



REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Brescia

COMUNE DI BRESCIA

RELAZIONE URBANISTICA PIANO PAESAGGISTICO DI CONTESTO

S.U.A.P. in Variante al PGT

ex. art. 8 dpr 160/2010 – art. 97 l.r. 12/2005

COMMITTENTE

IGEA S.r.l.



Sede legale: Via Giovanni Chiassi, 29 - BRESCIA

PROGETTISTA

Geom. Sebastiano Mita



Via Giovanni XXIII, 12/B - Bovezzo (BS)
e-mail: studiotecnicomita@libero.it

CONSULENTE URBANISTICA E AMBIENTE

Ing. Cesare Bertocchi

PIANOzero

p r o g e t t i

Via Palazzo, 5 - 25081 Bedizzole (BS)
info@pianozeroprogetti.it

COMMESSA:

2020

INCARICO:

dicembre 2019

EMISSIONE:

Marzo 2020

FASE:

Rev00

Indice

1. Premessa	4
2. Inquadramento territoriale	5
3. Catasto	9
4. Inquadramento degli obiettivi del proponente	10
4.1 Aspetti economico-produttivi	10
4.2 Hotel Brescia, una struttura unica nel suo genere a Brescia	13
4.3 Conclusioni	13
5. Inquadramento del progetto	15
6. Proposta di variante al PGT – applicabilità dpr 160/2010 e lr 12/2005	16
6.1 Quadro normativo.....	16
6.2 Presupposti per lo sviluppo dell’iniziativa economica	16
6.3 Criteri urbanistici	18
6.4 Disponibilità urbanistiche del PGT vigente	18
6.5 Soddiscimento dei criteri urbanistico-territoriali di localizzazione	20
6.6 Previsioni urbanistiche vigenti dell'area di interesse	21
6.7 Sintesi dei dati dell'intervento	25
7. Rapporto con la Legge regionale n.31/2014.....	26
8. Pianificazione sovraordinata.....	27
8.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	27
8.2 Rete Ecologica Regionale (RER)	32
8.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	32
8.4 Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE)	43
9. Pianificazione locale –Piano di Governo del Territorio (PGT).....	46
9.1 DOCUMENTO DI PIANO	47
9.2 PIANO DELLE REGOLE.....	51
10. PIANO DEI SERVIZI	57
11. Analisi paesistica - Piano Paesistico di Contesto - Incidenza paesistica	67

1. Premessa

La proposta progettuale di cui si valuta la sostenibilità ambientale riguarda il procedimento relativo allo Sportello Unico per le Attività Produttive – **SUAP in Variante al PGT** ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., afferente il **cambio di destinazione d'uso da servizio pubblico (Servizi sociali) ad alberghiero ai sensi della L.R. 27/2015 dell'immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Brescia al foglio 146, particelle 202, 204p, 207p, 234, 235 e 238 e ubicate in Via Sostegno.**

L'immobile attualmente risulta destinato ad *uso accoglienza, pernottamento e riposo per esigenze lavorative del personale del Gruppo FS.*

L'immobile è di proprietà della Società CASTELLO SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.a., con sede legale in Milano, via Giacomo Puccini n. 3, P.Iva 13456100158.

La Società CASTELLO SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.a. ha conferito con proprio atto PROCURA e MANDATO al signor LUCA ANDRIANI, nato ad Arco (TN), in qualità di legale rappresentante pro tempore della società IGEA S.R.L., con sede in Brescia, via Giovanni Chiassi n. 26, C.F. e P. Iva 03864470988, *affinché abbia a curare in nome e per conto della società CASTELLO SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A. tutti gli adempimenti inerenti la predisposizione ed il deposito dell'istanza ex artt. 7 e 8 D. P. R. 160/2010 e, più in generale, tutti gli adempimenti istruttori relativi al procedimento SUAP e/o a qualsivoglia procedimento analogo finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dell'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio 146, Mappali 202, 204 e 238 nonché ad ottenere l'autorizzazione ad esercitare attività turistico/alberghiera ricettiva nel medesimo Immobile.*

La proposta in esame trova collocazione all'interno del piano di sviluppo che la catena HB Hotels sta perseguendo nella città di Brescia; HB Hotels si propone infatti di rafforzare la propria presenza nel settore turistico cittadino, oggi rappresentata dagli hotel attualmente in gestione: Hotel Vittoria, Hotel Master, Hotel Igea e Hotel Regal.

In parallelo al presente procedimento di SUAP in variante al PGT si svolge la Verifica di Assoggettabilità a VAS.

2. Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto della presente procedura di SUAP è situato a diretto contatto della Stazione ferroviaria di Brescia, collocato a sud del centro storico di Brescia si trova nelle immediate vicinanze delle principali arterie viarie (via Vittorio Emanuele II e via XX Settembre) che costituiscono il ring del nucleo storico della città. La mappa delle linee di autobus urbani ed extraurbani nonché la prossimità con la stazione della linea metropolitana, accentuano gli aspetti di accessibilità ed il carattere intermodale della zona in cui è situata la struttura interessata dalla procedura di SUAP.

Il presente progetto di SUAP prevede il cambio di destinazione d'uso, con un modesto ampliamento dell'edificio esistente per la realizzazione di una struttura alberghiera.



Immagine: Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di procedura di SUAP (fonte: Google Maps)

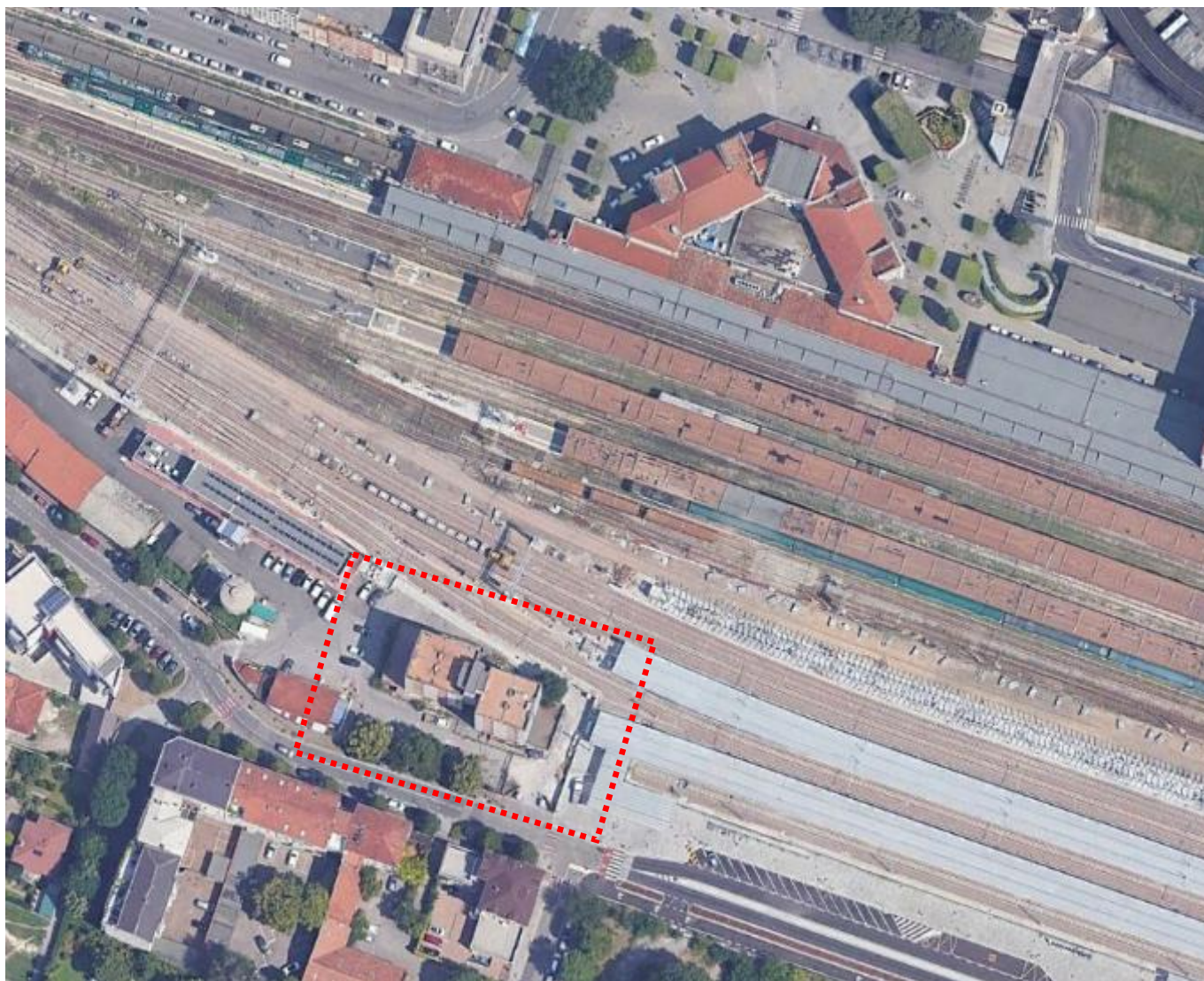


Immagine: Ortofoto con localizzazione dell'area di intervento (fonte: Google Maps)



Immagini: vedute dell'immobile e dell'area oggetto della procedura di SUAP (fonte: Google Maps)



Immagine: Mappa delle linee del trasporto pubblico locale (fonte: Gruppo Brescia Mobilità)

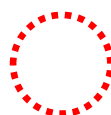
LEGENDA

LINEE BUS | BUS LINES



- 2 Pendolina - Urago Mella - Volturno - Centro - Sperimentale - Lammorina - Fiera Chiesanuova
- 3 Mandelloso - Badia - Milano - Gonzoli - Stazione - Prato - Bonate - S. Eufemia - Rezzato - Virle
- 4 Stazione FS - p.le Repubblica - Corsica - Cefalonia - via S. Zeno - Follano
- 6 L.go Zanardelli - Centro - Panoramica - S. Bartolomeo - Maddalena (Servizio estivo)
- 7 Caino - Nave - Triumfina - Ugioni - Stazione - Comasio - Cizzonini - Roncadelle
- 8 San Polo - Calomico - Botticino Sera - S. Salvo - Castello di Sotte
- 9 Molino - Badia - Milano - Centro - Foro Boario - S. Polo Cese - Buttafava
- 10 Concesio - Bovezzo - Prestalino - Triumfina - Centro - Bresciadue - Seneno - Flero - Poncarato
NAVETTA CONCESIO COSTORIO S. MIGLIO → Concesio - Prestalino - Concesio - San Vigilio - Costoro - Concesio
- 11 Collebeato - Stocchetta - S. Bartolomeo - Veneto - Centro - Bonate - S. Eufemia - Calomico - Botticino
- 12 Fiumicello - Prima Maggio - Stazione - Centro - Foro Boario - Masaccio
- 13 Gussago - Cellatica - Tomacilla - Cantore - Ugioni - Stazione - Corsica - Lammorina - Poliambulanza
- 14 Stazione - Duca Abruzzi - Volta - Piffione - Borgosatollo
- 15 Fummo - Ospedale - Veneto - Centro - Stazione - Don Bosco - Chiesanuova - Nino
- 16 Brizio - Roncadelle - Molino - Urago Mella - Oberdan - Venezia - Prato - Duca Abruzzi - Gorgione - Sarpolino
- 17 Ospedale - Oberdan - Da Vinci - Centro - Repubblica - Seneno - Fornaci - Castel Mella

- 13 linee bus/bus lines
- fermate bus/bus stations
- M fermate metro/metro stations
- postazioni BiciMia/stations
- P parcheggi scambiatori/Park&Ride car parks



Ambito interessato alla procedura di SUAP

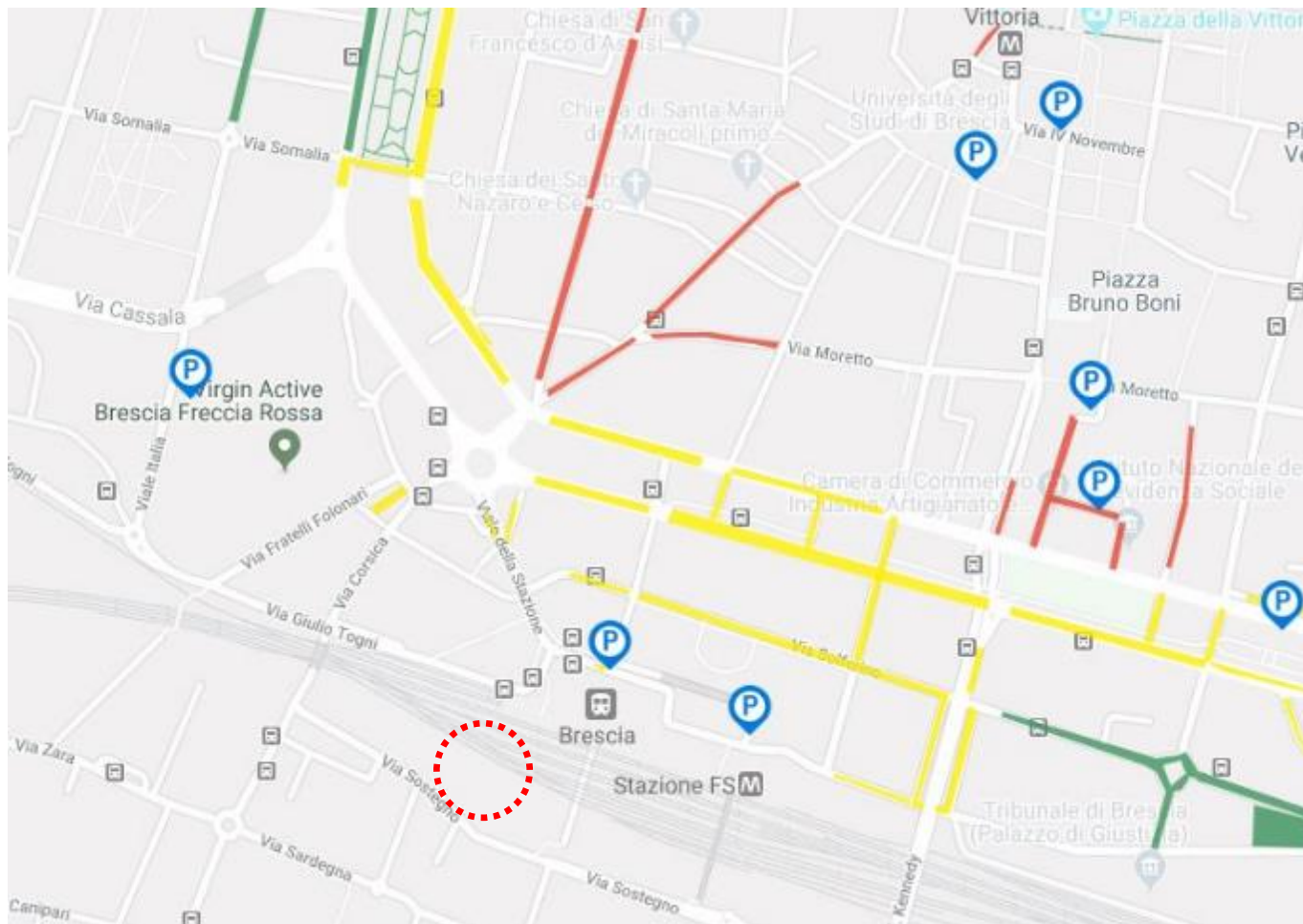


Immagine: Mappa dei parcheggi in struttura e lungo le strade (fonte: Gruppo Brescia Mobilità)

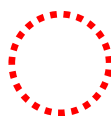
LEGENDA



Parcheggi in struttura



Parcheggi su strada

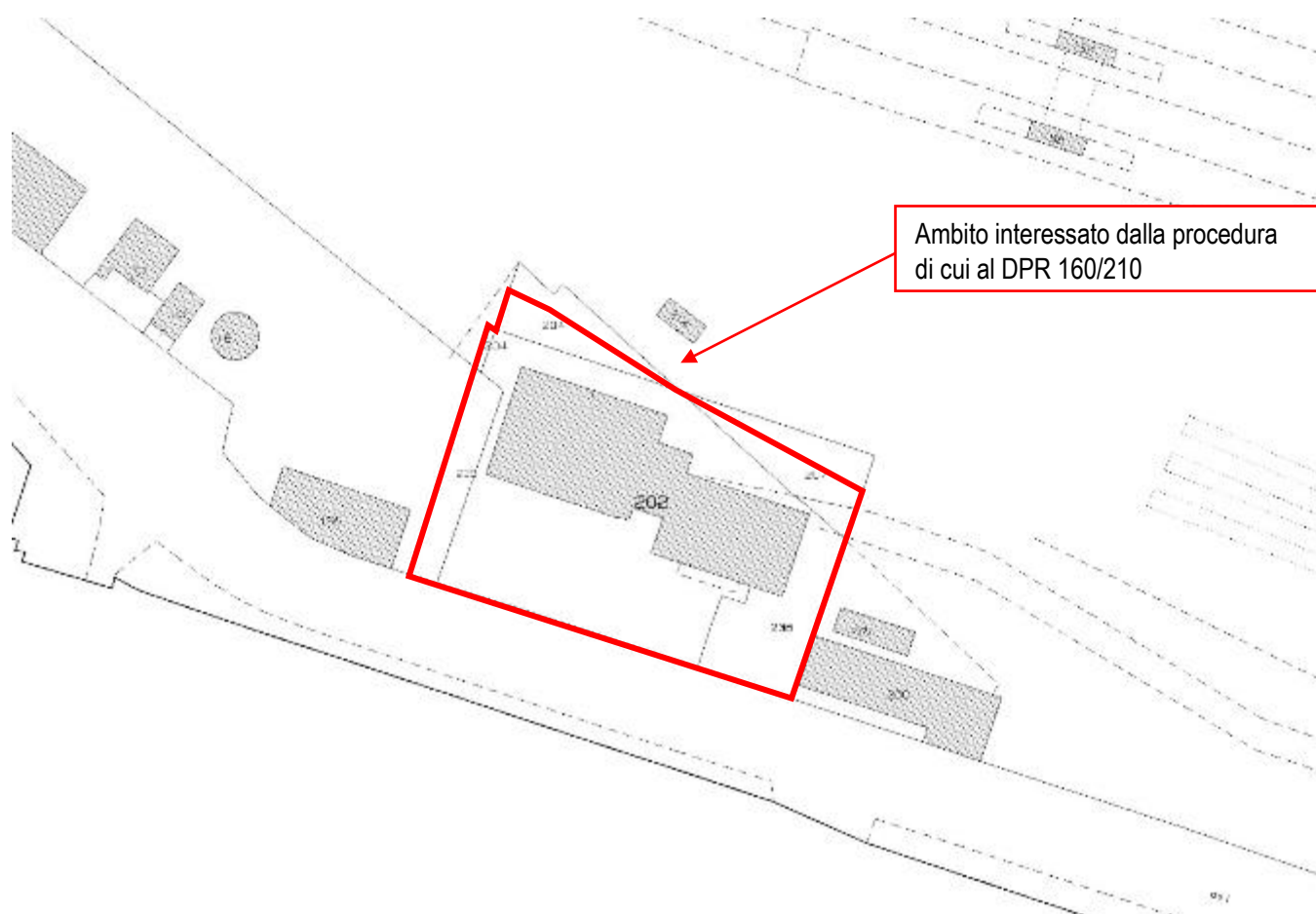


Ambito interessato alla procedura di SUAP

3. Catasto

Le aree interessate dallo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) in Variante al PGT ai sensi degli artt. 7 e 8 del D.P.R. 160/2010 sono identificate al Nuovo Catasto terreni come segue:

- Foglio 146, mappali
 - 202
 - 204 parte
 - 207 parte
 - 234
 - 235
 - 238



Fonte: Agenzia delle entrate- Visura catastale

4. Inquadramento degli obiettivi del proponente

4.1 Aspetti economico-produttivi

4.1.1 Una domanda di camere alberghiere in continua crescita

Il progetto presentato al SUAP nasce dalla necessità della società di gestione alberghiera Igea S.r.l. di rispondere adeguatamente alla crescente richiesta di servizi di accoglienza nella zona circostante la stazione di Brescia. È infatti emerso da un'analisi dei dati occupazionali dell'Hotel Igea, struttura ricettiva 4 stelle gestita dalla nostra società e situata nei pressi della stazione ferroviaria, che nei giorni centrali della settimana spesso la richiesta di camere supera ampiamente la disponibilità dell'hotel. L'Hotel Igea infatti spesso si trova ad essere in piena occupazione e a non poter soddisfare tutte le richieste degli ospiti, anche in ragione del fatto che, attualmente, è l'unica struttura che offre alloggio al personale FS. Questo fenomeno deriva della carenza dell'offerta ricettiva nei pressi della stazione, rappresentata principalmente da realtà di medio-bassa qualità e ridotte dimensioni. È da notare, infatti, che se si esclude l'Hotel Igea, il resto delle strutture ricettive della zona è composto da hotel 3 stelle ristrutturati negli anni '70 e '80 e da B&B. L'Hotel Brescia rappresenterebbe un'ottima opportunità in tal senso, grazie ad una struttura attualizzata alle esigenze della clientela di oggi, in grado di colmare una lacuna esistente nel mercato bresciano.

L'alta velocità è il secondo aspetto centrale nel programma del SUAP Hotel Brescia. La città di Brescia, già collegata a Milano in soli 35 minuti di treno ad alta velocità, sarà nei prossimi anni connessa anche alla città di Verona. L'alta velocità ha senz'altro un notevole impatto sul volume di traffico, destinato a crescere, che transita per Brescia: tutti gli operatori del settore si aspettano infatti una crescita rapida e sostenuta della domanda di camere alberghiere. È quindi necessario intervenire con celerità per realizzare una struttura in grado di capitalizzare questa crescita e di dotare la città di Brescia di un'offerta ricettiva moderna e all'altezza delle aspettative di questi nuovi ospiti. La proposta del SUAP Hotel Brescia consente di intercettare questa opportunità e realizzare una nuova struttura ricettiva in tempi rapidi.

4.1.2 Cross selling tra Hotel Igea e Hotel Brescia

L'immobile in cui troverebbe collocazione l'Hotel Brescia si trova adiacente all'uscita della stazione ferroviaria che si affaccia su Via Sostegno ed è collocato a meno di 5 minuti collegato all'Hotel Igea; le due strutture sono sostanzialmente divise dalla stazione ferroviaria e possono comunicare attraverso un tunnel di recente realizzazione che passa comodamente sotto tutta la stazione. Per passare da un hotel all'altro a piedi il percorso è di soli 250 metri.



Immagine 1: distanza pedonale tra l'Hotel Igea e l'Hotel Brescia

Tra i fattori più rilevanti afferenti la scelta localizzativa dell'intervento vi sono infatti:

- **La vicinanza con la stazione ferroviaria**

L'ubicazione dell'Hotel Igea è sicuramente un fattore preponderante di scelta per la clientela business che certamente troverà comodo pernottare anche presso l'Hotel Brescia. La vicinanza, resa ancor più breve dal comodo collegamento, renderebbe l'Hotel Brescia e l'Hotel Igea due strutture dalle altissime potenzialità di reciproca cooperazione e di notevole importanza strategica per la nostra società, rendendo possibile ed agevole la distribuzione degli ospiti da una struttura all'altra, in base alle differenti necessità dei singoli ospiti. In questo modo i clienti potranno quindi pernottare presso l'Hotel Brescia e continuare ad accedere ed usufruire dei servizi offerti all'interno dell'Hotel Igea, primi fra tutti il servizio di ristorazione, cocktail bar e portineria 24 ore su 24. In quest'ottica l'Hotel Brescia potrebbe diventare a tutti gli effetti un'estensione dell'Hotel Igea, un polmone esterno limitrofo che pur avendo camere, servizi 3 stelle e prezzi differenti (pensiamo ad esempio alle camere minimaliste e con elevato contenuto tecnologico ad un prezzo scontato rispetto alla camera 4 stelle dell'Hotel Igea) amplia e completa l'offerta ricettiva dell'Hotel Igea e dell'intera nostra catena alberghiera.

- **La vicinanza con l'Hotel Igea in termini di percorrenza**

La rapida accessibilità ai servizi della struttura Hotel Igea diventa rilevante quando lo spostamento dell'utente è sotto i 5 minuti; le isocrone afferenti lo spostamento a piedi dimostrano come la struttura su cui si intende proporre il cambio di destinazione d'uso risponda appieno a questo criterio (nella figura sottostante le isocrone ad intervalli di 1 minuto centrate sull'Hotel Igea).

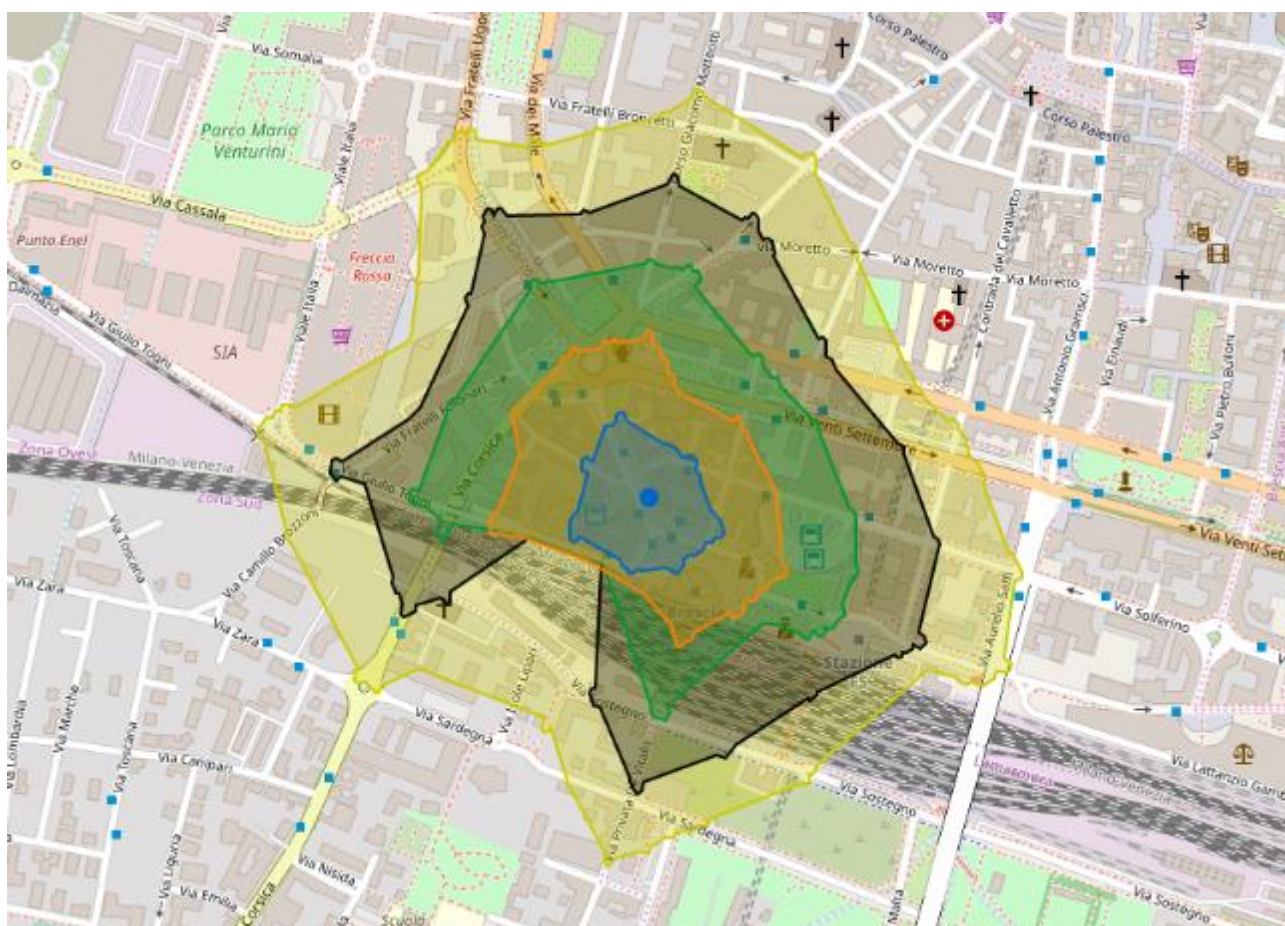


Immagine 2: Curve isocrone ad intervalli di 1 minuto centrate sull'Hotel Igea

4.1.3 Risposta alle richieste del mercato

Il segmento di clientela business e di passaggio rappresenta un'importante fetta del mercato ricettivo della città di Brescia ed è centrale per la nostra società. La realizzazione di una nuova struttura situata in posizione privilegiata rispetto alla stazione ferroviaria rappresenta un'occasione sia per incrementare la nostra presenza nei segmenti di mercato business e di passaggio, sia per incrementare la visibilità delle nostre strutture e della nostra catena in generale per tutta la clientela passante per la stazione. Infatti, mentre l'Hotel Igea rappresenta la struttura 4 stelle

più vicina all'entrata principale della stazione, il nuovo Hotel Brescia rappresenterebbe la struttura 3 stelle più vicina all'uscita secondaria. In questo modo la nostra catena diverrebbe la prima scelta per chiunque necessiti di soggiornare nei pressi della stazione ferroviaria, garantendo volume e visibilità anche a tutte le altre strutture cittadine del nostro Gruppo HB Hotels.

4.1.4 Apertura a nuovi cluster di clientela

L'area della stazione ferroviaria è di interesse per molti segmenti di clientela oltre a quello business e di passaggio, come ad esempio gli studenti, i gruppi scolastici in gita e quello delle grandi aziende di utenze e trasporti. Tutti questi cluster hanno in comune il fatto di prediligere strutture ricettive vicine alle principali vie di trasporto pubblico e, nella maggior parte dei casi, ricercare un servizio alberghiero basico e più economico rispetto a quello di un hotel 4 stelle come l'Hotel Igea. È in questo scenario che si inserisce il nuovo Hotel Brescia, grazie al quale il nostro Gruppo alberghiero riuscirà ad offrire un servizio di qualità consono a questo target di clientela al momento non adeguatamente soddisfatto.

4.1.5 Economie di scala

La vicinanza tra l'Hotel Igea e l'Hotel Brescia non ha solamente un vantaggio sull'aspetto di vendita e cross-selling di camere e servizi. La possibilità di accorpate ed accentrare molte delle funzioni operative delle due strutture ricettive avrà ripercussione positive sull'ottimizzazione dei costi di gestione. Molte sono le funzioni che verranno centralizzate:

- Servizio di portineria: in un mondo indirizzato sempre più velocemente verso il digitale e l'online check-in e check-out, l'automazione dei processi interni sarà sicuramente uno degli elementi di innovazione della nuova struttura. Tuttavia, quando la tecnologia non riesce a rapportarsi con i clienti con differenti esigenze, è necessario prevedere l'intervento ed il supporto di un operatore fisico. In questo caso gioca a favore la vicinanza con l'Hotel Igea che, con il suo servizio 4 stelle, garantisce un operatore fisico 24 ore al giorno in grado di assistere la clientela al di fuori degli orari di segreteria standard;
- Servizio di manutenzione: molto spesso la manutenzione è un aspetto del servizio ricettivo che viene dimenticato, ma che in realtà rappresenta il fondamento essenziale per garantire un servizio di qualità e duraturo nel tempo. In questo caso, sempre grazie al comodo collegamento tra le due strutture, sarà possibile utilizzare l'organizzazione interna già esistente presso l'Hotel Igea per gestire gli interventi ordinari e straordinari di manutenzione con tempistiche rapide e costi contenuti;
- Servizio di parcheggio: uno dei problemi principali dell'Hotel Igea è la mancanza di parcheggio interno custodito. L'unica soluzione al momento per la clientela è costituita dal parcheggio pubblico della Stazione, che però impone ai clienti importanti limitazioni per la gestione degli accessi tramite scheda magnetica, per il numero di macchine disponibili e per la durata delle soste. Questo limita enormemente la possibilità dell'Igea di ospitare gruppi che si muovono con autobus, oppure per clienti che vorrebbero organizzare meeting che necessitano di molti posti durante le ore centrali della giornata (quando solitamente gli ospiti dell'albergo non ci sono), o a clientela con automobili lussuose o storiche, che necessitano di un servizio di custodia dei veicoli dedicato. Grazie al parcheggio interno dell'Hotel Brescia sarà invece possibile offrire un servizio di sosta dell'automobile con un prezzo competitivo per tutti questi ospiti che attualmente non possono essere adeguatamente soddisfatti.

4.2 Hotel Brescia, una struttura unica nel suo genere a Brescia

4.2.1 L'importanza della posizione dell'Hotel Brescia

L'immobile dell'Hotel Brescia si trova in una posizione di assoluto rilievo per la nostra società data l'estrema vicinanza ai principali mezzi di trasporto pubblico: la metropolitana, la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. Questa posizione strategica unica ha un valore molto elevato per il nuovo hotel, tanto da rappresentare il principale punto di riferimento attorno al quale viene pensata e realizzata l'intera operazione. Non sono infatti presenti altre strutture libere nella zona, sia sul lato dell'entrata nord della stazione ferroviaria che su quello secondario a sud, che possano competere per vicinanza con l'Hotel Brescia.

4.2.2 La dimensione della struttura

Altro fattore di rilievo è la dimensione e la superficie calpestabile dell'immobile. Per la realizzazione di una struttura alberghiera che possa essere competitiva e profittevole sul mercato ricettivo attuale sono necessari almeno 1.500 mq di SLP, in modo da realizzare un numero di camere pari ad almeno 60 unità ed un livello di servizio da almeno 3 stelle. L'Hotel Brescia, grazie alla sua importante distribuzione verticale su 5 piani ed alle ampie superfici interne nei piani seminterrati ed interrati destinate ai locali tecnici, risponde adeguatamente alle esigenze del mercato e della nostra azienda.

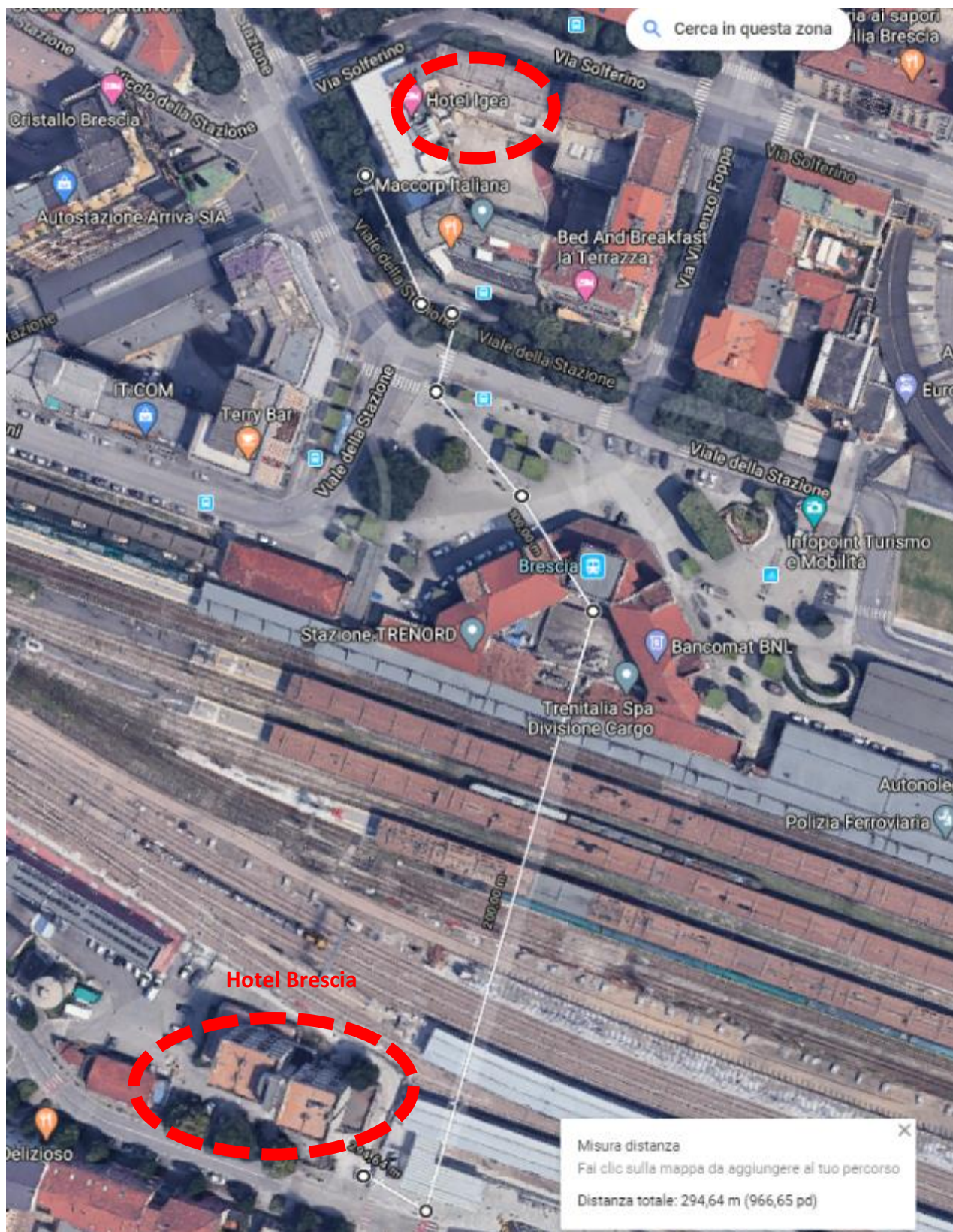
Non è infine da tralasciare l'ampio parcheggio esterno a disposizione dei clienti: dallo studio progettuale si può infatti recuperare un'area parcheggio con 25 posti auto, con un numero adeguato di postazioni per disabili e per la mobilità elettrica. La vicinanza alle vie di trasporto pubbliche rappresenterà un fattore di scelta per circa il 50% dei clienti, mentre la restante parte prevediamo si muoverà in automobile. La possibilità quindi di avere un parcheggio custodito, illuminato e videosorvegliato interno, costituirà un elemento di valore per la nuova struttura.

4.2.3 Struttura a sé stante, ben visibile dalla stazione

La struttura Hotel Brescia è monolitica a sé stante, nettamente separata dalle costruzioni circostanti e ben visibile dalla stazione ferroviaria per la vicinanza e la sua altezza. Grazie a questo importante aspetto, è possibile intervenire sapientemente sull'effetto estetico della struttura in modo da inserirla in modo coerente nel tessuto urbano dell'area, ma che risulti anche di forte impatto visivo. Una struttura imponente e decorata con elementi d'effetto è sicuramente adatta per la funzione ricettiva, essendo in grado di trasmettere una sensazione di sicurezza agli occhi della clientela. Inoltre, lo studio ricercato dell'illuminazione notturna sarà fondamentale per infondere una maggior percezione di sicurezza e tranquillità della zona della stazione, andando ad alimentare un circolo virtuoso per tutta l'area di Via Sostegno.

4.3 Conclusioni

Da uno studio approfondito dell'area, non sono stati individuati altri immobili con caratteristiche simili a quelle dell'Hotel Brescia in termini di vicinanza alla stazione, dimensione e superficie esterna per parcheggi. Questa struttura rappresenta la possibilità concreta e più facilmente attuabile per la realizzazione di un nuovo hotel 3 stelle per la città di Brescia e per il suo crescente mercato ricettivo. La nostra società vede nella struttura dell'Hotel Brescia la possibilità di concretizzare un progetto importante che difficilmente si sarebbe potuto perseguire in altro modo ed in tempi rapidi. L'investimento in questa nuova struttura ricettiva ricalca l'interesse del nostro Gruppo nella destinazione turistica bresciana, la passione nell'attività ricettiva e la volontà di sostenere e far crescere il mercato di Brescia negli anni che verranno.



5. Inquadramento del progetto

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione di un edificio multipiano da destinare ad attività alberghiera così come definita dalla lr 27/2015; la proposta prevede un incremento della slp esistente di 30,70 m² necessari per la rivisitazione dell'ingresso alla struttura secondo gli standard richiesti per la tipologia di attività.

L'intervento quindi parte dai 2.442,37 m² di slp esistente ai 2.473,07 m² di slp di progetto; quindi sotto la soglia dei 2.500,00 m².

A tal fine si vedano gli elaborati afferenti la determinazione della slp.

La quota dei parcheggi pertinenziali risulta soddisfatta ancorchè si ritiene che l'accesso alla struttura sarà prevalentemente caratterizzato da utenti che privilegiano l'utilizzo del mezzo pubblico, tipologia di utenza che questa struttura si propone di intercettare.

6. Proposta di variante al PGT – applicabilità dpr 160/2010 e lr 12/2005

6.1 Quadro normativo

L'art. 8 del dpr 160/2010 dispone che:

“Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.

Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile.

Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”

L'art. 97 della lr 12/2005 nulla dice al riguardo se non specificare che *“non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR”*.

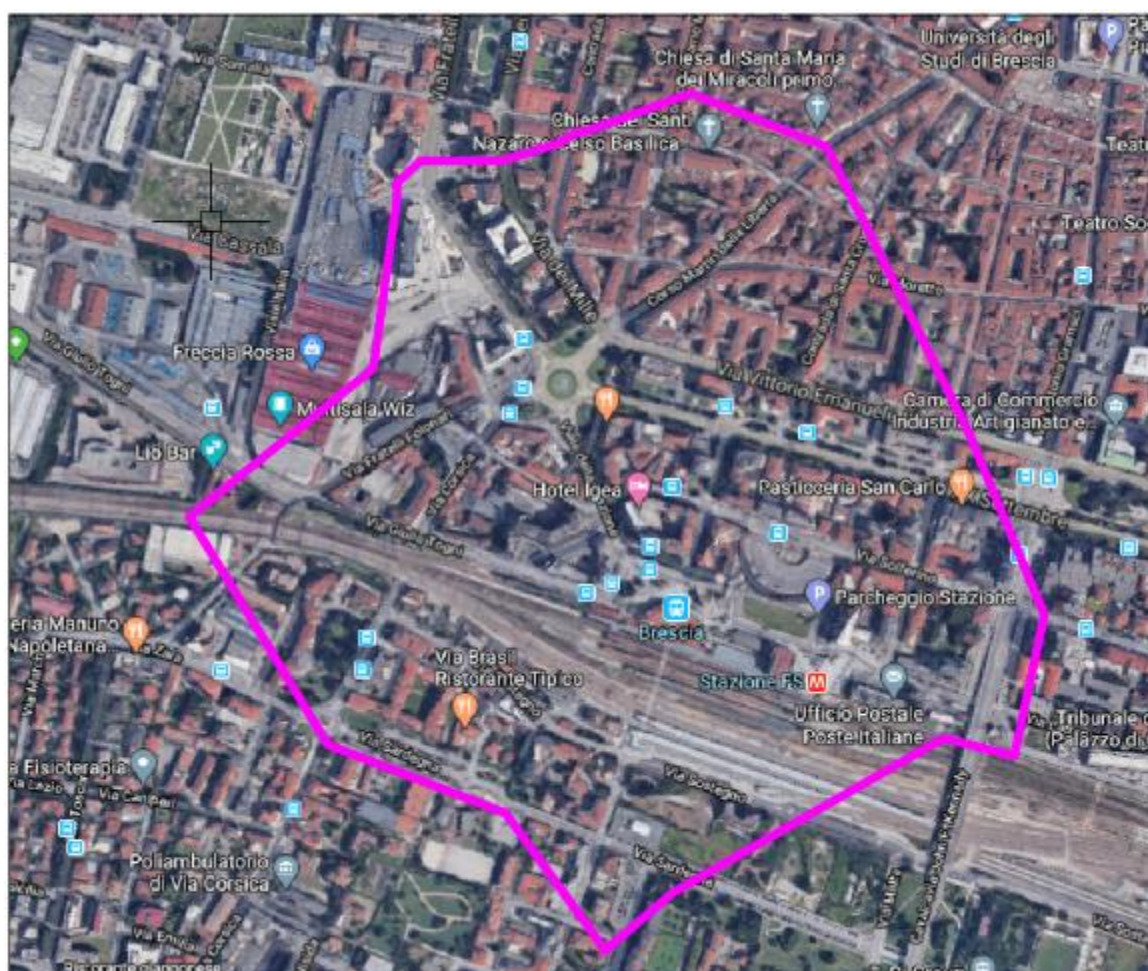
6.2 Presupposti per lo sviluppo dell'iniziativa economica

Prima di addentrarci nella disamina urbanistica in merito *all'individuazione o meno da parte del PGT del Comune di Brescia di aree idonee allo sviluppo dell'iniziativa che si propone*, va compreso l'ambito territoriale sul quale tale disamina va condotta.

L'individuazione di tale ambito non può prescindere in fatto dai presupposti che stanno alla base dello sviluppo dell'iniziativa SUAP Hotel Brescia descritti nel paragrafo **4. Inquadramento degli obiettivi del proponente** e che possono essere così riassunti:

- A. domanda di camere alberghiere in continua crescita**
- B. cross selling tra Hotel Igea e Hotel Brescia**
- C. vicinanza con l'Hotel Igea in termini di percorrenza non superiori 5 minuti**
- D. vicinanza con la stazione ferroviaria**
- E. possibilità di economie di scala fra le due strutture**
- F. possibilità di parcheggio privato**
- G. dimensione della struttura (almeno 1.500 mq di slp) e disponibilità in forma unitaria**
- H. visibilità da parte dei viaggiatori da e per la stazione ferroviaria/metropolitana**
- I. iniziativa attuabile in tempi brevi**

I criteri sopra riportati forniscono un ausilio per l'individuazione dell'areale al quale circoscrivere la disamina urbanistica; in tal senso si intende proporre il perimetro dato dalla isocrona afferente la percorrenza sui 5 minuti avente quale baricentro la posizione dell'Hotel Igea:



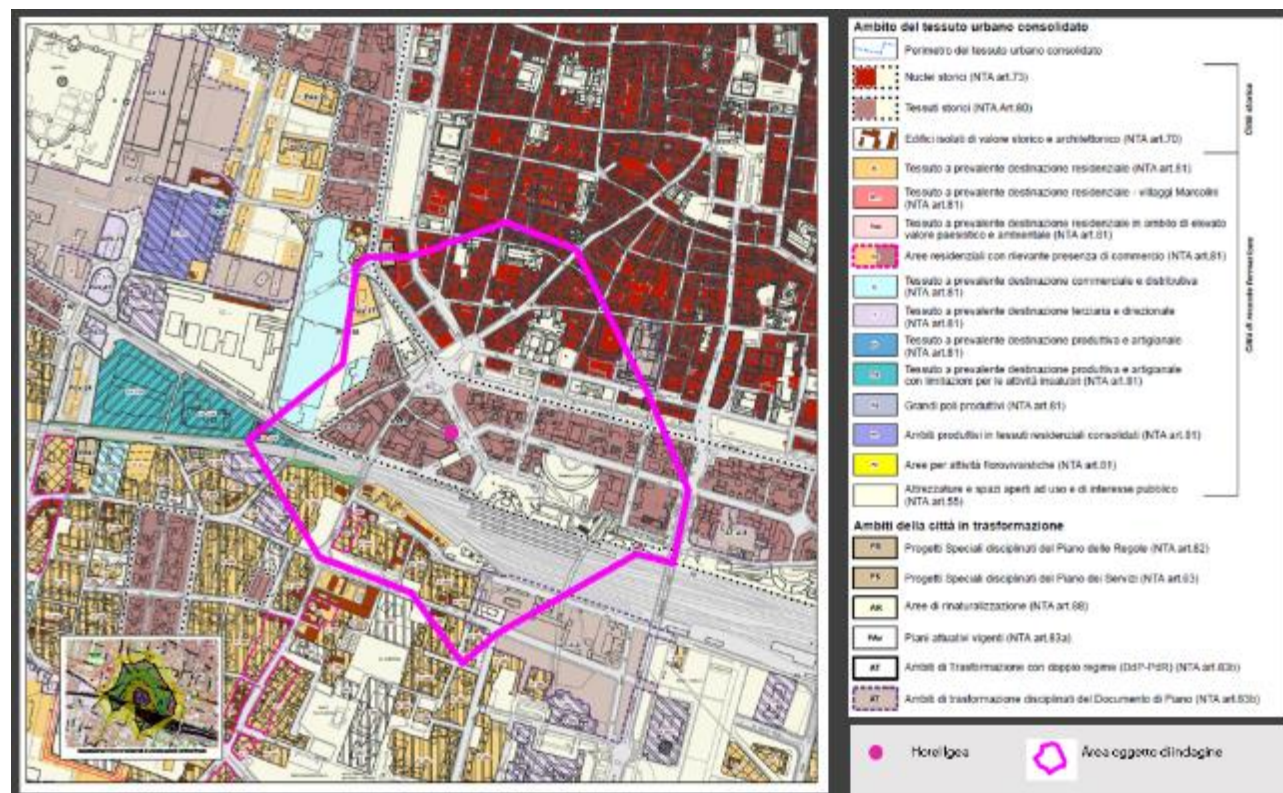
6.3 Criteri urbanistici

La proposta avanzata attiene l'insediamento di una struttura alberghiera '*albergo o hotel*' come definita dall'art. 18 comma 3 lettera a) della Lr 27/2015 'Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo'. All'interno del perimetro sopra indicato, la proposta di sportello unico si fa carico di indagare:

- le *disponibilità urbanistiche* proprie del PGT
- il soddisfacimento dei criteri urbanistico-territoriali di localizzazione della proposta avanzata

6.4 Disponibilità urbanistiche del PGT vigente

L'ambito di indagine, come detto, è il seguente:



Il PGT non individua ambiti specificamente a destinazione alberghiera (o ricettiva); tale tipo di destinazione è per sua natura *ubiquitaria* nel tessuto consolidato con il fine di *creare sistema* con le altre funzioni insediate e con le altre attività economiche: pubblici esercizi, commercio, teatri, musei, mobilità, etc.

👉 **Quindi la ricerca di uno specifico ambito urbanistico a tal fine dedicato fornisce esito negativo.**

All'interno dei diversi ambiti del PGT, le regole generali per le destinazioni d'uso indicano che " *Il Piano individua per ciascuna porzione del territorio comunale una o più destinazioni principali prevalenti, le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Nella Parte IV vengono indicate per le aree disciplinate dal Piano delle Regole la/le destinazione/i principale/i prevalente/i, le destinazioni principali ammesse e quelle non ammesse. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse. Negli interventi regolati dal PdR soggetti a Piano Attuativo la destinazione d'uso prevalente dovrà impegnare almeno il 60% della superficie lorda di pavimento (slp) prevista. Nel caso di progetti speciali del Piano delle Regole, valgono le disposizioni specifiche previste dalle singole schede di cui all'allegato 4 delle presenti norme.* "

Il PGT tratta la destinazione di interesse come segue:

(Art. 27. Destinazioni d'uso):

- Ri. Attività ricettive
 - Ri.a Alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere
 - Ri.b Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande

- Ri.c Campeggi

(Art. 28. Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio. Requisiti e caratteristiche)


- **La dotazione di spazi pertinenziali a parcheggio è determinata come segue:**
 - 3. Attività ricettive (Ri) (esclusi campeggi (Ri.c) sino a 300 mq. di slp) 30% della slp

(Art. 30. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati)

- ...sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di:
 - c. ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni direzionali, produzione beni immateriali, ricettive, artigianato di servizio, commerciali, servizi o residenziali la cui slp sia superiore a mq. 2.500;
- Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo:
 - la realizzazione di nuove strutture alberghiere


Gli ambiti intercettati dal perimetro più sopra delineato sono in parte all'interno del *tessuto urbano consolidato* e nello specifico sono:

- Città storica
 - Nuclei storici
 - Tessuti storici
 - Edifici isolati di valore storico architettonico

 **La destinazione richiesta NON è insediabile; da un'analisi degli spazi (fonte DBT, catasto, ortofoto) gli isolati non dispongono dei criteri più sopra individuati:**


- possibilità di parcheggio privato
- dimensione della struttura (slp > 1.500 mq) con disponibilità in forma unitaria
- visibilità da parte dei viaggiatori *da e per* la stazione ferroviaria/metropolitana
- iniziativa attuabile in tempi brevi

- Città in recente trasformazione
 - R - tessuto a prevalente destinazione residenziale
 - Rc –Tessuto a prevalente destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali

 **In tali ambiti la destinazione prevalente è la residenza; la parcellizzazione della proprietà non consente di intervenire su un unico immobile. Scarsa se non nulla la disponibilità di spazi per parcheggio privati.**

Una parte del perimetro intercetta invece *ambiti della città in trasformazione*, che nello specifico sono:


- PAv-23 non risulta ne depositato ne approvato
- PAv-512 piano presentato nel 2011 e non risulta approvato
- PSc5: housing sociale

 **Stante il fatto che sono previsioni che discendono dal PRG/PGT 2012 mai attuate o afferiscono a destinazioni non di interesse, come nel caso del PSc5, tali perimetri non sono in condizione di rispondere alle necessità poste dal SUAP.**


- PAv-17: il complesso immobiliare ha una principale vocazione direzionale, commerciale e residenziale.

 **Trattasi di intervento non pertinente ai criteri che muovono l'iniziativa.**

- PAv-18: il complesso immobiliare ha una principale vocazione commerciale, consolidata ormai nel tempo e priva di ulteriori spazi.

 **Trattasi di intervento già consolidato e avviato con iniziative sostanzialmente commerciali e non pertinente ai criteri che muovono l'iniziativa.**

– AT-A.6: Via Sostegno

 **Trattasi di un ampio vuoto urbano contenente fabbricati dismessi e fatiscenti. L'ambito comprende diversi spazi pubblici, un edificio residenziale insistente sulla Via Sostegno e un distributore di carburanti dimesso.**

L'iniziativa nel suo complesso trascende gli aspetti di indipendenza e tempistica rispetto all'attuazione dell'interventi

Conclusioni

Dalla lettura condotta si ritiene che l'iniziativa proposta (SUAP) non si collochi come novativa delle previsioni del PGT vigente in termini di destinazioni generali ammissibili, ma altresì di rileva come non sussistono nella pianificazione vigente le condizioni di attuabilità dell'intervento proposto attesa la peculiarità della tipologia di attività; la tipologia di offerta alberghiera presente in città è rappresentata da edifici con forte grado di autonomia sotto il profilo gestionale della struttura e quindi degli spazi.

Sul punto si ritiene quindi ricorrano le condizioni per l'attivazione del SUAP.

6.5 Soddisfacimento dei criteri urbanistico-territoriali di localizzazione

L'individuazione delle aree da destinare all'insediamento del proposto Hotel Brescia soddisfa per quanto possibile, in ossequio a criteri urbanistici di cui alla pianificazione regionale, i seguenti parametri:

- Riusi e completamenti di aree dismesse esistenti
- Funzionalità ed efficienza del sistema insediativo
- Efficienza del sistema della mobilità
- Sistema di attività economiche (logica di interrelazione)
- Equilibrato mix funzionale
- Qualità ambientale
- Controllo qualitativo dell'intervento

La disamina di cui sopra porta ad avvalorare che la variante in argomento ben si inserisce urbanisticamente nel contesto della stazione ferroviaria, ovvero il cuore e la centralità della mobilità sostenibile cittadina, recuperando peraltro un ambito in stato di degrado; ciò risponde in via generale alle esigenze di sviluppo dell'intera città e non solo al soddisfacimento di una singola esigenza aziendale.

6.6 Previsioni urbanistiche vigenti dell'area di interesse

Piano di Governo del Territorio vigente

Attualmente l'immobile e l'area di pertinenza oggetto della procedura di SUAP sono classificati dal PGT vigente nel Piano dei Servizi come:

- *Servizi Sociali – progetti di nuove strutture per servizi e/o rigenerazione di strutture esistenti;*
- *Servizi Mobilità – aree di parcheggi a raso esistenti.*

Rif. NTA (DP-PR-PS) Parte III – Piano dei Servizi – Art. 55 classificato dei servizi

S - SERVIZI SOCIALI

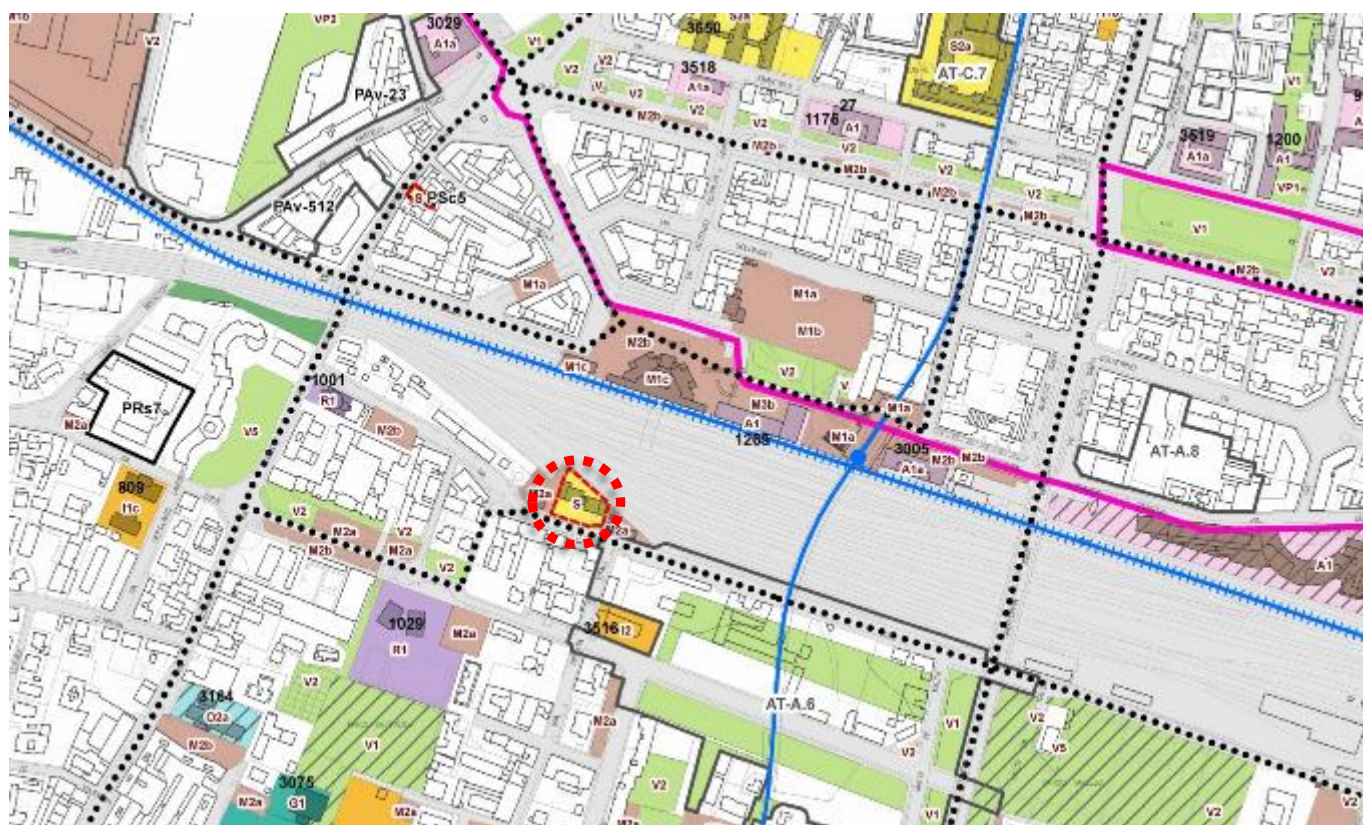
Sono le strutture destinate ai servizi orientati ad affrontare le criticità e i bisogni di carattere sociale e si dividono in:

S	SERVIZI SOCIALI	S1	SERVIZI PER I GIOVANI	S1a	Centri di Aggregazione Giovanile
				S1b	Comunità alloggio per minori
		S2	SERVIZI PER ANZIANI	S2a	Case di cura ed RSA
				S2b	Centri diurni integrati
		S3	SERVIZI PER LE FRAGILITA'	S3a	Servizi formativi per l'autonomia (SFA) - Centri diurni disabili (CDD) - Centri famiglia
				S3b	Comunità alloggio per disabili
				S3c	Comunità alloggio per immigrati, mense e dormitori
				S3d	Centri di ascolto
				S4e	Alloggi protetti
				S4f	Campi nomadi

M - SERVIZI MOBILITA'

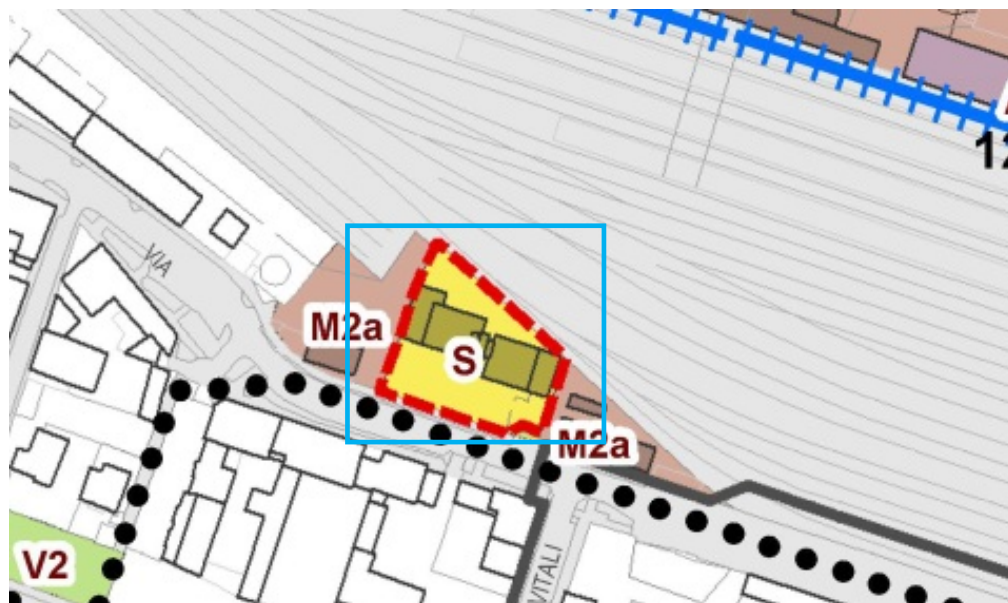
Sono gli spazi aperti e le attrezzature afferenti al sistema della mobilità, distributori di carburante compresi, e si dividono in:

M	SERVIZI MOBILITA'	M1	TRASPORTO PUBBLICO	M1a	STAZIONI METROBUS
				M1b	DEPOSITO MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO
		M2	PARCHEGGI A RASO	M2a	AREE A PARCHEGGIO
				M2b	PARCHEGGI SU STRADA IN SEDE PROPRIA
		M3	PARCHEGGI IN STRUTTURA	M3a	STRUTTURA INTERRATA
				M3b	STRUTTURA FUORI TERRA
		M4	PERCORSI CICLOPEDONALI		
		M5	INFRASTRUTTURE STRADALI		
		M6	DISTRIBUTORI		
		M7	AREA SOSTA ATTREZZATA		
		M8	CENTRI INTERMODALI MERCI		
		M9	ELISUPERFICIE / ELIPORTO		



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

PARTICOLARE DELLA TAVOLA V PS02 Q3



Ambito interessato alla procedura di SUAP

LEGENDA



Servizi sociali



**Campi nomadi e
abitazioni per l'emergenza**

- S1 servizi per i giovani
- S2 servizi per anziani
- S3 servizi per le fragilità

- S1a centri di aggregazione giovanile
- S1b comunità alloggio per minori
- S2a case di cura ed rsa
- S2b centri diurni integrati
- S3a servizi formativi per l'autonomia - centri diurni disabili - centri famiglia
- S3b comunità alloggio per disabili
- S3c comunità alloggio per immigrati, mense e dormitori
- S3d centri di ascolto
- S3e alloggi protetti
- S3f campi nomadi
- S3g comunità/centri di recupero
- S3h accoglienza donne



Servizi per la mobilità

- M1 trasporto pubblico
- M2 aree a parcheggio
- M3 parcheggi in struttura
- M4 percorsi ciclopedonali
- M5 infrastruttura stradale
- M6 distributori
- M7 area sosta attrezzata
- M8 centri intermodali merci

- M1a stazioni metrobis
- M1b deposito mezzi di trasporto pubblico
- M2a parcheggi a raso
- M2b parcheggi su strada in sede propria
- M3a struttura interrata
- M3b struttura fuori terra



**Progetti di nuove strutture per servizi
e/o rigenerazione di strutture esistenti**



Ambito interessato dalla procedura di SUAP



Dormitori o Residenza Sociale

Il Piano dei Servizi del PGT vigente attribuisce all'immobile oggetto della presente procedura di SUAP la destinazione a Servizi sociali con funzione di dormitorio o residenza sociale. Si evidenzia che l'area di pertinenza del suddetto immobile ricade marginalmente negli ambiti destinati a Servizi per la mobilità con specifica - M2a - per i parcheggi a raso.

Rilevanti sono le trasformazioni intervenute nelle aree circostanti e contermini a quella interessata dall'intervento oggetto di SUAP, in particolare per gli adeguamenti dell'ambito ferroviario per la realizzazione della linea TAV. Relativamente alle porzioni residuali di area di pertinenza dell'immobile interessato dal progetto in esame, ricadenti in diversa destinazione rispetto a quella prevalente, si rende necessaria una rettifica delle previsioni con cambio di destinazione d'uso.

6.7 Sintesi dei dati dell'intervento

Superficie comparto	1.900,00 m ²
Superficie Coperta esistente	551,40 m ²
SLP esistente	2.442,37 m ²
Superficie Coperta di progetto	582,24 m ²
SLP di progetto	2.473,07 m ²
Altezza	6 piani fuori terra

7. Rapporto con la Legge regionale n.31/2014

Per completare l'inquadramento normativo risulta indispensabile il raffronto con la recente Legge di Regione Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

Tale norma, in sintesi, ha la finalità generale di minimizzazione del consumo di suolo con il contestuale orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

L'entrata in vigore della LR 31/2014, ed in particolare il regime transitorio che trova attuazione sino all'emanazione dei criteri e delle soglie per il consumo di suolo tramite l'adeguamento del PTR prima e dei PTCP poi, consente ai Comuni di approvare esclusivamente *“varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT”* (art. 5, comma 5), tali da non comportare nuovo consumo di suolo e che rispondano alle finalità indicate dal legislatore, ossia la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione. L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, i progetti di cui all' art. 97 della l.r. 12/2005 e le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.

L'area oggetto di SUAP è inserita nel tessuto urbano consolidato (TUC) del Comune di Brescia. Non si prevede pertanto nuovo consumo di suolo.

8. Pianificazione sovraordinata

8.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Si elencano i principali passaggi procedurali che hanno riguardato il PTR dalla sua approvazione ad oggi.

- DCR del 19 gennaio 2010, n. 951, “*Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 “Legge per il Governo del Territorio”)*”.
- Pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010, con il quale il PTR ha acquisito efficacia.
- Aggiornamento annuale del PTR, mediante Programma Regionale di Sviluppo ovvero mediante il documento strategico annuale, come previsto dall’articolo 22 della LR 12/2005:
 - anno 2010:* DCR n.56 del 28 settembre 2010 - BURL n.40, 3° SS dell'8 ottobre 2010;
 - anno 2011:* DCR n.276 del 8 novembre 2011 - BURL Serie Ordinaria n.48 del 1 dicembre 2011;
 - anni 2012/2013:* DCR n.78 del 9 luglio 2013 - BURL Serie Ordinaria n.30 del 23 luglio 2013;
 - anno 2014:* DCR n.557 del 9 dicembre 2014 - BURL Serie Ordinaria n.51 del 20 dicembre 2014;
 - anno 2015:* DCR n.897 del 24 novembre 2015 - BURL Serie Ordinaria n.51 del 19 dicembre 2015;
 - anno 2016:* DCR n.1315 del 22 novembre 2016 - BURL Serie Ordinaria n.50 del 14 dicembre 2016;
 - anno 2017:* DCR n.1676 del 28 novembre 2017 - BURL Serie Ordinaria n.50 del 16 dicembre 2017;
 - anno 2018:* DCR n.64 del 10 luglio 2018 - BURL Serie Ordinaria n.30 del 28 luglio 2018.

Inoltre, si segnala che l'Integrazione del **Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo**, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato **efficacia il 13 marzo 2019**, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Il Comune di Brescia risulta inserito nell’elenco dei Comuni tenuti a trasmettere il PGT o sua variante in Regione per i seguenti obiettivi prioritari:

- Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Siti Unesco: Centri di potere e culto dell’Italia Longobarda 2011
- Obiettivi prioritari infrastrutture della mobilità: Raccordo autostradale Brescia-Lumezzane; Prolungamento linea metropolitana di Brescia
- Poli di sviluppo regionale: capoluogo
- Infrastrutture per la difesa del suolo: laminazione dei torrenti Gandovere, Laoma, Vaila, La Canale, Solda. interventi di *Regimazione idraulica dei territori* nel settore *Infrastrutture per la difesa del suolo*.

Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico (PPR), gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

Si analizzano e si illustrano di seguito le principali cartografie di riferimento del PPR relative al Comune di Brescia con particolare riferimento all’area oggetto di SUAP.

- Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

L’area oggetto di SUAP è inserita nell’Unità tipologica del paesaggio definita *Fascia della bassa pianura*, con *Paesaggi della pianura cerealicola* [rif. Indirizzi di tutela, Parte I, paragrafo 5].

- Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

L'area oggetto di SUAP non è interessata dalla presenza o vicinanza a percorsi di interesse paesaggistico. [rif. Repertori].

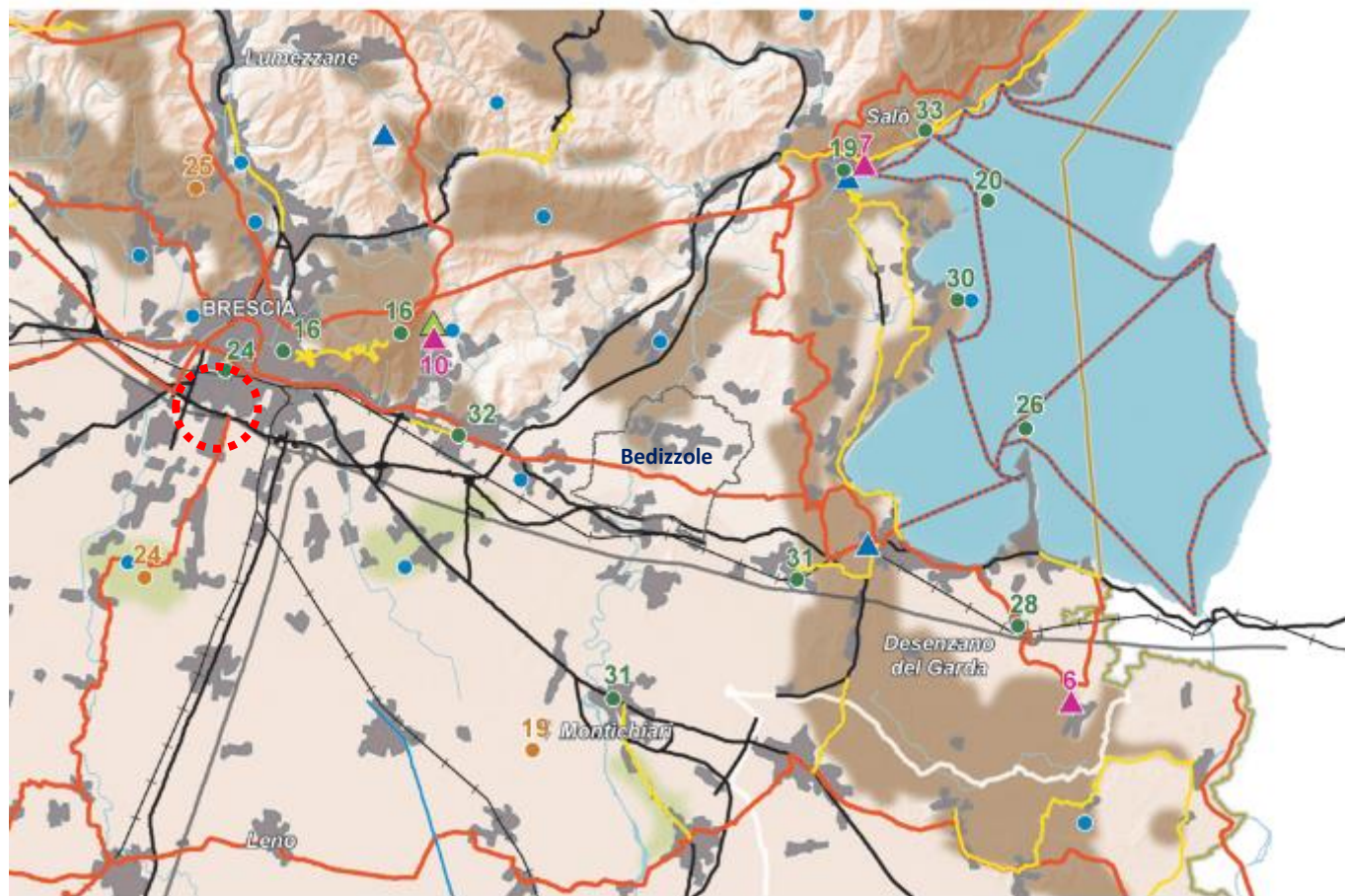
- Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

L'area oggetto di SUAP è inserita negli Ambiti urbanizzati e non rientra tra le *Aree di particolare interesse ambientale-paesistico* e neppure tra gli *Ambiti di criticità*, [rif. Indirizzi di tutela, Parte III].



Legenda





Legenda

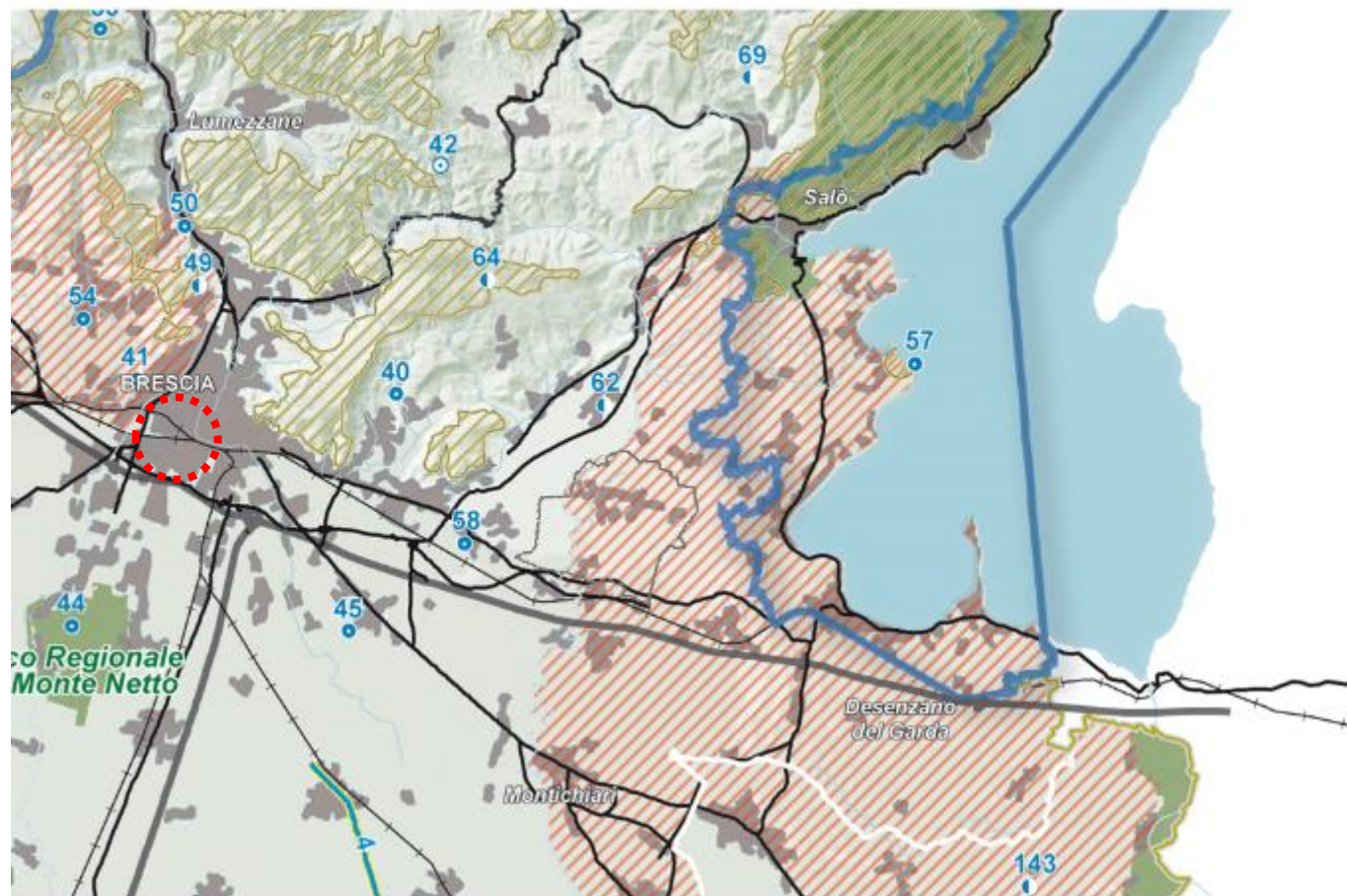
- | | |
|--|--|
| | Confini provinciali |
| | Confini regionali |
| | Luoghi dell'identità regionale |
| | Paesaggi agrari tradizionali |
| | Geositi di rilevanza regionale |
| | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità |
| | Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E] |
| | Linee di navigazione |
| | Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E] |
| | Belvedere - [vedi anche Tav. E] |
| | Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E] |
| | Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4] |
| | Tracciati stradali di riferimento |
| | Bacini idrografici interni |
| | Ferrovie |
| | Ambiti urbanizzati |
| | Idrografia superficiale |
| | Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura |

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

- | | |
|--|----------------|
| | Della montagna |
| | Dell'Oltrepò |
| | Della pianura |



Ambito interessato dalla procedura di SUAP



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Confini provinciali | | Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4] |
| | Confini regionali | | Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale [art. 21, comma 5] |
| | Bacini idrografici interni | | Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3] |
| | Idrografia superficiale | | Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4] |
| | Ferrovie | | Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico [art. 22, comma 5] |
| | Strade statali | | Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7] |
| | Autostrade e tangenziali | | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23] |
| | Ambiti urbanizzati | | Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III] |
| | Parco nazionale dello Stelvio | | |
| | Parchi regionali istituiti | | |
| AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO | | | |
| | Ambiti di elevata naturalità - [art. 17] | | |
| | Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18] | | |
| | Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2] | | |
| | Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d] | | |
| | Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po [art. 20, comma 8] | | |
| | Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9] | | |
| | Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3] | | |



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

8.2 Rete Ecologica Regionale (RER)

Il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale è stato approvato con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, successivamente pubblicato con BURL n. 26, Edizione speciale, del 28 giugno 2010.

La RER include la città di Brescia all'interno del **Settore 132 - Brescia**.

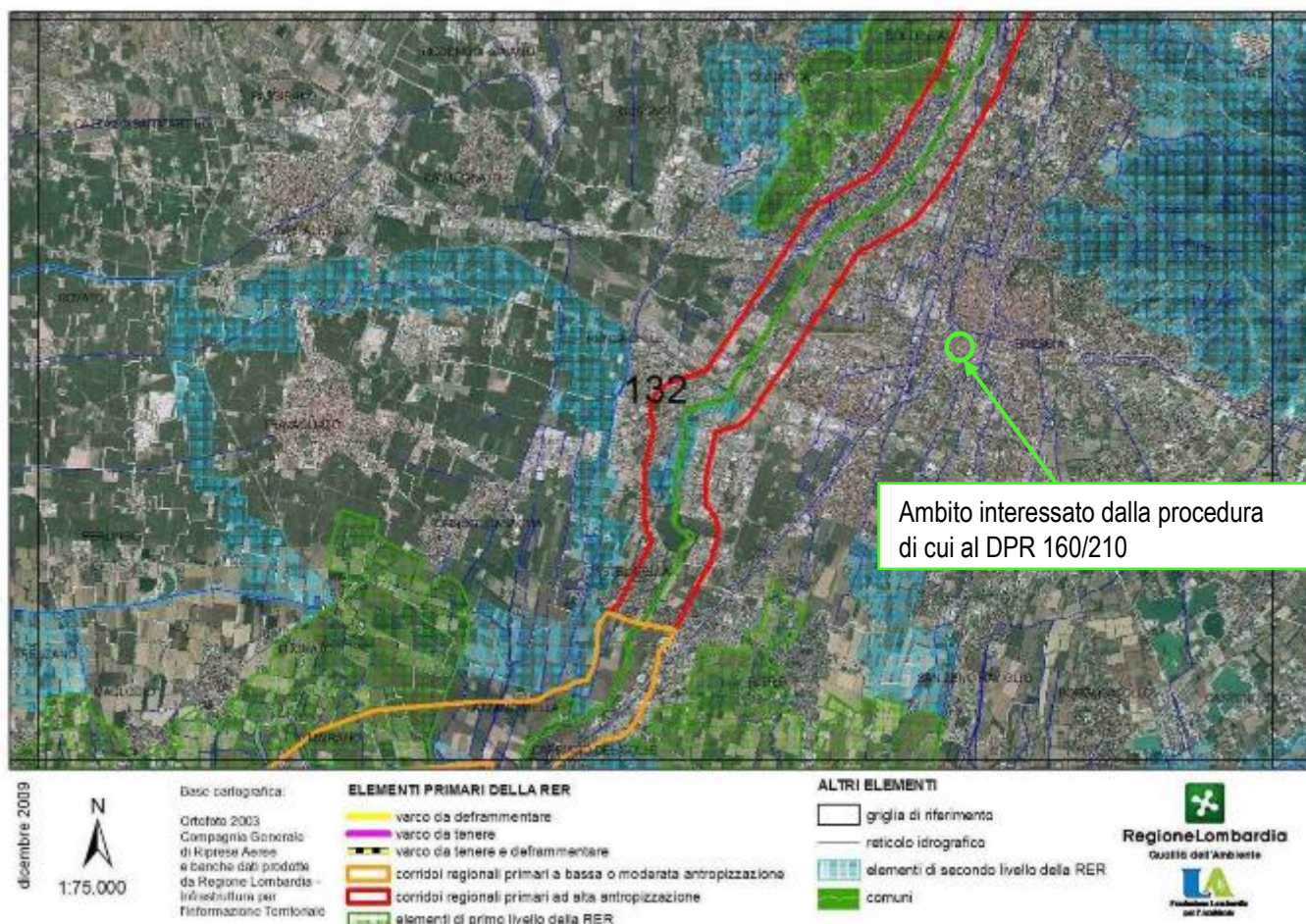


Immagine: Estratto del viewer geografico del Geoportale della Lombardia - RER (fonte www.cartografia.regione.lombardia.it)

L'area oggetto di SUAP non risulta interessata da specifiche indicazioni della RER.

8.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), redatto ai sensi della LR 1/2000, approvato con DCP n. 22 del 21 aprile 2004 e pubblicato sul BURL n. 52 del 22 dicembre 2004.

Con DCP n. 31 del 13 giugno 2014 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005. Il tema di maggior rilievo è consistito nell'individuazione a scala provinciale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, quale preconditione per l'individuazione delle aree agricole nel Piano delle Regole del PGT. La revisione ha riguardato inoltre il recepimento del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

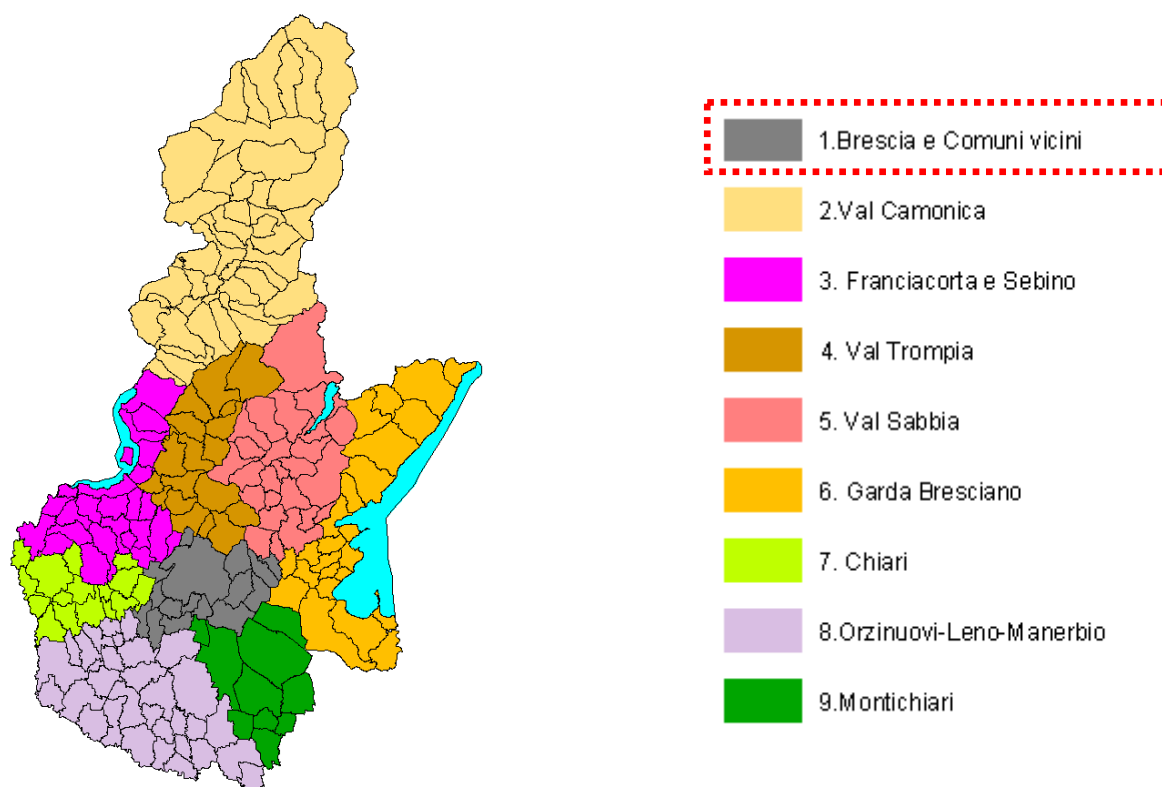
Il PTCP adeguato alla LR 12/2005 è entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n.45 del 5 novembre 2014.

AMBITO TERRITORIALE

Ai fini dell'attuazione del PTCP il territorio provinciale viene organizzato in ambiti e sub-ambiti territoriali che in prima istanza assumono la configurazione di cui all'elaborato grafico che segue. Di norma ciascun comune è localizzato in un ambito territoriale in funzione della prevalenza delle sue interazioni rispetto ai temi geografici, economici, culturali e ambientali. Può tuttavia chiedere di fare parte di due ambiti qualora dimostri di essere caratterizzato da interazioni funzionali molto articolate e differenziate a seconda del tema preso in considerazione. L'articolazione degli ambiti può essere modificata in collaborazione con la Conferenza di cui all'art. 10 delle norme del PTCP.

In riferimento all'art. 7 Ambiti territoriali e azioni di coordinamento locale delle Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP, pone Brescia all'interno dell'ambito n. 1 "**BRESCIA**".

Questi sistemi territoriali costituiscono l'ambito spaziale di riferimento per le concertazioni finalizzate alle intese istituzionali.



- TAVOLA 1.2, sezione A - Struttura e mobilità - ambiti territoriali

L'area oggetto di SUAP è individuata tra le tipologie insediative esistenti come *Ambiti a prevalente destinazione residenziale*.

L'immobile si colloca in area urbana in prossimità della Stazione ferroviaria di Brescia quindi in una zona ampiamente servita dal trasporto pubblico sia dalla rete ferroviaria che dalle autolinee come evidenziato anche nella cartografia Provinciale.

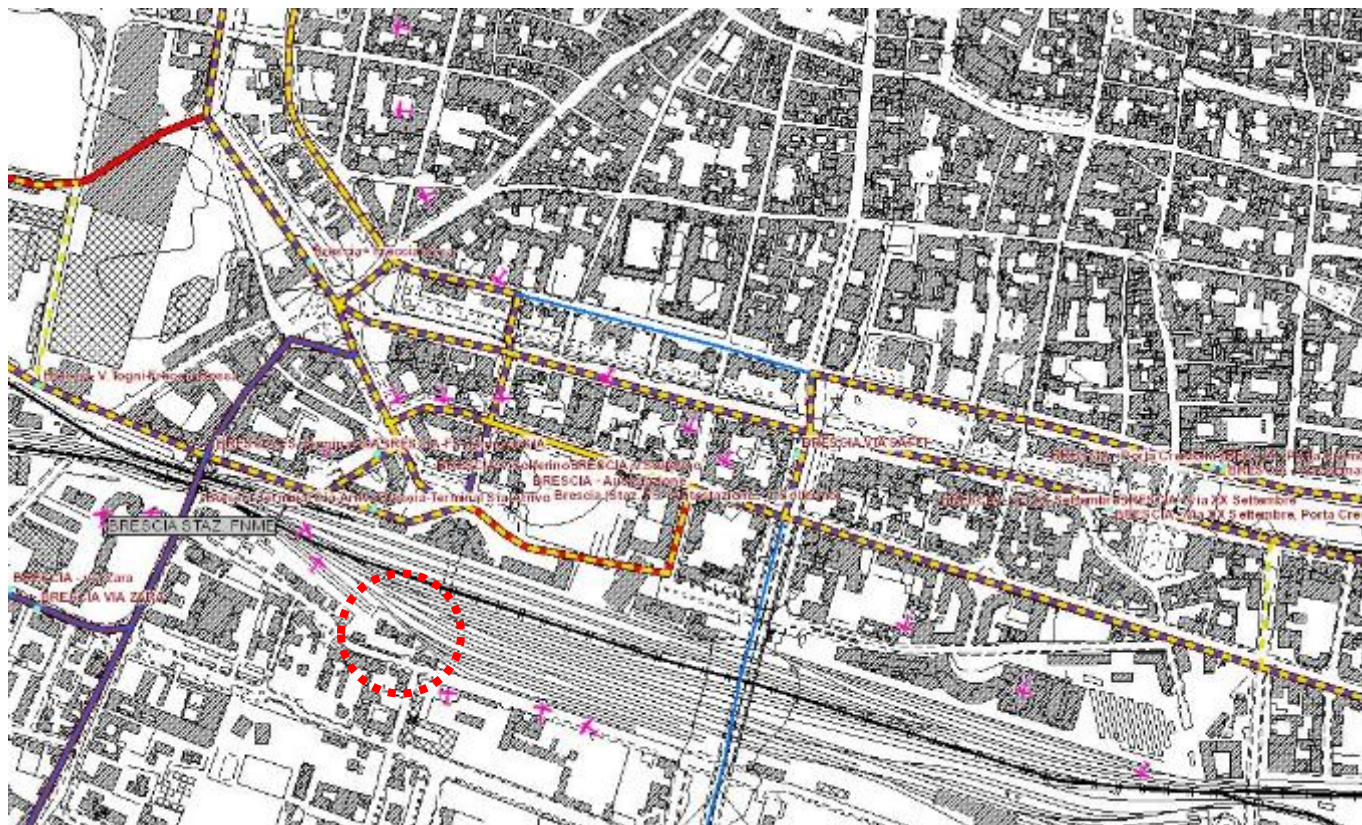


Immagine: Reti di trasporto pubblico - Estratto del Geoportale della Provincia di Brescia (fonte <http://sit.provincia.bs.it>)

- TAVOLA 2.2 - sezione A – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

L'area oggetto di SUAP è identificata come parte degli *Ambiti di prevalente valore storico e culturale* e genericamente inserita tra i *Sistemi dei centri e nuclei urbani* come *Altre aree urbane edificate*.

- TAVOLA 2.3 – Fenomeni di degrado del paesaggio -Areali a rischio di degrado diffuso

L'area oggetto di SUAP è inserita dal PTCP negli areali a rischio di degrado in essere per *Dispersione insediativa – Urbanizzazione diffusa* per cui si evidenzia il fenomeno di non riconoscibilità della struttura insediativa, caratterizzata da bassa densità insediativa e alto consumo di suolo, di risorse e di paesaggio; è presente un'alta commistione tra attività umane, rurali e naturali

- TAVOLA 2.4 – Fenomeni di degrado del paesaggio -Elementi puntuali e a rischio di degrado

Il PTCP non evidenzia per l'area oggetto di SUAP elementi puntuali e a rischio di degrado.

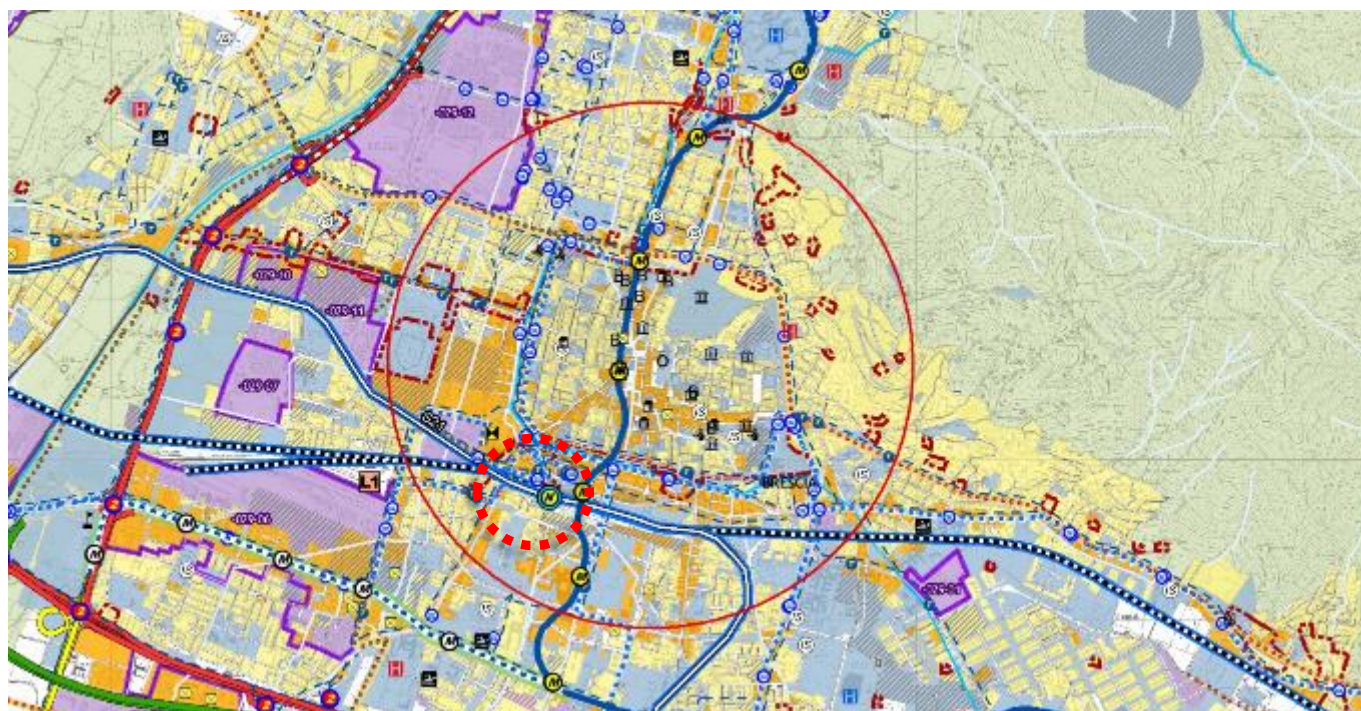
- TAVOLA 3.3 - sezione A - Pressioni e sensibilità ambientali

Il PTCP individua le principali polarità funzionali urbane, ovvero quegli ambiti che per intensità e complessità delle funzioni insediate, ed in alcuni casi per opportunità di riqualificazione e di sviluppo, assumono un ruolo strategico nell'organizzazione, nella riconoscibilità e nell'attrattività socio-economica del territorio provinciale. L'area oggetto di SUAP è tra gli ambiti a *Prevalente destinazione residenziale turistico-ricettivi e a servizi* ed è inserita nella perimetrazione della polarità funzionale *3P.F.-Stazione*. Per tale polarità funzionale è associata l'indicazione di funzioni qualificanti in essere o di possibile insediamento per *Intermodalità, direzionale, commerciale*.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (PTCP)

TAVOLA 1.2 Sezione A – STRUTTURA E MOBILITA' AMBITI TERRITORIALI

SCALA 1:25.000



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

Nuclei d'antica formazione (NAF)

<u>esistenti</u>	<u>previste</u>	
		Ambiti a prevalente destinazione residenziale
		Ambiti a prevalente destinazione produttiva
		Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale
		Insediamenti turistici-ricettivi
		Insediamenti per servizi comunale e sovracomunali

Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)
 Ambiti Produttivi Comunali

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

-- Rete su ferro

esistente o in costruzione

Linea ferroviaria storica (Linea S)
 Linee ferroviarie metropolitane
 Metropolitana

di progetto

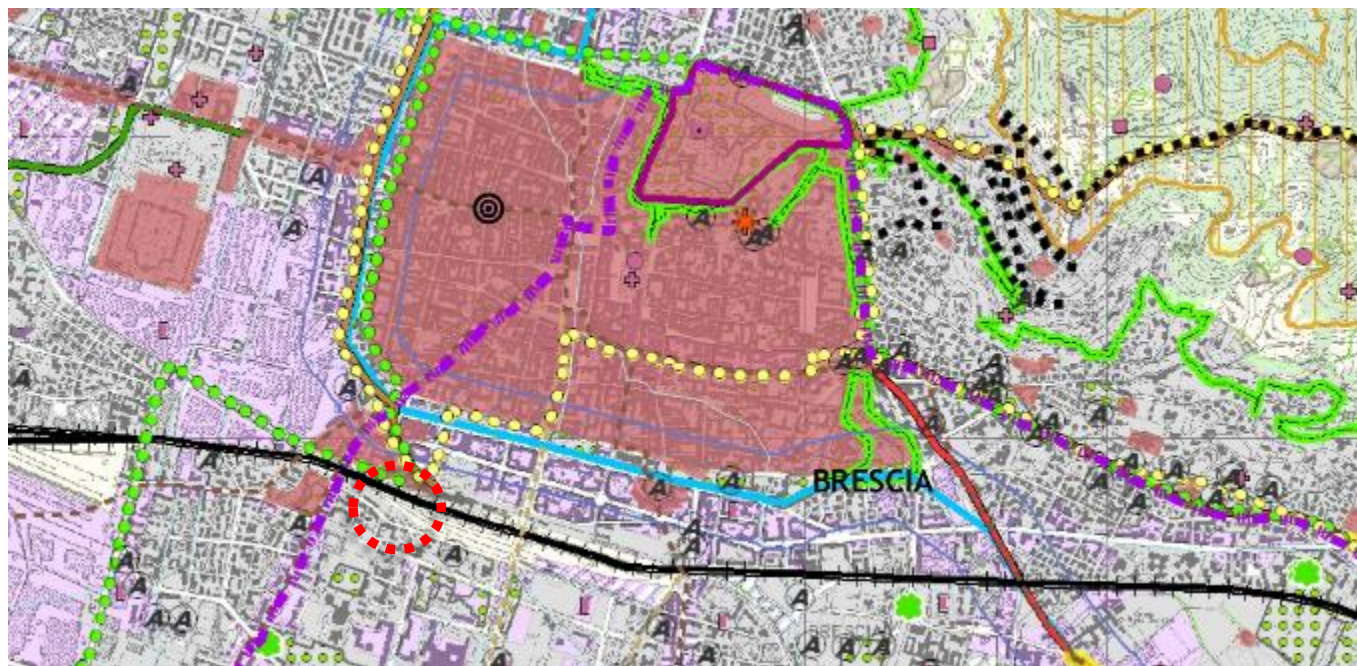
da potenziare

programmata in
salvaguardia

proposta o
allo studio





Ambito interessato dalla procedura di SUAP





LEGENDA

Sistemi dei centri e nuclei urbani

 Nuclei di antica formazione (levata IGM)

 Aree produttive realizzate

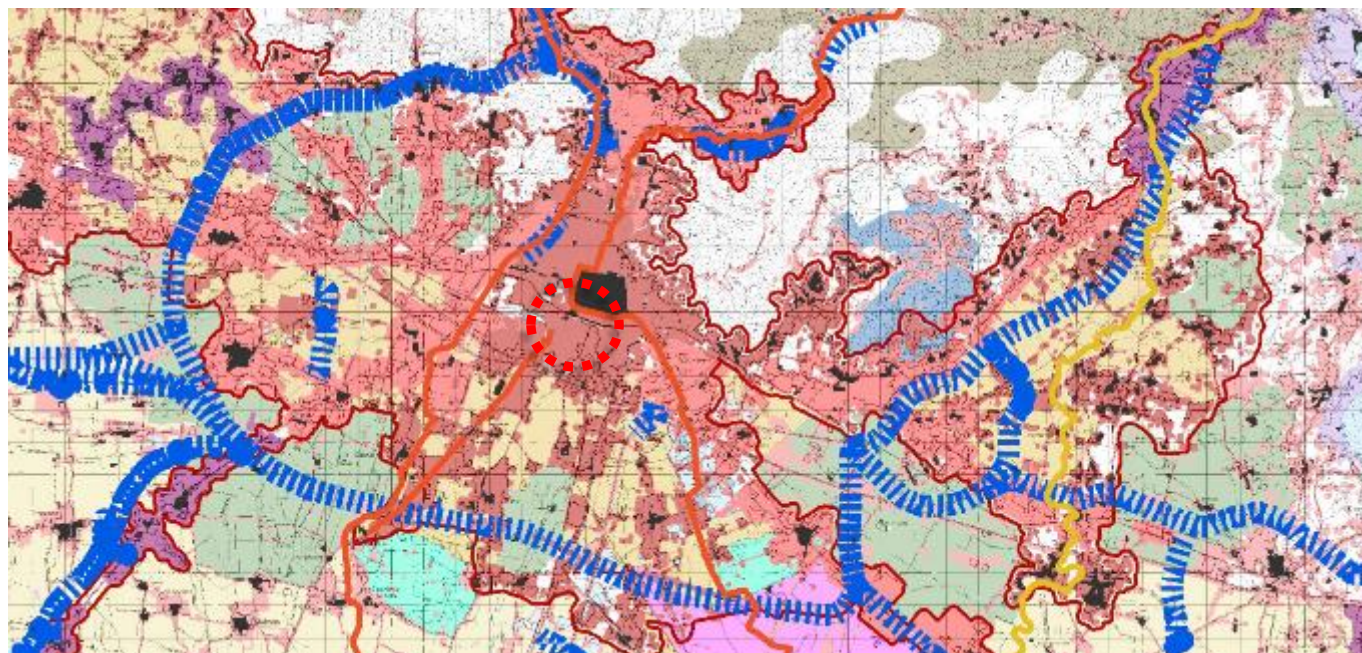
 Altre aree edificate

 Aree produttive impegnate da PGT vigenti

 Altre aree impegnate da PGT vigenti














PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (PTCP)


TAVOLA 2.3 – FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO Aree a rischio di degrado diffuso



LEGENDA

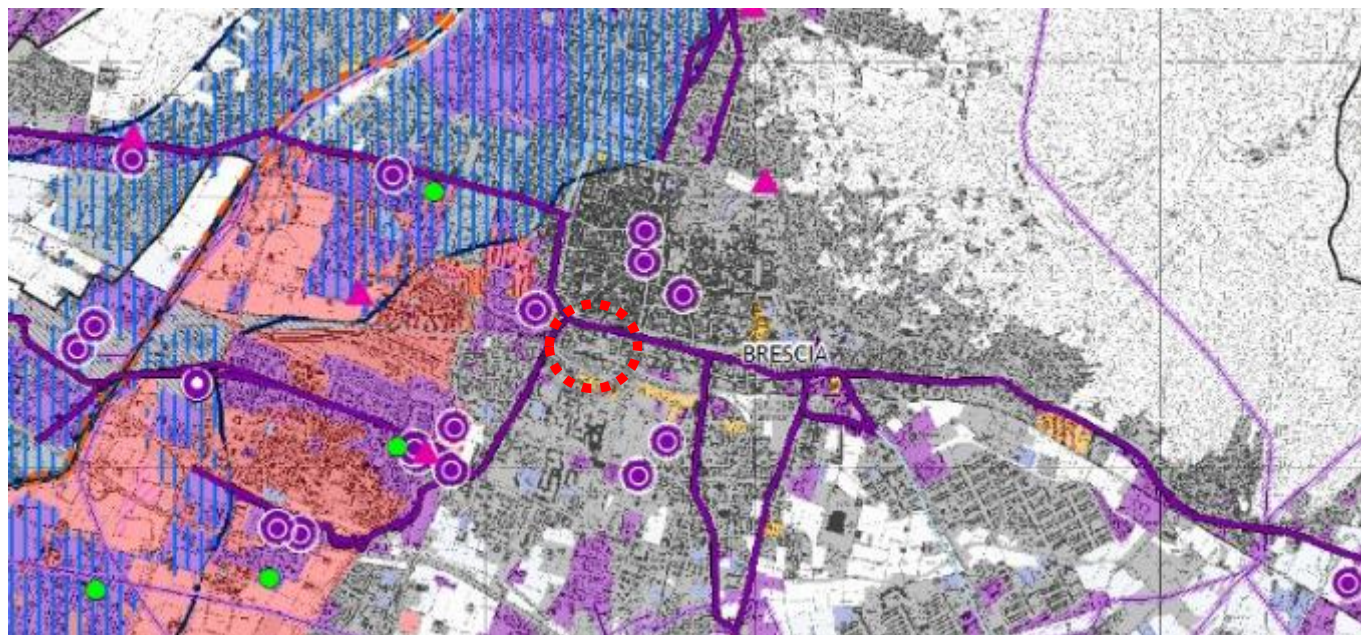
Aree di rischio di degrado in essere

-  Conurbazione metropolitana
-  Conurbazioni lineari generate dal capoluogo
-  Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana
-  Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa
-  Conurbazioni lineari
-  Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde
-  Ambito aeroportuale e territori contermini
-  Ambiti estrattivi in attività
-  Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero
-  Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura
-  Perdita della struttura originaria del paesaggio rurale (Lame e Fontanili)
-  Ambiti sciabili (da PPR)
-  Corsi d'acqua fortemente inquinati

-  Ambito interessato dalla procedura di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (PTCP)

TAVOLA 2.4 – FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO Elementi punuali e a rischio di degrado



LEGENDA

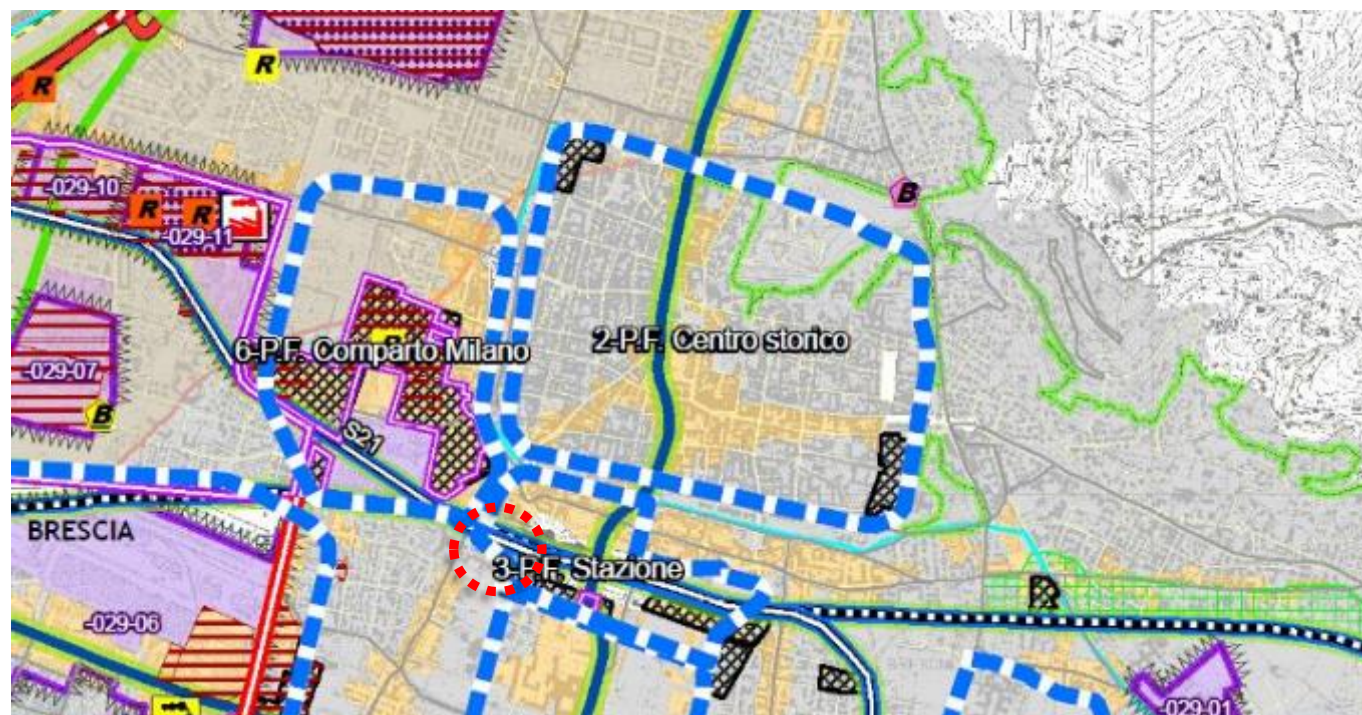
Sistema insediativo e infrastrutturale (RL-DUSAF)

■ Aree insediate — Infrastrutture stradali

○ Ambito interessato dalla procedura di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (PTCP)

TAVOLA 3.3 – SEZIONE A - PRESSIONI E SENSIBILITA' AMBIENTALI



LEGENDA

Elementi di pressione ambientale

Barriere insediative

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
- Ambiti a prevalente destinazione commerciale
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva
- Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

Barriere infrastrutturali

- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità principale di progetto
- Viabilità secondaria
- Viabilità secondaria di progetto
- Viabilità da potenziare a secondaria



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

Sistemi produttivi

- Sistema produttivo
- Polarità funzionali
- Margini urbani degradati
- Domini sciabili
- Ambiti produttivi comunali



Aeroporto



Linee ferroviarie metropolitane



Ferrovia AV/AC



Linee ferroviarie storiche "S"



Metropolitana in progetto



Metropolitana



Metropolitana in programmazione



Rete viabilità locale

- TAVOLA 4, sezione D - Rete ecologica provinciale

L'area oggetto di SUAP è classificata come *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa* [rif. art. 51 NTA PTCP]; completamente esterni ai *Corridoi ecologici primari*.



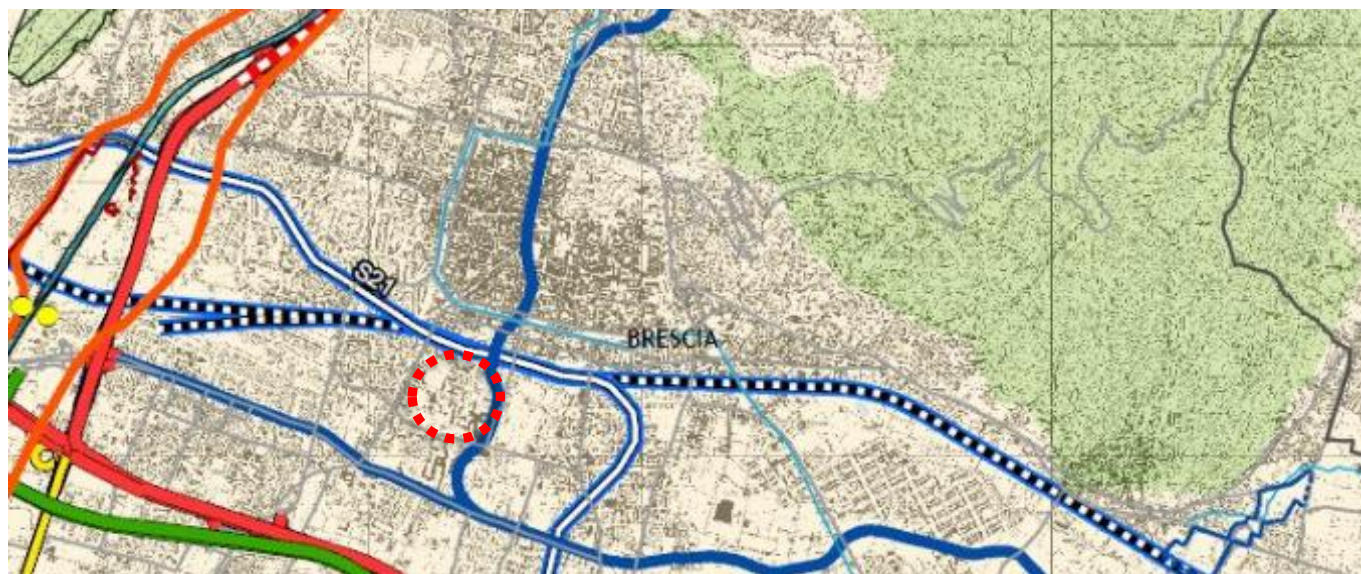
Immagine: Estratto del viewer geografico del Geoportale della Provincia di Brescia -PTCP Tav. 4 REP (fonte <http://sit.provincia.bs.it/>)

Estratto NTA PTCP:



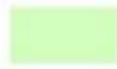










“Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:
 - a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
 - b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
2. Obiettivi della Rete Ecologica:
 - a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.
3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
 - a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
 - b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
 - c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
 - d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza ecopaesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
 - e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;

- f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".*
- 4. La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:*
- a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e suggerisce interventi di mitigazione paesistico – ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;*
 - b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;*
 - c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini."*



LEGENDA

-  Aree ad elevato valore naturalistico
-  Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
-  Aree naturali di completamento
-  Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
-  Ambiti dei fontanili
-  Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
-  Metropolitana
-  Metropolitana in progetto
-  Linee ferroviarie metropolitane
-  Linee ferroviarie di progetto
-  AC/AV
-  Ferrovia storica
-  Ambito interessato dalla procedura di SUAP

8.4 Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE)



Immagine: Estratto del Geoportale della Provincia di Brescia – Rete stradale 2015 (fonte <http://sit.provincia.bs.it>)

- Tavola 2 - Classificazione tecnico-funzionale della rete stradale esistente
L'area oggetto di SUAP non è situata in prossimità di strade di gestione provinciale ed è connessa alla viabilità principale e secondaria tramite la rete di viabilità locale.
- Tavola 3 - Classificazione tecnico funzionale della rete stradale di progetto
Le linee programmatiche di indirizzo del PTVE non indicano interventi che interessino direttamente l'area oggetto di proposta di SUAP.

PIANO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITA' EXTRAURBANA (PTVE)

TAVOLA 2 - CLASSIFICAZIONE TECNICO-FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE ESISTENTE SCALA 1:100.000



LEGENDA



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

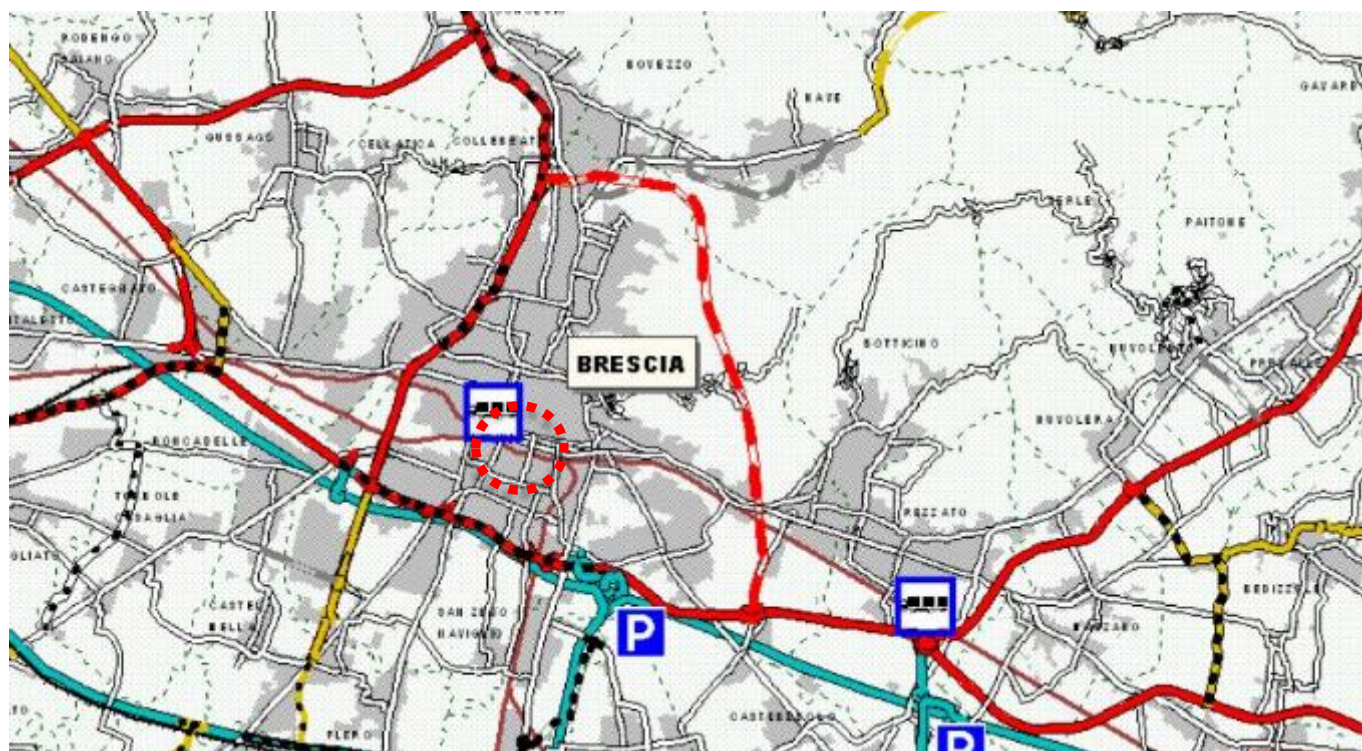
Strade in gestione alla Provincia di Brescia

- Strade di tipo B
- Strade di tipo C
- Strade di tipo E
- Strade di tipo F Extraurbane
- Strade di tipo F Urbane

Strade non di competenza

- Strade di tipo A
- Strade di tipo B
- Strade di tipo C
- Strade di tipo D
- Strade di collegamento

TAVOLA 3 - CLASSIFICAZIONE TECNICO-FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE PROGETTO SCALA 1:200.000



LEGENDA

- | | |
|---|---|
| RETE PRIMARIA | RETE LOCALE |
| RETE PRIMARIA - PROGETTO FINANZIATO | RETE LOCALE - TRATTO IN COSTRUZIONE |
| RETE PRIMARIA - PROGETTO NON FINANZIATO | RETE LOCALE - PROGETTO FINANZIATO |
| RETE PRINCIPALE | RETE LOCALE - TRATTI IN VARIANTE NON FINANZIATI |
| RETE PRINCIPALE - TRATTO IN COSTRUZIONE | RETE LOCALE COMUNALE |
| RETE PRINCIPALE - PROGETTO FINANZIATO | RETE LOCALE COMUNALE - TRATTI NON FINANZIATI |
| RETE PRINCIPALE - TRATTI IN VARIANTE NON FINANZIATI | LINEA FERROVIARIA "ALTA CAPACITA'" - (PROGETTO) |
| RETE SECONDARIA | LINEE FERROVIARIE |
| RETE SECONDARIA - TRATTO IN COSTRUZIONE | CONFINI PROVINCIALI |
| RETE SECONDARIA - PROGETTO FINANZIATO | CONFINI COMUNALI |
| RETE SECONDARIA - TRATTI IN VARIANTE NON FINANZIATI | |

AREE URBANIZZATE

AEROPORTO

IPOTESI AREE DI PARCHEGGIO ATTREZZATE

CENTRO LOGISTICO

Ambito interessato dalla procedura di SUAP

9. Pianificazione locale –Piano di Governo del Territorio (PGT)

Con delibera di Consiglio comunale n. 57/19378 del 19.03.2012 il Comune di Brescia ha approvato il PGT a cui sono susseguite numerose varianti (vedasi elenco ricavato dal Multiplan Regione Lombardia –PGT WEB)

HELP | HOME | CONTATTI

Regione Lombardia

P.G.T. PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ARCHIVIO DOCUMENTALE

Per uscire tornare al portale

RICERCA

Area ricerca

Provincia:	BRESCIA	Comune:	BRESCIA	Procedure:	DP PS PR CG	CERCA			
Tipo piano:	Seleziona un tipo piano	Descrizione piano:				RESET			
Stato PGT:	Seleziona uno stato	Stato documenti:	Seleziona uno stato	Tavola precedenti:	Seleziona uno stato	Fase:			
					Seleziona una fase	Trovati: 19			
Comune	Tipo piano	Descrizione	Procedure	Inserimento	Data	Stato P.C.I.	R. Artto App.	Data App.	Data Inizio App.
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Piano attuativo in variante al PGT vigente relativo ad area in Via Sordanierna CEMIRE S.p.A.	DP PS PR	Adozione	Inserito				
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Anno del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (PAS)	PS	Annullamento	Inserito				
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT - AT R.L. VAL D'ELVA VORTA - SAN ZENO - FRANCHINI	PR	Adozione	Inserito				
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	piano attuativo in Variante PGT del COMUNE DI BRESCIA	PR	Annullamento	Inserito				
BRESCIA	Piano di Governo del Territorio	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI BRESCIA	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	07/19078		19/03/2012	24/10/2012
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante particolare al PGT - COMUNE DI BRESCIA	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	144		11/10/2013	26/03/2014
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - PI Immobiliare Supercinema - Casa Garibaldi - C.O.P. PI	CG	Approvazione	Storico	38		23/03/2015	22/03/2015
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - PI relativo all'area situata in via Dalmazio, via Don B.	PS	Approvazione	Storico	84/70072		12/05/2015	24/05/2015
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano Attuativo per la valorizzazione di due cave	DP	Approvazione	Storico	102/191848		26/06/2015	19/08/2015
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.2 - COMUNE DI BRESCIA	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	171/44521		09/02/2016	15/05/2016
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.3 - COMUNE DI BRESCIA - D.C.C. n. 35	DP PS PR	Approvazione	Storico	35		16/04/2016	13/09/2016
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante PGT del COMUNE DI BRESCIA - Assicellamento del bilancio di previsione 2018/2020	PR	Approvazione	Storico	05		30/07/2016	12/12/2016
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE RELATIVO AD AREA IN VIA TARA DI PROPRIETA' DI PR	PR	Approvazione	Inserito	77/184400		18/09/2016	
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Anno del procedimento di verifica assoggettabilità alla V.A.S. per il piano attuativo in vari	PR	Approvazione	Inserito	76/184415		18/03/2016	
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Adozione del piano attuativo in variante al vigente PGT relativo ad aree situate in Brocche via	DP PS	Approvazione	Inserito	60/21143		26/10/2016	
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Adeguamento della componente geologica del PGT al piano di gestione del rischio alluvioni	DP PS PR	Approvazione	Inserito	110/233232		30/11/2016	
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante per adeguamento delle componenti paesistica al Regolamento n. 110 del 30/12/2016	DP PS PR CG	Approvazione	Inserito	66/7130-F10		30/11/2016	12/05/2017
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante PGT del COMUNE DI BRESCIA - SUAP Campese Ac.Agr. (DPR 160/2010 art. 8)	PR	Approvazione	Storico	27		07/03/2019	04/03/2019
BRESCIA	Variante di Piano di Governo	Variante PGT del COMUNE DI BRESCIA - SUAP Ex Gornio Civile Immobili (DPR 160/2010 art. 8)	PR	Approvazione	Vigente	78		25/06/2019	04/09/2019

L'ultima variante che ha modificato il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e la Componente Geologica è stata approvata con delibere di Consiglio Comunale n. 76-77-90-110 del 30.11.2018 e pubblicata sul BURL n.24 del 12.06.2019.

Il Piano delle Regole è stato invece modificato con l'ultima variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 25.06.2019 e pubblicata sul BURL n.36 del 4.09.2019.

9.1 DOCUMENTO DI PIANO

- Tavola ALall01a - Sistema infrastrutturale d'area vasta

L'area oggetto di SUAP è lambita in lato nord dal sistema di mobilità su ferro per quanto riguarda la ferrovia esistente e per la rete ferroviaria di Alta Capacità in cantiere e in progetto.

- Tavola ALall01b – Classificazione funzionale – Stato di fatto

L'area oggetto di SUAP, inserita nell'ambito urbano del centro abitato di Brescia, è servita da strade locali (Tipo F) come da classificazione normata dall'Art.65 delle NTA. .

- Tavola V-REC 01.3 progetto Rete ecologica comunale (REC)

Come evidenziato negli estratti cartografici di seguito riportati, l'ambito oggetto di SUAP è inserito nel tessuto urbano consolidato (TUC) e la Rete ecologica Comunale (REC) non prevede interventi e progetti inerenti la rete ecologica. L'area oggetto di SUAP non intercetta particolari elementi della Rete Ecologica Comunale.



LEGENDA

Sistema della mobilità su gomma esistente

- Strade Primarie
- Strade Principali
- Altra Viabilità

Sistema della mobilità su gomma futuro

- Strade Primarie in cantiere
- Strade Principali in cantiere
- Strade Primarie pianificate
- Strade Principali pianificate
- Strade Secondarie pianificate

Sistema della mobilità su ferro esistente

- Ferrovia esistente
- Stazioni ferroviarie
- Metropolitana urbana
- Fermate metropolitana

Sistema della mobilità su ferro futuro

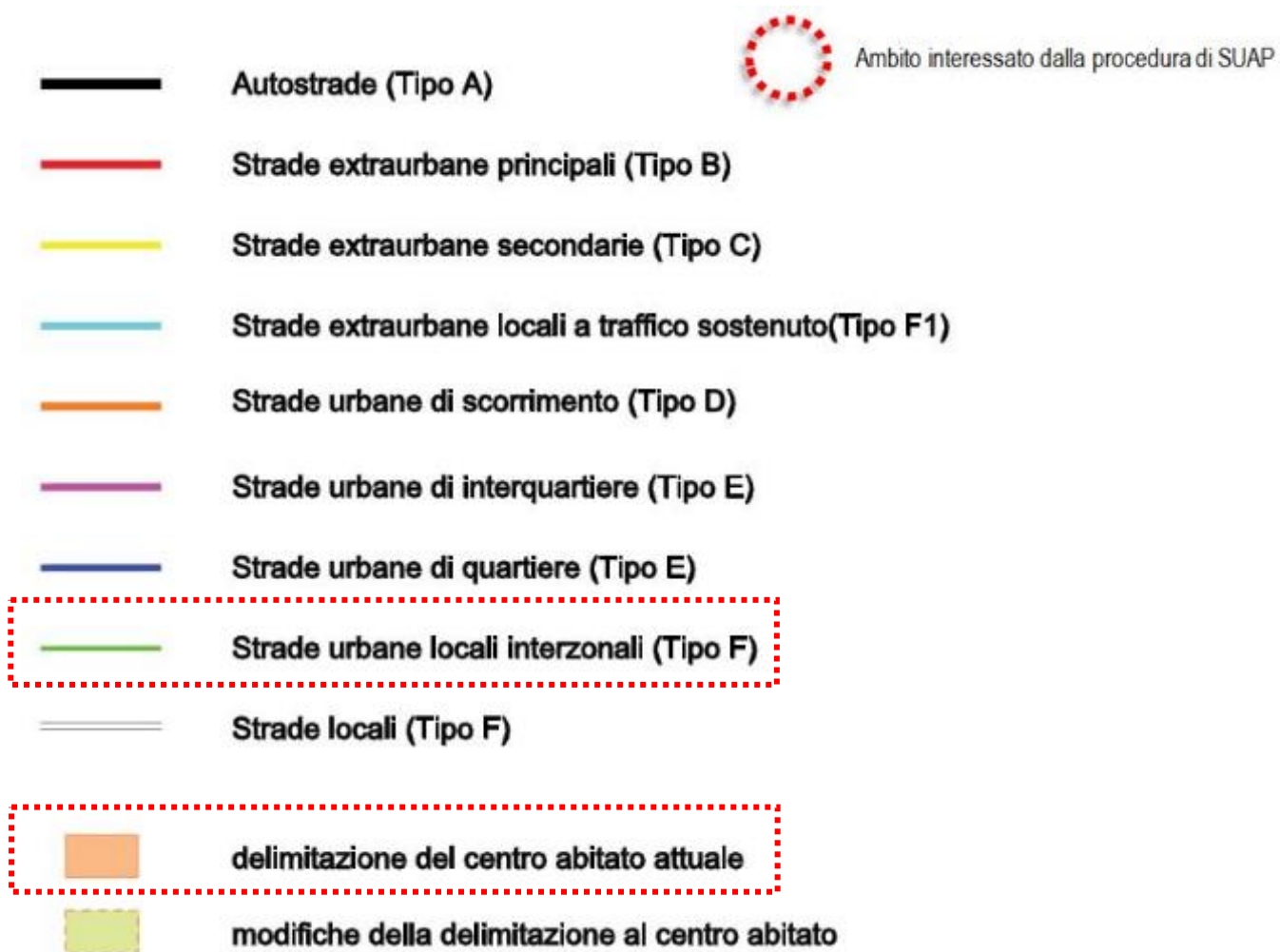
- Ferrovia Alta Capacità in cantiere
- Ferrovia Alta Capacità in progetto
- Raccordi ferroviari di previsione
- TRAM TRENO



Ambito interessato dalla procedura di SUAP




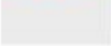



LEGENDA





ELEMENTI DI CRITICITA' DELLA RETE ECOLOGICA

-  Principali barriere infrastrutturali
-  Ambiti per attività estrattive (A.T.E.)
-  Sito contaminato di interesse nazionale "Brescia Caffaro"
-  Territorio urbanizzato (barriera insediativa)
-  Ambito interessato dalla procedura di SUAP

9.2 PIANO DELLE REGOLE

- Tavola V-PR12 Vincoli Amministrativi

L'area oggetto di SUAP è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario pari a 30m, sia delle linee esistenti sia del potenziamento in progetto per la TAV.

- Tavola V-PR02 Q-3 - Azioni di piano

L'area oggetto di SUAP è classificata tra le attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (Rif. Art.55 NTA)

- Tavola PR11 Q - Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

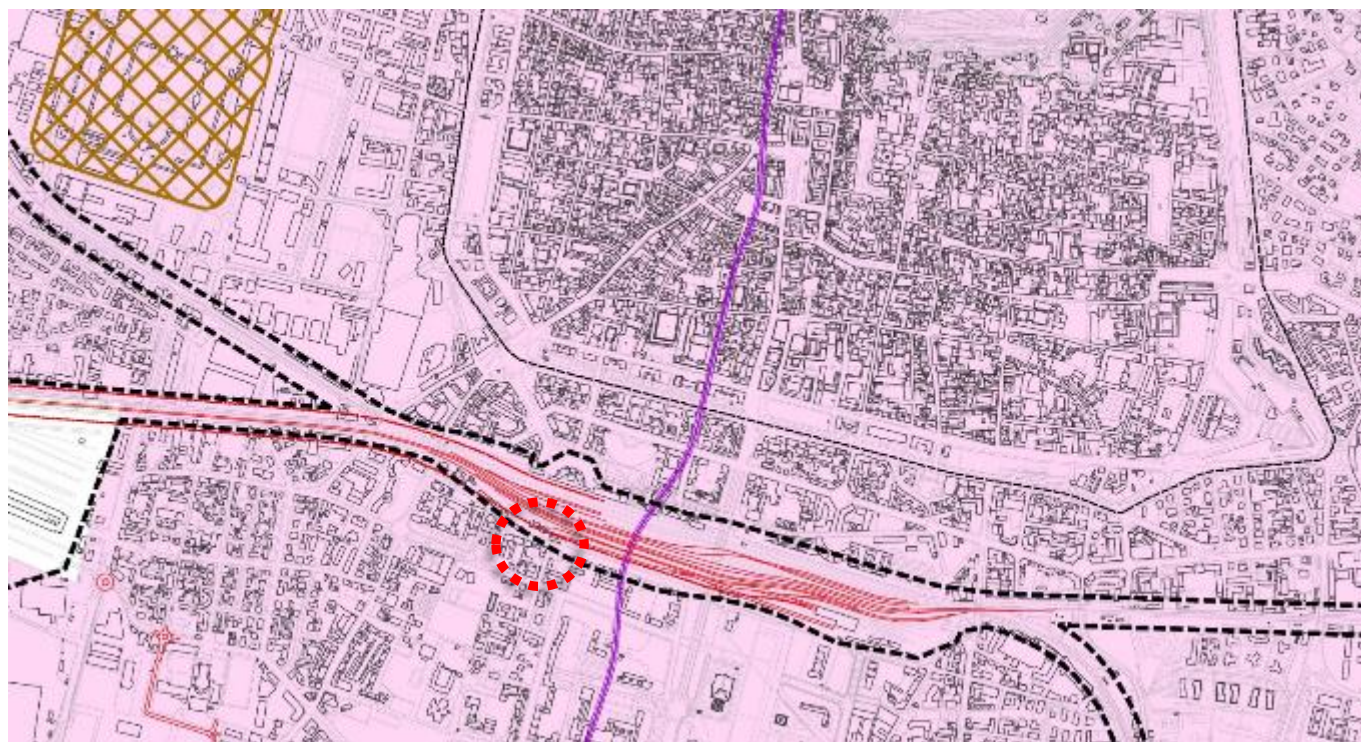
Per l'area oggetto di SUAP non si evidenziano vincoli paesaggistici e neppure vincoli ambientali.

- Tavola PR04a sud Elementi e componenti del paesaggio

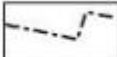
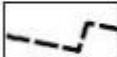



Nell'area oggetto di SUAP sono presenti alcune alberature prospicienti via Sostegno che costituiscono un frammento di filare alberato. Lo strumento urbanistico riconosce queste alberature come elementi e componenti del paesaggio antropico e la proposta di trasformazione ne prevede il mantenimento.

- Tavola PR03 sud - Classi di sensibilità paesistica

La carta della sensibilità costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e fissa le classi di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti". Per l'area oggetto di SUAP è riconosciuta una classe di sensibilità paesistica 3 – Media



Limiti e riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Perimetro centro antico
-  Centro Abitato
-  Aree "ex cave"
-  Viabilità di previsione



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

Vincoli Amministrativi

-  Fascia di Rispetto Cimiteriale
-  Depuratore
-  Fascia di Rispetto depuratore (mt. 100)
-  Elettrodotti
-  Vincolo militare

Rete Ferroviaria e Metropolitana

-  Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
-  Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
-  TAV - progetto
-  TAV - fascia di rispetto mt.30
-  Metrobus (fascia di rispetto mt.6)

TAVOLA V-PR02 Q-3 Azioni di piano -

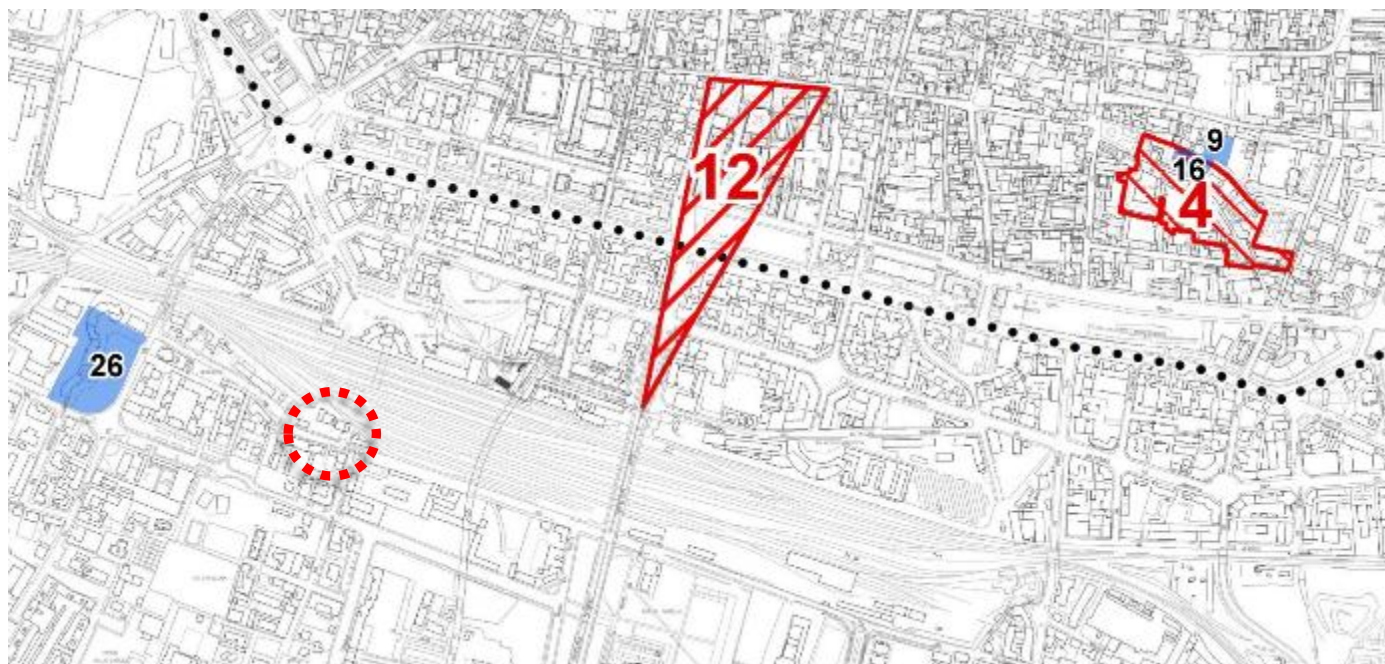
Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

Città storica

Città di recente formazione



Limiti e riferimenti territoriali

- Confine amministrativo
 Perimetro Nucleo Storico Principale e Nuclei Storici Minori



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

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°	Descrizione	Spazio immobiliare e Ubicazione	n°	Descrizione	Spazio immobiliare e Ubicazione
1	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	18	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
2	06/12/1948	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	19	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
3	06/06/1949	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	20	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
4	06/06/1949	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	21	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
5	17/12/1944	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	22	17/12/1944	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
6	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	23	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
7	06/12/1948	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	24	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
8	06/12/1948	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	25	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
9	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	26	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
10	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	27	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
11	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	28	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
12	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	29	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
13	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	30	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
14	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	31	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
15	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	32	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
16	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	33	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia
17	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia	34	14/05/1947	Palazzo di proprietà di Carlo Marzari, Brescia



Vincolo ambientale (art. 136 lettera -c-)

D.M. 15/05/45 pubblicato su G.U. n.110 del 22/05/45 (1 - LA BADIA ALTA)
 D.M. 29/09/55 pubblicato su G.U. n.241 del 18/10/55 (4 - VIA MARTINENGO DA BARCO)



Vincolo ambientale (art. 136 lettera -d-)

D.M. 06/06/52 pubblicato su G.U. n.130 del 24/05/52 (3 - CIRCOSTANTE IL CASTELLO)
 D.M. 08/10/55 pubblicato su G.U. n.242 del 19/10/55 (5 - ORIENTE LA PUSTERLA)
 D.M. 20/03/58 pubblicato su G.U. n.85 del 09/04/58 (6 - RONCHI AZ. AGR. VIA PASOTTI)
 D.M. 07/10/59 pubblicato su G.U. n.242 del 26/09/59 (7 - SUD VIALE VENEZIA)
 D.M. 23/11/59 pubblicato su G.U. n.296 del 07/12/59 (8 - VILLA BORNATA)
 D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (12 - CONO PANORAMICO)
 D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (13 - SOTTO COLLINA S. GIUSEPPE)
 D.M. 05/07/71 pubblicato su G.U. n.238 del 12/09/74 (14 - COLLINA DI S. GIUSEPPE)



Vincolo ambientale (art.136 lettera -c- e -d-)

D.M. 07/05/52 pubblicato su G.U. n.116 del 19/05/52 (2 - VIALE VENEZIA)
 D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n.42 del 19/02/60 (9 - COLLINA DI S. ANNA)
 D.M. 10/11/61 pubblicato su G.U. n.296 del 29/11/61 (10 - COLLINA DI S. EMILIANO)
 D.M. 30/10/61 pubblicato su G.U. n.283 del 15/11/61 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA)
 D.M. 25/03/72 pubblicato su G.U. n.140 del 31/05/72 (15 - VILLA LABIRINTO)



Fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto (art.142 lettera -c-)



Ambito di elevato valore paesistico (P.T.R. art. 17)



Bosco ai sensi di legge



Riferimento Tavola PR04a

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

Elementi e componenti di interesse geomorfologico e idrico

- Sovralluvionamenti
- Scarpata fluviale
- Scarpata morfologica naturale
- Scarpata paleosuperficie
- Arginature
- Fontanili
- Doline
- Grotte
- Paleosoliva
- Geocli (gr. Tavola di elenco degli aspetti geologici e idrogeologici - D0202)
- Punti di sella
- Ripiani sommitali
- Reticolo Idrico Principale (Fiume Velia, Gera, Mandolosa-Canale)
- Reticolo Idrico Minore

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

- PUS si rimanda alla tavola D001 Rete verde

Ambiti ed elementi di pregio

- Ambito di elevato valore paesistico (P.T.R. art. 17)
- Bosco ai sensi di legge
- Radure sotto i 2000 mq
- Prati pascolo
- Radure sopra i 2000 mq
- Maschie boreali
- Zona pedoclini naturali

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO O SEMIANTROPICO

Elementi e componenti di interesse geomorfologico e idrico

- Scarpata morfologica artificiale
- Sistema delle acque di cava
- Sistema delle acque e relativi manufatti

Elementi e componenti di interesse agricolo

- Culture legnose: oliveti, frutteti, vigneti
- Broli
- Prato arborato
- Zona pedoclini agricolo
- Fili arborei
- Siepi



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO

Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico

- Edifici storici
- Giardino, parco storico
- Alberi monumentali
- Fili arborei
- Siepi

Tracce di cultura materiale

- Fontana, monumento civile
- Racinaione, muro storico
- Muro di contenimento, terrazzamento

Infrastrutturazione del territorio

- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari
- Sentieri

ELEMENTI E COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e da discariche

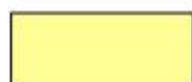
- Aree cave attive
- Aree cave dismesse
- Aree cave coperte o rinaturalizzate
- Discariche

Aree degradate e soggette ad usi diversi

- Aree dismesse
- Edificio sperso
- Frangia destrutturata
- Nuovi storici: perdita di identità
- Zona a rischio di contaminazione
- Frangia urbana



Il paesaggio del territorio di Brescia



Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media



Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata



Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

10. PIANO DEI SERVIZI

- Tavola V PS02 Q3 Disciplina delle aree a servizio

Attualmente l'immobile e l'area di pertinenza oggetto della procedura di SUAP sono classificati dal PGT vigente nel Piano dei Servizi come:

- Servizi Sociali – progetti di nuove strutture per servizi e/o rigenerazione di strutture esistenti;
- Servizi Mobilità – aree di parcheggi a raso esistenti.

Rif. NTA (DP-PR-PS) Parte III – Piano dei Servizi – Art. 55 classificato dei servizi

Per l'estratto cartografico si rimanda al paragrafo 4- Previsioni urbanistiche vigenti della presente relazione.

- Tavola V PS01 Politiche dei servizi

All'immobile oggetto di SUAP è attribuita la funzione di dormitori o residenze sociali.

Per l'estratto cartografico si rimanda al paragrafo 4- Previsioni urbanistiche vigenti della presente relazione.

- Tavola V PS03 Regime dei suoli aree destinate a servizi

L'area oggetto di SUAP è identificata come facente parte delle *Attrezzature e spazi aperti con vincolo di destinazione* per cui l'Art. 53 delle NTA riconosce come proprietà privata o di Enti pubblici con vincolo di destinazione ad uso e di interesse pubblico.

Estratto delle NTA del Piano delle Regole Parte III – Titolo I – Art. 53



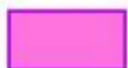



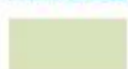

b- Aree di proprietà privata o di Enti pubblici con vincolo di destinazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono individuate nell'elaborato V-PS03.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso, con convenzione (ad esclusione dei Servizi Religiosi) laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici. Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio; qualora il soggetto attuatore del servizio sia titolato ad avviare la procedura di esproprio per l'eventuale acquisizione degli immobili, si provvederà, previa richiesta, ad apporre il vincolo mediante apposita variante.



Regime dei suoli attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art. 53)

-  Attrezzature e spazi aperti di proprietà comunale
-  Attrezzature e spazi aperti in diritto di superficie
-  Attrezzature e spazi aperti da acquisire
-  Attrezzature e spazi aperti da acquisire (aree allo stato di fatto urbanizzate)
-  Aree per la formazione di tratti ciclopedonali da acquisire
-  Aree di spaglio
-  Attrezzature e spazi aperti con vincolo di destinazione
-  Ambito interessato dalla procedura di SUAP

STUDIO GEOLOGICO

Il Comune di Brescia risulta dotato di Studio Geologico redatto ai sensi della LR12/2005 - DGR 8/1566/05 e s.m.i., aggiornato durante una recente Variante ai contenuti del PGRA e al PAI.

- Tavola V.I. - ALall04h - Carta dei vincoli

L'area oggetto di proposta di SUAP non è interessata da alcun vincolo geologico o di polizia idraulica.

- Tavola V.I. - ALall04g - Carta PAI - PGRA

L'area oggetto di proposta di SUAP non è interessata da fenomeni di dissesto e non è a rischio idrogeologico o di alluvioni.

- Tavola V.I.-ALall04n Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano (sud)

L'area oggetto di proposta di SUAP è riconosciuta come stabile e rientra nelle zone con a cui è riconosciuta la classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni. L'area è inserita in zona di pericolosità sismica (approfondimento di I livello) *Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.*

- Tavola V-ALall04e Carta della pericolosità sismica locale – 1° livello

L'area oggetto di proposta di SUAP rientra nelle zone *Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi* a cui sono riconosciute amplificazioni litologiche.

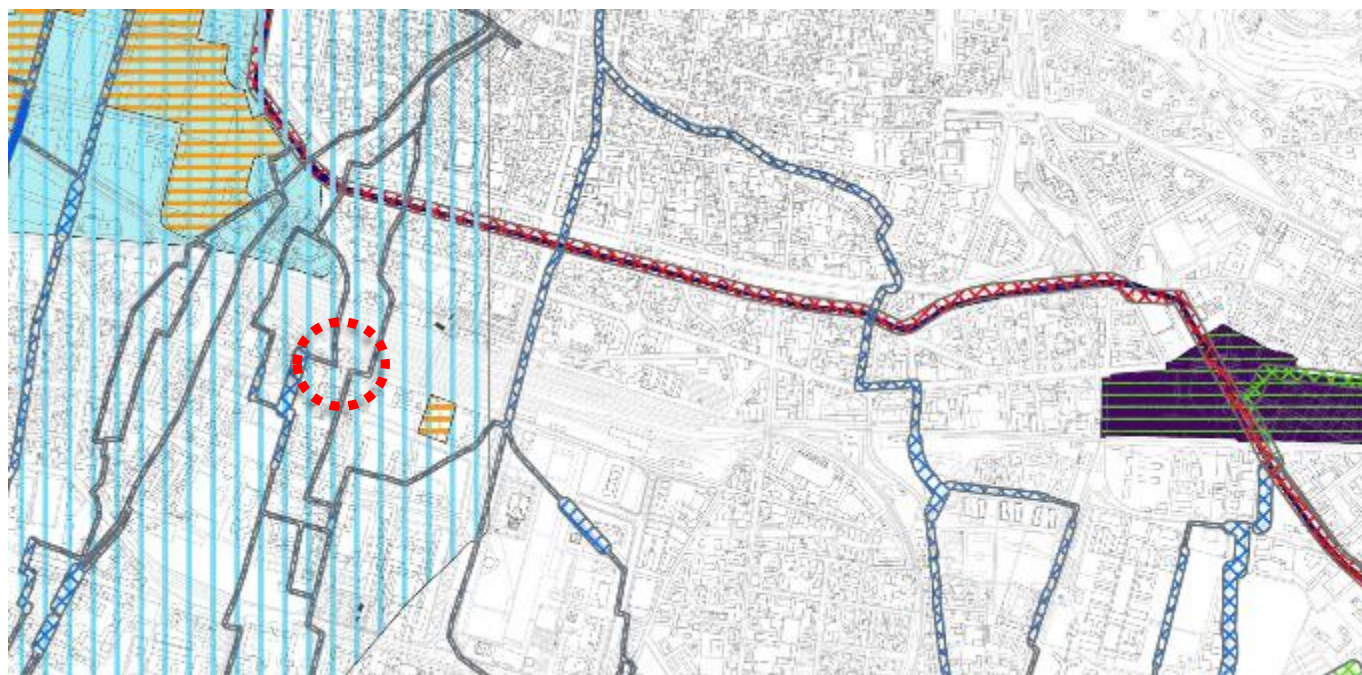
- Tavola V-ALall04f Carta della pericolosità sismica locale – 2° livello

Per l'area oggetto di proposta di SUAP ricadente in zona *Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi* a cui si attribuisce la categoria di sottosuolo B

COMPONENTE GEOLOGICA

TAVOLA V.I. - ALall04h - Carta dei vincoli

scala 1:15.000



Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)



SIN Terreni



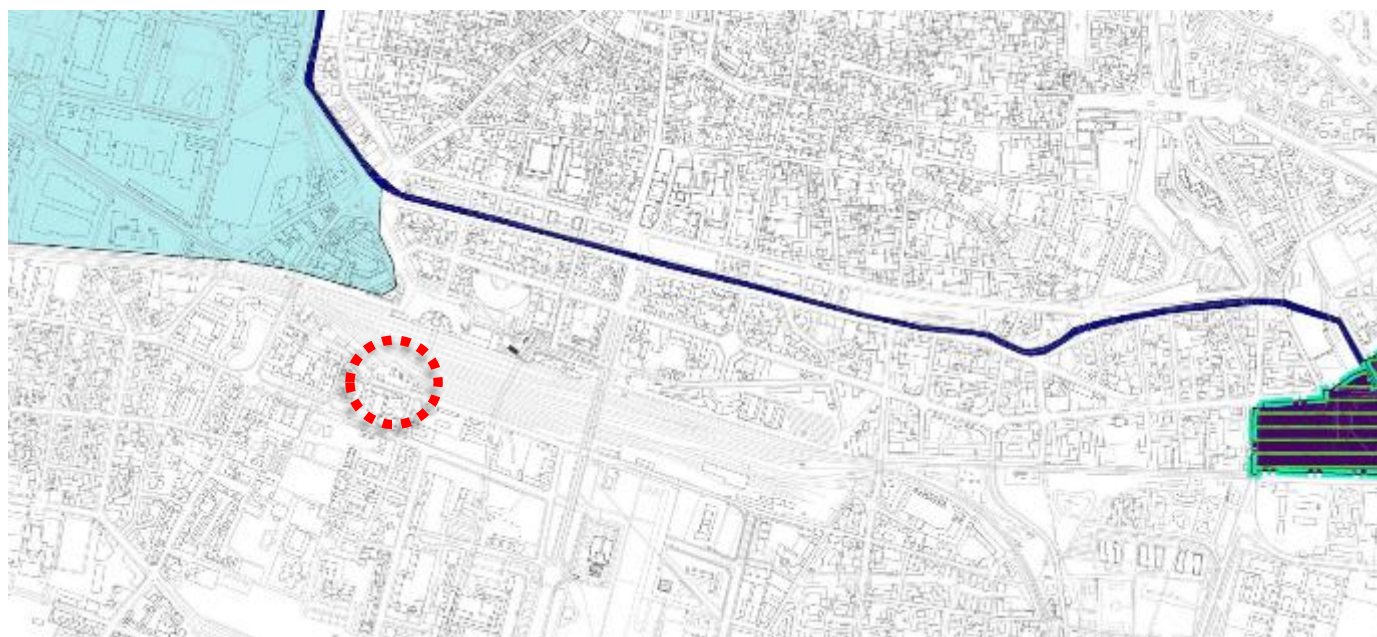
SIN Falda



SIN Rogge



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

**Limiti e riferimenti territoriali**

Confine comunale



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

Pianificazione di Bacino (ai sensi della Legge n. 183/89)

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001,
Elaborato n. 8 - Tavole di Delimitazione delle fasce fluviali:

— Limite tra la Fascia B e la Fascia C (la Fascia A e la Fascia B coincidono)

- - - Limite esterno della Fascia C

Quadro del dissesto come presente nel SIT regionale derivante dall'aggiornamento ai sensi dell'art. 18 delle N.d.A. del PAI.

Dissesti caratterizzanti il territorio montano:



Area di frana attiva (Fa)



Area di frana quiescente (Fq)

Quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente.

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:



Area a pericolosità molto elevata (Ee)



Area a pericolosità elevata (Eb)







Area a pericolosità media o moderata (Em)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Allegato 4.1 all'Elaborato 2 del PAI)




Zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni parzialmente sovrapposte a aree RSMC-P3 e aree RSP-P3

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016





Ambito Territoriale RP

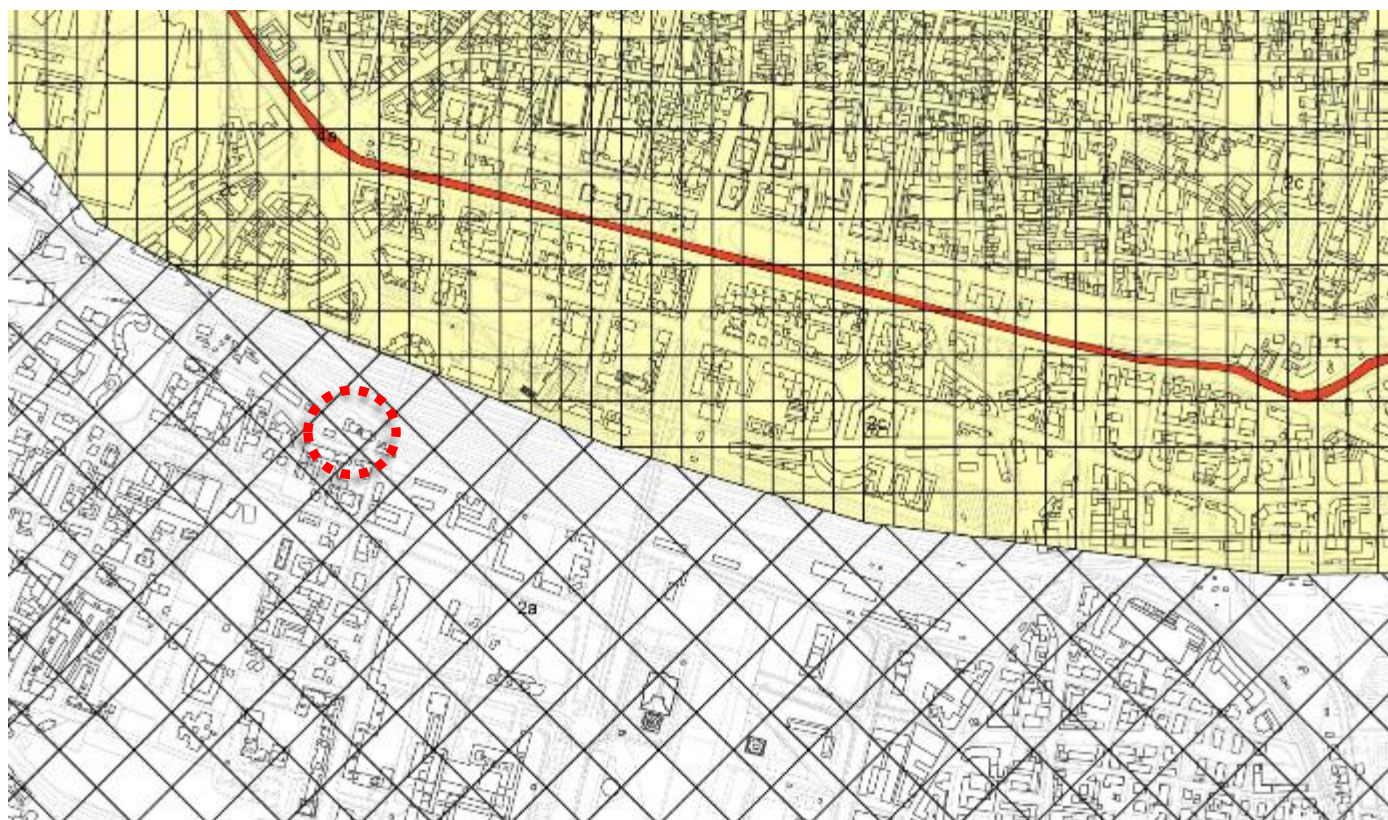
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
*Per il T. Garza la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 100 anni (delimitazione fornita da Regione Lombardia ed utilizzata per le valutazioni idrauliche di dettaglio).
Per il F. Mella la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni.*
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M).
Delimitazione riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni riportata sul Geoportale di Regione Lombardia.
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Ambito Territoriale RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti frequenti (aree P2/M)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)






Ambito Territoriale RSP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree PGRA modificate proposte in aggiornamento al vigente
-  Area a Rischio Idrogeologico molto Elevato oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale ("Valutazione delle condizioni di rischio nelle aree interne ai centri edificati ai sensi della D.G.R. 7/7365 del 11/12/2001" – P.L. Vercesi e G. Barbero, 2004).
-  Area oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale ("Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT al PGRA" ai sensi della D.G.R. 9/6738 del 19/06/2017 – D. Gasparetti, G. Quassoli e G. Rossi, 2018).



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni

-  **Classe 2a**
Area stabile, coincidente con zone di pianura e talora con la fascia marginale delle superfici di raccordo tra pianura e rilievi, caratterizzata da un substrato in genere contraddistinto da buone caratteristiche geotecniche.
-  **Classe 2b**
Fasce di raccordo.
-  **Classe 2c**
Riporti storici.
- Classe 2d**
Aree con caratteristiche geotecniche scadenti:
 -  **2d¹** - Settore ovest – Zona Mandolossa.
 -  **2d²** - Settore sud-ovest

SISMICITA' DEL TERRITORIO

Scenari per i quali è prevista, in fase di progettazione, l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione dei fenomeni di instabilità e di amplificazione topografica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.1 e 2.3.3).



Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi.



Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti.



Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.



Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo.

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia comunale per la categoria di sottosuolo individuata e al cui interno, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:



Z4a - Categoria di sottosuolo identificata B: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo C (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).



Z4a - Categoria di sottosuolo identificata C: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo D (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale:



Z4b - Categorie di sottosuolo identificate C - D - E: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, si dovrà procedere come segue:

- nel caso in cui l'indagine geologica-geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alle categorie di sottosuolo D o E sarà sufficiente utilizzare lo spettro di norma caratteristico della rispettiva categoria di sottosuolo (D.M. 14 gennaio 2008).
- nel caso in cui l'indagine geologica-geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo D (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.5 e 1.5 s lo spettro di norma (D.M. 14 gennaio 2008) della categoria individuata risulta sufficiente.

Si ritiene che su tutto il territorio, per le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui al D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 della Regione Lombardia (pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 1 dicembre 2003), si debba procedere ad un approfondimento dell'analisi sismica per la valutazione di condizioni di amplificazione locale sulla base di dati sito-specifici.




Considerata la variabilità litologica e morfologica del territorio di Brescia, sarà facoltà del progettista, applicare nuovamente la procedura di 2° livello prevista dalla D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 (All. 5 - § 2.2.2) sulla base di indagini geofisiche sito-specifiche.





CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE - 1° LIVELLO

LEGENDA



Instabilità

-  Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi.
-  Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti.
-  Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.

Amplificazioni topografiche

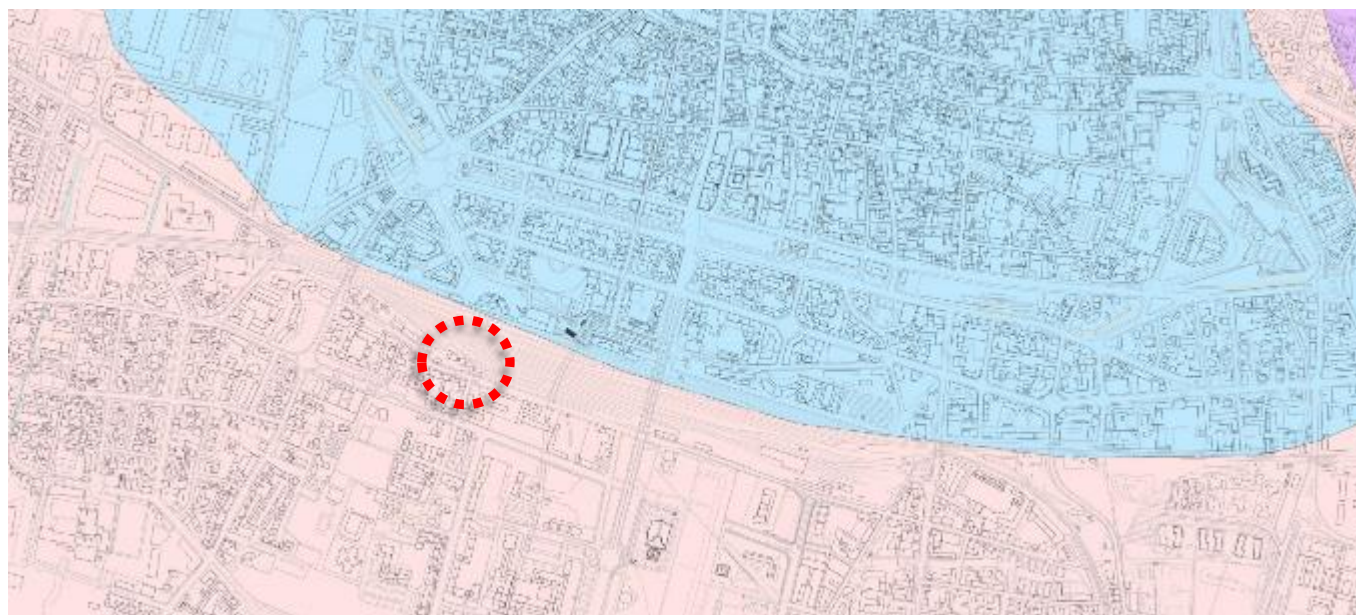
-  Z3a - Zona di ciglio H > 10 m.
-  Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo.

Amplificazioni litologiche

-  Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.
-  Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.







Ambito interessato dalla procedura di SUAP



CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE - 2° LIVELLO

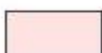
LEGENDA

Scenari per i quali è prevista, in fase di progettazione, l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione dei fenomeni di instabilità e di amplificazione topografica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.1 e 2.3.3).

-  Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi.
-  Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti.
-  Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.
-  Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo.

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia comunale per la categoria di sottosuolo individuata e al cui interno, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

-  **Z4a - Categoria di sottosuolo identificata B:** in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo C (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).



Ambito interessato dalla procedura di SUAP

11. Analisi paesistica - Piano Paesistico di Contesto - Incidenza paesistica

L'intervento in oggetto *non ricade in zone a vincolo paesaggistico decretato e quindi fuori dalla portata diretta della normativa di cui al 'Codice Urbani' (D.Lgs. 42/2004)*

Per una analisi sotto il profilo paesistico si fa dunque riferimento:

- al PTR e relativo Piano del Paesaggio Regionale;
- linee guida per l'esame paesistico dei progetti – DGR 8 novembre 2002 – N. 7/11045.

In tale contesto, si intendono qui integralmente richiamati i contenuti riportati nei capitoli precedenti sul quadro programmatico regionale, provinciale e comunale.

La presente valutazione analizza il contesto in cui l'intervento oggetto di SUAP si inserisce partendo dall'Analisi Paesistica del territorio introdotta nel PGT che risulta un approfondimento a scala di dettaglio delle informazioni fornite prima dal PTR e successivamente dal PTCP.

Piano di Governo del Territorio vigente

La carta della sensibilità costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e fissa le classi di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti". A seguito dell'Analisi Paesistica svoltasi nell'ambito del PGT vigente, l'area oggetto di SUAP è inserita in **Classe di sensibilità paesistica 3 – Media**, come si evince dalla cartografia allegata al capitolo 8- Pianificazione locale della presente relazione (rif. Tavola PR03 sud - Classi di sensibilità paesistica).

ANALISI DEL CONTESTO: L'immobile su cui è intenzione proporre Variante mediante procedura di SUAP è situato nell'ambito urbano del centro abitato di Brescia. Il contesto è fortemente urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale ma sussiste una significativa commistione con altre destinazioni d'uso dovuta alle trasformazioni che si sono susseguite nel corso del tempo. La zona, identificabile originariamente come estensione dell'edificato del centro storico di Brescia oltre la barriera infrastrutturale dalla ferrovia, è posta nelle immediate vicinanze del quartiere Lamarmora dove si evince un'elevata concentrazione di strutture destinate a terziario. Nell'ambito urbano in cui è collocato l'immobile oggetto di intervento il PGT vigente individua numerose aree di trasformazione dell'esistente o di completamento con destinazione ad attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico. L'area di pertinenza dell'edificio su cui insiste il progetto è definita in lato nord dal sedime della linea ferroviaria Milano-Venezia, e in lato sud dalla via Sostegno. La zona si caratterizza altresì per l'elevata accessibilità dovuta all'adiacenza con la Stazione ferroviaria, alla fermata della linea metropolitana nonché la prossimità con numerose linee di trasporto pubblico locale.

Gli unici elementi e componenti del paesaggio fisico naturale individuate dalle specifiche tavole del PGT che potrebbero interessare l'ambito di trasformazione in progetto sono un canale completamente tombato afferente il Reticolo Idrico Minore e un frammento di filare alberato in fregio a via Sostegno.

ANALISI DELLA MORFOLOGIA, DELLA STRUTTURA E DEI SIMBOLI: L'intervento proposto con SUAP consiste in modifiche che riguarderanno prioritariamente le partizioni interne dell'edificio e gli adeguamenti funzionali al cambio di destinazione d'uso in recettivo-alberghiero.

Avendo cura di analizzare il percepito dalle strade di maggior percorrenza, si dà conto di come il progetto non modifichi i volumi semplici che caratterizzano l'esistente. Considerata l'eterogeneità delle soluzioni architettoniche e dei materiali di finitura impiegati per gli edifici della zona, non si evidenziano elementi ricorrenti o caratterizzanti a cui ricondurre le scelte progettuali dal punto di vista materico e cromatico.

Rappresentazione fotografica dell'ambito

ex ante



ex post



ex ante



ex post



ex post



Secondo l'analisi paesistica del PGT vigente non si evidenziano elementi di particolare valenza naturale o paesistica posti in prossimità o intercettati direttamente dalla trasformazione in progetto. L'immobile oggetto della proposta di intervento mediante SUAP ricade in classe di sensibilità paesistica **MEDIA**, sintesi di un paesaggio caratterizzato da significativa commistione di funzioni e da un'accentuata eterogeneità morfologica dell'edificato. Con l'intervento proposto oggetto di SUAP, non si ritiene pertanto di arrecare un aggravio paesistico allo stato di fatto dei luoghi. Come si evince dagli elaborati progettuali la proposta di trasformazione non incide sulla morfologia e sui principali aspetti architettonici dell'edificio esistente, pertanto l'intervento proposto non determinerà né un particolare ingombro percettivo né si occulteranno visuali di rilievo.

A seguire una sintesi dell'applicazione di quanto richiesto dalla DGR 8 novembre 2002 – N. 7/11045.

Rif. DGR 8 novembre 2002 – N. 7/11045

Tabella 2 - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto sintesi

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	• Molto Bassa	• Molto Bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• Molto Bassa	• Bassa
3. Incidenza visiva	• Molto Bassa	• Molto Bassa
4. Incidenza ambientale	• Molto Bassa	
5. Incidenza simbolica	• Molto Bassa	• Bassa
Giudizio sintetico	• Molto Bassa	• Bassa
Giudizio complessivo	• Incidenza paesistica MOLTO BASSA = 1	

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

Per proposta progettuale oggetto di procedura di SUAP può quindi assumersi il **grado di incidenza paesistica MOLTO BASSA pari al valore 1.**

PGT vigente

Tabella 3 - Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10

1	1	2	3	4	5
---	---	---	---	---	---

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Il prodotto del valore della **sensibilità del sito 3** (come da PGT vigente) per il grado di **incidenza del progetto 1** determina un **impatto paesistico** del progetto pari a **3** collocandosi in tal modo al di sotto della soglia di rilevanza quindi in una zona di “impatto irrilevante”.