall'amministrazione comunale, prevede una area forestata, recintata all'interno dell'istituto, e un'area ad est di collegamento verde.

Geom. Mombelli precisa che è presente un progetto per la realizzazione di un attraversamento ciclabile su via Lamarmora che permetterà di raccordare il nuovo intervento con la pista ciclabile già esistente.

Ing. Bresciani spiega che in fase di progettazione dovrà essere definito la tipologia paesaggistica del verde (ad es. filari lineari o macchie boscate) ed il tipo di specie. Nell'intervento eseguito su area di proprietà comunale, dovrà essere definito il sedime del percorso (baricentrico o contiguo all'area verde). Chiede se va bene il percorso in asfalto con sezione di almeno mt. 3,50.

Dott. Gaggero approva il percorso presentato dalla committenza con il percorso posto a ovest, e il resto con il verde a macchie boscate e radure. Chiede se il percorso sarà illuminato e propone di lasciare aperta l'area. Precisa che nella zona poste a nord sono presenti specie arboree da conservare. Approva il percorso in asfalto, rimanendo in attesa di ulteriori elementi da parte della committenza.

Geom. Mombelli ritiene che i percorsi verso nord debbano essere collegati a quelli esistenti per dare continuità al sistema ciclo-pedonale e quindi propone il prolungamento del vialetto lungo via Bianchi verso est ed ovest.



Segnala inoltre, al fine di verificare e valutare una nuova organizzazione della viabilità interna dell'istituto, che in Via Cremona è in corso lo studio di fattibilità per la realizzazione del sottopasso ferroviario e che lo stesso potrebbe interferire con l'accesso carraio esistente su via Cremona.

Geom. Valicenti lascia l'assemblea alle 15:05

La discussione sul primo argomento oggetto della conferenza si conclude alle ore 15:05.

2) Esame del progetto delle opere di urbanizzazione a corredo del complesso commerciale "Brescia Est – Sant'Eufemia" su via sant'Eufemia, via Musia e via Parallela.

Ing. Bresciani illustra il progetto su via Sant'Eufemia, spiegando che attraverso il vecchio Piano Attuativo erano già state eseguite alcune delle opere di urbanizzazione (rotatoria di viale s. Eufemia e pista ciclabile di via Musia) ma non erano state completate le opere stradali in via della Musia. Ad oggi hanno riprogettato il planivolumetrico, mantenendo il grande blocco commerciale esistente e prevedono di demolire il fabbricato industriale dismesso, posto al centro del lotto, al fine di sostituirlo con un nuovo fabbricato commerciale in ampliamento al centro commerciale esistente (Italmark). Viene pertanto presentata una variante alle opere di urbanizzazione che sarà approvata unitamente alla modifica della convenzione urbanistica. La sistemazione di via Parallela riguarderà solo per un tratto questo intervento, poiché il tratto ovest verrà eseguito da un secondo operatore (PA Lonati- ex Santoni). Sempre sulla stessa via è stato chiesto di realizzare il marciapiede con aiuola, prevedendone la cessione al Comune.

Dott. Gaggero in merito all'aiuola su via Parallela chiede di portarla dalla larghezza da progetto di mt 1,50, compresi i cordoli, ad una larghezza di almeno mt. 2,00.

Ing. Stagnoli precisa che via Parallela è una strada locale in cui non è prevista la pista ciclabile perché presente su via Sant'Eufemia.

Ing. Stagnoli fa notare che lungo il marciapiede a nord è presente un canale intubato, che nella soluzione progettuale proposta, si sviluppa in corrispondenza dell'aiuola alberata; tale soluzione risulta irrealizzabile in quanto vi sarebbero alberi collocati sopra il canale intubato.

Geom. Mombelli spiega che via Musia acquisirà importanza come collegamento ciclopedonale, in quanto vi è la previsione di realizzare un sottopasso ciclabile della ferrovia che consentirà il collegamento con via Buffalora. In considerazione delle modifiche da apportare per la presenza di canali irrigui propone di riorganizzare la piattaforma stradale di via Parallela ad esempio mantenendo la sezione della carreggiata ma riducendo il marciapiede posto a sud a 1.50/2.00 aumentando quello nord ad almeno a 2,50/3.00 e recuperando spazio per l'aiuola a mt. 2,00 con conseguente traslazione verso sud dell'asse stradale di via Parallela (si chiedono tavole preliminari per valutazione)

Ing. Bresciani in risposta alla notazione dell'ing. Stagnoli propone di invertire la disposizione del marciapiede e dell'aiuola verde sul lato nord di via Parallela: a confine con la strada verrà collocato il



marciapiede e l'aiuola sarà collocata a nord del marciapiede lungo il confine della proprietà privata. In conclusione su tutto il lato nord di via Parallela vi sarà un marciapiede pubblico di mt. 3,00 con adiacente in lato nord l'aiuola alberata. L'aiuola, ad eccezione del tratto a est di via Parallela, già di proprietà comunale, sarà di proprietà della committenza.

Geom. Mombelli chiede di mantenere alla stessa quota il marciapiede a nord portando a livello gli attraversamenti pedonali, lasciando solo l'attraversamento della zona di carico/scarico a quota stradale. Inoltre chiede di uniformare i raggi di curvatura.

Ing. Stagnoli suggerisce di fare una verifica sulla portata statica del canale intubato e precisa che la posa delle betonelle non va fatta su sabbia in quanto con l'acqua tendono a spostarsi ma su un sottofondo in misto cementato a secco con inerte pietrisco "tipo puntina" (3-6mm). Inoltre segnala che nel progetto proposto sono presenti dei parcheggi pertinenziali del centro commerciale a ridosso degli ingressi/uscite al parcheggio che dovranno essere collocati in posizione più idonea. L'attraversamento pedonale previsto su via Parallela dovrà essere realizzato rialzato in modo da evitare di abbassare il marciapiede. Conviene evitare le fosse perdenti sotto le aiuole, ponendole al di sotto del percorso pedonale.

Dott. Gaggero precisa che le voci da computo devono essere riviste distinguendo le opere a verde. Inoltre dovranno essere corrette alcune voci prevedendo dimensioni idonee della alberature da posare (almeno 16-18 cm di diametro e non 11-12 per l'acero o 8-10 per il carpino come indicato nell'attuale computo); anche le descrizioni devono essere riviste in funzione delle specie arboree. Riguardo al terreno che verrà portato chiede analisi di questo per verificare l'assenza di sostanze inquinante e che abbia le caratteristiche fisiche e agronomiche di accettabilità.

Geom. Mombelli e Ing. Stagnoli chiedono di destinare a sola entrata l'ingresso al parcheggio posto su via della Musia e di spostare l'uscita su via Sant'Eufemia.

Con riferimento alle osservazioni proposte si prende atto che le stesse verranno trasmesse ai proponenti al fine di aggiornare la proposta progettuale

Ing. Bresciani illustra l'intervento previsto su via Sant'Eufemia, dettagliando le larghezze delle sezioni di aiuola e pista ciclopedonale, e specificando che la striscia a verde è di proprietà della committenza. Su via Sant'Eufemia è previsto il prolungamento dello spartitraffico precedente alla rotonda di incrocio con via della Musia.

Geom. Mombelli considerato che la rotatoria alla intersezione S. Eufemia-Musia è stata completata da poco chiede di non modificare l'isola di canalizzazione in lato ovest della rotatoria che consente un maggior spazio di accumulo gestendo adeguatamente la segnaletica orizzontale.

Precisa che probabilmente si dovrà rivedere la piantumazione degli alberi del parcheggio per poter garantire il rapporto di 1 su 3 parcheggi prevista dal PGT. A tal proposito il **dott. Gaggero** chiede di predisporre aiuole di dimensioni idonee anche per le alberature nelle aree asservite o private.

Geom. Mombelli chiede di verificare la larghezza della sezione stradale di viale Sant'Eufemia in corrispondenza delle isole salvagente degli attraversamenti pedonali esistenti in quanto nel progetto non sono riportate le quote e graficamente si rileva che la carreggiata sud risulta più stretta di quella



nord. Ideale è garantire una larghezza della carreggiata in corrispondenza delle isole di pari larghezza e comunque non inferiore a 4m

Vengono valutate ipotesi sul come recuperare lo spazio necessario ad allargare la corsia sud di viale S. Eufemia e i presenti ritengono che puntualmente si possa valutare di ridurre da 3,8m a 3,5m la larghezza del percorso ciclopeditonale. Inoltre il geom. Mombelli suggerisce di non realizzare il doppio cordolo di separazione tra il percorso ciclopeditonale e la sede stradale, ma sostituire il cordolo interno con segnaletica orizzontale (linea bianca) usando una soluzione analoga a quella impiegata nella riqualificazione di via Volturmo (1.50 pedonale + 2.50 ciclabile bidirezionale + 0.50 bordo di separazione compreso cordolo)

Dott. Gaggero chiede che venga mantenuto il cedro presente vicino all'attuale accesso al centro commerciale su viale Sant'Eufemia.

Ing. Stagnoli lascia l'assemblea alle 16:05.

Ing. De Toni illustra la proposta di intervento di spostamento della fermata dell'autobus, attualmente posta sulla banchina lato via Sant'Eufemia, nella rientranza posta ad ovest di via Sant'Eufemia. Mombelli chiede a tale scopo di evidenziare con dettaglio la fase transitoria dato che la fermata è in prossimità di un ampio accesso (x Santoni) e di fare un passaggio sulla collocazione con Agenzia TPL dato che viale S. Eufemia è servito anche da fermate del servizio Extraurbano.

Dott. Gaggero rileva che è presente anche una fermata degli autobus extraurbani e che sarebbe opportuno accorpate la fermata suburbana a quella urbana.

La discussione sul secondo argomento oggetto della conferenza si conclude alle ore 16:20.

Il terzo intervento oggetto della conferenza (opere di urbanizzazione in via Pietro da Cemmo PAV 21 Comparto Milano – comparto 4 Viale Italia) non è stato discusso per ragioni tempistiche; il geom. Mombelli comunica di non avere osservazioni a riguardo di tale progetto, pertanto verranno ascoltate singolarmente le osservazioni dell'ing. Stagnoli e del dott. Gaggero.

La conferenza si conclude alle ore 16:20.

Letto e sottoscritto:

- Per il Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico, dott. Pierandrea Gaggero
- Per il Settore Strade, ing. Riccardo Stagnoli
- Per il Settore Mobilità, Eliminazione barriere architettoniche e Trasporto Pubblico, geom. Michele Mombelli
- Per il Servizio Impianti Pubblicitari, ing. Monica Galuppini
- Per il Settore Pianificazione Urbanistica, ing. Claudio Bresciani, Geom. Elena Valicenti, ing. Giovanni De Toni, ing. Andrea Scalogna