

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT-D.2.1 – TRIVELLINI OVEST" DEL COMUNE DI BRESCIA (BS), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.  
DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 7 DEL 24/01/2025**

### RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR), approvato con D.c.r. n. 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/2014 con D.c.r. n. 411 del 19/12/2018<sup>1</sup>, all'interno del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Brescia (BS) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. n. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità del Piano attuativo adottato in variante al PGT a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano regionale, in particolare per ciò che riguarda le previsioni costituenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (PTR *cap. 3.2 del Documento di Piano*) che, per gli obiettivi di ***Polo di Sviluppo Regionale*** (in quanto Comune capoluogo), ***Siti Unesco - Centri di potere e culto nell'Italia Longobarda 2011*** e ***Aree di laminazione dei torrenti Gandovere, Laorna, Vaila, La Canale e Solda e del torrente Garzetta di Costalunga***, comportano l'obbligo dell'invio in Regione del PGT per la verifica di compatibilità<sup>2</sup>.

Oltre a quelli appena indicati, il Comune di Brescia è interessato da altri obiettivi di interesse regionale (specificati nel contributo della DG Infrastrutture e Opere pubbliche di seguito riportato nel parere), ma che non comportano obbligo di invio a Regione Lombardia del PGT, e sue varianti, per la verifica di compatibilità, in virtù di quanto disposto dall'art. 102 bis della l.r. n. 12/2005 e dallo stesso PTR.

Per le attività di verifica, coordinate dalla U.O. Urbanistica e VAS della DG Territorio e Sistemi Verdi, è stato coinvolto il *Gruppo di Lavoro Interdirezionale* (ricostituito con DDG n. 20345 del 19/12/2023). La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, come previsto dall'art. 13, commi 5 e 8 della l.r. n. 12/2005, con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di Piano (DdP) con lo strumento urbanistico in esame.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi in videoconferenza il giorno 22/05/2025<sup>3</sup>. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

### PREMESSA

Il Comune di Brescia è dotato di PGT approvato con DCC n. 17/44571 del 09/02/2016 (pubblicazione BURL serie avvisi e concorsi n. 24 del 15/06/2016), oggetto di parere regionale ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR n. 12/2005 approvata con DGR n. 4706 del 29/12/2015, e successiva 4° Variante approvata con DCC n. 60 del 16/10/2023 (pubblicazione BURL serie avvisi e concorsi n. 8 del 21/02/2024), sulla quale è stato espresso un nuovo parere regionale approvato con DGR n. XII/346 del 22/05/2023.

Con Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 24/5/2021 è stata invece disposta la proroga della validità del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 5, comma 5 della LR n. 31/2014. Al tale riguardo si rammentano i termini di validità del Documento di Piano indicati dal comma 4, art. 8 della LR n. 12/2005 (come specificati anche nella nota regionale n. Z1.2021.0039768 del 05/10/2021) e le relative modalità di proroga come disciplinate dal citato art. 5, comma 5, della LR n. 31/2014.

---

<sup>1</sup> rif. PTR: ultimo aggiornamento annuale del PTR approvato con D.C.R. 26 novembre 2024 - n. XII/650, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2024.

<sup>2</sup> cfr. Strumenti Operativi del PTR - Tabella "Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (l.r. 12/2005 art. 13 comma 8).

<sup>3</sup> All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Brescia: l'ing. Barbara Bonomi (Responsabile Servizio Progettazione urbana e attuazione PGT) e la geom. Elena Valicenti (referente istruttoria comunale).

### **Sintesi dello strumento adottato:**

L'ambito di Trasformazione oggetto di variante si inserisce nel più ampio "Programma complesso di rigenerazione urbana di via Milano", identificato anche come Ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8-bis della l.r. 12/2005<sup>4</sup>, e propone il recupero con ampliamento di un edificio commerciale esistente, oggi dismesso e in stato di degrado.

In particolare, lo strumento adottato è finalizzato all'approvazione di un Piano Attuativo operando varianti alle disposizioni contenute nella scheda di dettaglio dell'AdT "AT-D.2.1 – Trivellini Ovest" per i seguenti aspetti:

- Modifica alla disciplina delle funzioni ammesse, adeguandole all'insediamento di una media struttura di vendita di mq 1.037 di S.V.;
- Ampliamento del perimetro di intervento;
- Modifica dei punti di accesso carraio ammessi al sito.

### **CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR**

In ordine ai contenuti della variante, riguardo alla compatibilità della stessa con il sistema degli obiettivi del PTR, considerato il carattere di variante puntuale che non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, non si evidenziano, per quanto di competenza dell'**U.O. Urbanistica e VAS**, elementi di criticità.

**Le altre Direzioni Generali coinvolte nel Gruppo di lavoro Interdirezionale** hanno restituito i seguenti contributi elaborati in relazione agli obiettivi prioritari individuati dal PTR per il Comune di Brescia, per quanto di competenza, oltre che in base alla normativa di settore.

In considerazione dell'entità della variante, non hanno formulato alcun rilievo né di carattere orientativo né di carattere prescrittivo, la DG Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste (mail del 16/05/2025) e la DG Casa ed Housing Sociale (mail del 12/05/2025), mentre le seguenti Direzioni Generali si sono così espresse:

#### **DG Territorio e Sistemi verdi - Struttura Paesaggio della UO Programmazione Territoriale e Paesistica (nota del Z1.2025.0015717 del 22/04/2025)**

Le varianti in oggetto introducono modifiche puntuali al PGT limitatamente agli ambiti "AT-D.2.1 Trivellini ovest" e [...], che si configurano come interventi di rigenerazione urbana di due aree contigue in contesto urbanizzato.

Tali ambiti interessano aree che non sono sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ricadono in classe di sensibilità paesaggistica 3 (media). Entrambe le proposte sono corredate da una "Relazione paesistica" per l'esame paesistico dei progetti, rispetto al quale - in entrambi i casi - si è espressa positivamente la Commissione per il paesaggio comunale.

Dall'esame degli elaborati, non si rilevano elementi di contrasto delle varianti in oggetto con gli obiettivi di tutela e con la normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

#### **DG Territorio e Sistemi verdi - UO Difesa del Suolo e Gestione Attività commissariali (nota prot. Z1.2025.0017903 del 15/05/2025)**

#### **Verifica relativa alla coerenza tra contenuti della variante e il progetto di realizzazione dell'infrastruttura prioritaria per la difesa del suolo (artt. 20 e 22 della l.r. 12/2005)**

Le previsioni del PTR al Comune di Brescia associano un vincolo conformativo sul territorio e sono finalizzate alla realizzazione di infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo avendo come progetti di riferimento:

- lo studio idrogeologico ed idraulico a scala di sottobacino idrografico dei torrenti Solda, Canale, Livorna, Gandovere e Mandolossa (data studio: 25/01/2013 consegna fase B in data 14/05/2014), per l'area di laminazione sul torrente Canale;
- la progettazione esecutiva trasmessa con nota prot. Z1.2022.925 del 14.01.2022, per l'area di laminazione sul torrente Garzetta di Costalunga, in corso di realizzazione, in quanto le opere risultano concluse ma in attesa di collaudo.

---

<sup>4</sup> Il comune di Brescia ha disposto l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8-bis della l.r. 12/2005 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 21/12/2021.

Dall'esame degli elaborati della variante, si rileva che si tratta di un piano attuativo in variante al PGT per l'ambito di trasformazione AT-D.2.1 e che, in ogni caso, le aree di interesse della variante non interferiscono con le suddette previsioni del PTR.

Si coglie l'occasione per rilevare che nella componente geologica vigente, redatta nell'anno 2018 e aggiornata nell'ottobre 2020, non sono rappresentate le succitate aree di laminazione nella Carta dei Vincoli né, tantomeno, è stata assegnata una classe di fattibilità specifica con la relativa normativa d'uso del suolo. Le aree in questione sono individuate solo nel Piano dei Servizi (variante generale piano dei servizi elaborato nuove opere) e a tal riguardo si segnala che il perimetro della vasca sul Canale è ridotto rispetto a quello individuato nello studio succitato.

Alla prima occasione utile, si invita pertanto, il Comune, tenendo conto dell'indicazioni qui fornite:

- a recepire tale previsione nello strumento urbanistico.
- ad individuare per le aree interessate una destinazione d'uso coerente con la realizzazione dell'opera prevista e di quella realizzata e una normativa specifica di uso del suolo al loro interno.
- a recepire nella componente geologica del PGT le aree in oggetto, con l'inserimento in classe di fattibilità adeguata.

***Verifica relativa alla completezza della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del PGT ai fini della prevenzione dei rischi nella pianificazione territoriale (artt. 8 comma 1 lettera b, 10 comma 1 lettera d, 13 comma 11 lettera b e 57 della l.r. 12/2005 e relativi criteri attuativi)***

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio redatta nell'anno 2018 e aggiornata nell'ottobre 2020 a seguito di studio parziale di approfondimento ai sensi dell'allegato 4 della dgr 2616/2011. Nella componente geologica vigente, come già sopra evidenziato, non sono riportate le opere prioritarie per la difesa del suolo; si ribadisce la necessità di un adeguamento alla prima occasione utile.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n. 1 alla d.g.r. 26/04/2022, n. 6314), contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della componente geologica del PGT e della Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA), sottoscritta per la sezione C dal solo autore della componente geologica, ma priva in tale sezione dell'oggetto dell'Asseverazione e della firma del progettista dello strumento urbanistico o del responsabile ufficio comunale competente; è necessario integrare l'asseverazione in tal senso.

Dall'esame dei documenti di variante si prende atto che l'ambito di trasformazione:

- ricade in sottoclasse di fattibilità geologica 2a - aree di pianura (con modeste limitazioni); per questa classe di fattibilità, lo studio geologico allegato al vigente PGT di Brescia prevede: "...All'interno delle aree così classificate gli interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, scavi, devono essere supportati da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche e geotecniche del sito". Tali approfondimenti sono allegati alla documentazione di variante urbanistica; si rinvia al Comune la valutazione di tale approfondimento;
- ricade in Fascia C del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) (Elaborato 8) e in area P1/L dell'ambito RP incluse nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Fiume Mella;
- è interessato parzialmente dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua intubato, appartenente al reticolo idrico minore di competenza comunale, soggetto alle norme di polizia idraulica (R.D. 523/1904). Si fa presente che entro tale fascia, ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904 sono vietate "Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno".

**DG Ambiente e Clima - UO Valutazioni Ambientali e Bonifiche (T1.2025.0060308 del 16/05/2025)**

Il Comune di Brescia ha adottato i seguenti strumenti:

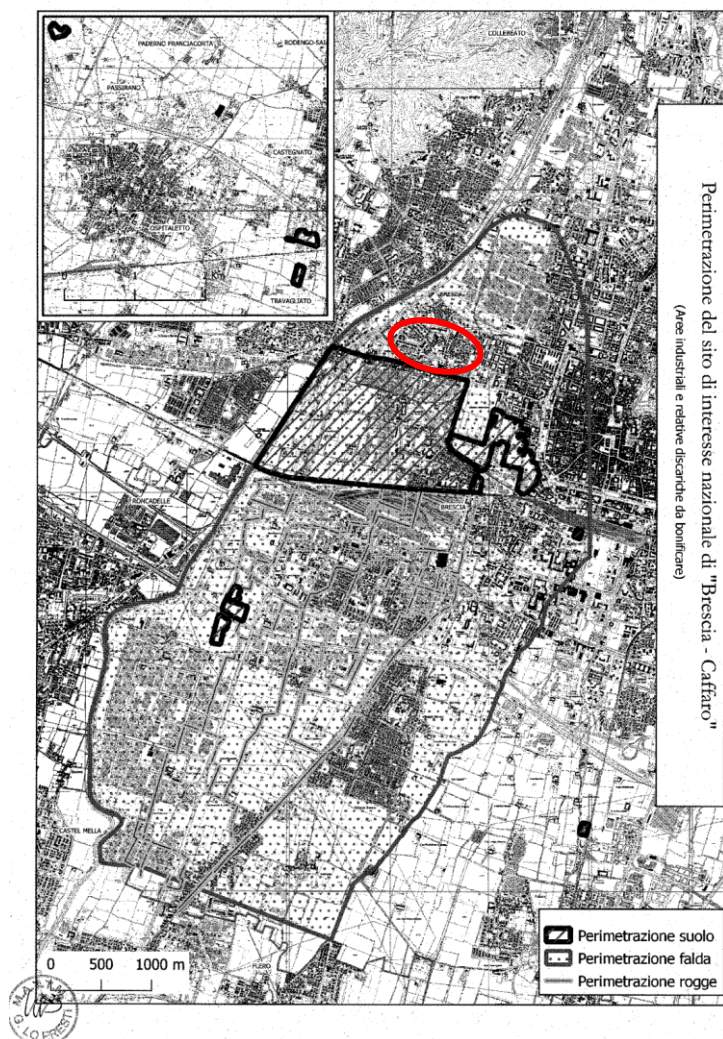
1. [...]
2. **con D.C.C. n. 7 del 24/01/2025 il Piano Attuativo in variante al PGT relativo alle aree site in via Voltorno e via Carducci denominato "AT-D2.1. Trivellini ovest"** che prevede la modifica delle funzioni previste e adeguamento del perimetro di intervento, finalizzati alla realizzazione di una media struttura di vendita. Il

progetto prevede la riqualificazione con ampliamento di un edificio non residenziale oggi dismesso e relative opere di urbanizzazione.

Per quanto afferente alla tematica dei siti contaminati, si rileva quale primo elemento di attenzione che **entrambi** gli ambiti sono inseriti nel S.I.N "Brescia-Caffaro" per la perimetrazione della falda.

**"Perimetrazione del sito di interesse nazionale Brescia Caffaro" - Allegato al Decreto MITE 16 marzo 2021**

(Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana serie generale n. 110 del 10/05/2021)



Si sottolinea, poi, che gli ambiti non risultano interessati da alcun sito presente nell'anagrafe regionale AGISCO (Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati, Regione Lombardia/ARPA Lombardia).

Nel merito delle previsioni urbanistiche, l'AT.D2.1 è normato dalla scheda dell' "AT-D.2.1 Trivellini Ovest", mentre [...] è normato dalla scheda [...] del PGT vigente. In entrambi i casi è segnalato nella sezione '5 Componenti del paesaggio ed elementi di attenzione' che gli ambiti sono inseriti nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee.

Tra i documenti del PA relativo all'AT.D2.1 vi è la "DICHIARAZIONE – INDAGINI SUOLO" (erroneamente nell'oggetto del testo è segnato 'INVARIANZA IDRAULICA'):

*"CERTIFICA Che in accordo con il titolare dell'istanza in oggetto, prima della stipula della Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo in variante in oggetto, verrà trasmessa la documentazione attestante la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l' idoneità del suolo e del sottosuolo delle aree destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione, con le modalità previste dall'art. 242 del D.lgs. 152/06 sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna B (per area commerciale e area stradale o a parcheggio) dell'Allegato 5 del D. Lgs stesso."*

Nello Schema di Convenzione, poi, è indicato che l'area è "inserita nell'area SIN Brescia – Caffaro in riferimento alla Falda come definito dal D.M. 24.2.2013 (...)". Inoltre, nella stessa convenzione si scrive quanto segue:

*"Tenuto conto che l'area oggetto di intervento risulta inclusa nel SIN Brescia – Caffaro, preso atto di quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare Vas e delle indagini condotte relativamente all'inquinamento del suolo, a carico del Soggetto Attuatore sarà eseguita, prima del rilascio del titolo abilitativo per le opere private, una verifica sulle matrici ambientali ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna B (per area commerciale e area stradale o a parcheggio), dell'Allegato 5 del D.Lgs. stesso."*

Infine, dalle sezioni riportate nell'elaborato "11. PA via Volturmo-TAV11 – RAFFRONTO" (corrispondente "A08 – Raffronto. Prospetti sezioni") **non si rileva la previsione di interrati.** [...]

Alla luce di quanto sopra esposto, **SI CHIEDE:**

- in virtù del fatto che i due ambiti sono inseriti nel perimetro relativo alla falda del SIN Brescia Caffaro, di **porre particolare attenzione nelle indagini ambientali, unitamente alla verifica dei suoli, alle condizioni della matrice acqua.** Questo perché, seppur le indicazioni di progetto sembrano non prevedere piani interrati-seminterrati, **nel riuso dell'area** (per esempio per la realizzazione di fondazioni e/o sottoservizi, anche nelle fasi di cantiere) **è necessario porre particolare attenzione alla falda, in modo da verificare che il sito non apporti contaminazione nel caso in cui l'edificazione interferisca con la matrice acque sotterranee;**
- a seguito degli esiti delle indagini ambientali ai sensi del D.lgs. 152/2006, **nel caso di accertata contaminazione e di successiva bonifica, di individuare tutte le aree da bonificare e bonificate nella Tavola dei Vincoli del PGT,** al fine di indicare lo stato qualitativo delle matrici ambientali ovvero il grado di rischio dell'area e rendere noti i vincoli esistenti sulla stessa, per una sua futura fruizione o modifica dello stato dei suoli, ai sensi e per gli effetti del comma 15ter dell'articolo 21 della l.r. 26/2003.

Infine, in riferimento al tema della bonifica, **si ritiene fondamentale la scelta delle opportune tecnologie di bonifica secondo i criteri che mirano a raggiungere il miglior rapporto costi-benefici** (abbattere i costi e contemperare i tempi per la bonifica e per la rigenerazione), **facendo anche ricorso a misure di eco-sostenibilità** (es. applicazione di tecnologie innovative di bonifica).

#### **DG Trasporti e Mobilità sostenibile (mail del 16/05/2025)**

Con riferimento alle varianti di PGT del Comune di Brescia relative ai Piani Attuativi denominati **AT-D.2.1 Trivellini Ovest** e [...], a titolo collaborativo, si invia il presente contributo con alcune indicazioni.

In relazione alla tematica della **mobilità sostenibile**, con riferimento ai parcheggi, si raccomanda, nei livelli successivi di progettazione, di pianificare l'installazione di punti per la ricarica dei veicoli elettrici, almeno secondo quanto previsto dal PNIRE – Piano Nazionale Infrastrutturale per la Ricarica dei veicoli Elettrici aggiornato con il DPCM del 18 aprile 2016, e dal D. Lgs. n. 48 del 10 giugno 2020 (norme per edifici nuovi residenziali e non). Tali previsioni dovranno tener conto dei seguenti fattori:

- localizzazione (anche in relazione alla rete elettrica e relative cabine disponibili, all'accessibilità e alla capacità della stessa colonnina di servire fino a 6 stalli);
- tipologia di connettori e di potenza erogata (ricarica lenta, accelerata, veloce, ultraveloce);
- tipologia di mezzi che potranno usufruire del servizio di ricarica (non solo automobili).

Si ricorda infine che gli stalli dedicati alla ricarica dei veicoli elettrici dovranno essere collocati su suolo impermeabilizzato, così come disposto dai D.M. nn. 10 e 11 del 12 gennaio 2023.

Infine, rispetto alle previsioni pianificatorie del Comune, con particolare riferimento agli aspetti inerenti alla **mobilità ciclistica**, si rileva che il Comune di Brescia è beneficiario di fondi POR FESR 14 20 – asse IV azione IV.e.1.1. Bando Mobilità ciclistica (di cui all'Accordo sottoscritto in data 22/12/2016 tra Comune di Brescia e Regione Lombardia), destinati alla realizzazione del progetto denominato "Più bici – Progetto della mobilità ciclistica nella città di Brescia - ID 119252".

L'intervento complessivo, il cui saldo, a chiusura dell'operazione, è stato erogato con Decreto regionale n.15707 del 3.11.2022, risultava composto da due lotti funzionali, e prevedeva, tra le altre opere, anche la realizzazione della pista ciclopedonale su via Volturmo.

Rilevato che il progetto di variante urbanistica in esame indica una futura traslazione della suddetta pista ciclabile su via Volturmo (in capo ad altro intervento), si richiamano:

- l'art. 71.1.c del Regolamento generale (UE) N. 1303/2013, che prevede che "il contributo fornito dai fondi SIE è rimborsato laddove, entro cinque anni dal pagamento finale al beneficiario (...) si verifichi quanto segue (...) una modifica sostanziale che alteri la natura, gli obiettivi o le condizioni di attuazione dell'operazione, con il risultato di comprometterne gli obiettivi originari";
- gli impegni a carico del beneficiario, previsti dall' art. 3 dell'Accordo sottoscritto in data 22/12/2016 ed in particolare:
  - mantenere la destinazione d'uso dei beni mobili e immobili per cinque anni, a decorrere dalla data del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere e comunicare ogni variazione dell'utilizzo;
  - non cedere la proprietà dell'infrastruttura per cinque anni, a decorrere dalla data del pagamento finale (art. 71 Reg. (UE)1303/2013);

Per quanto sopra, si ricorda a codesto Ente, beneficiario del contributo FESR 2014 - 2020, l'impegno alla comunicazione alle competenti strutture regionali di eventuali future modifiche riguardanti l'intervento finanziato, attestando e dimostrando il rispetto dei vincoli di stabilità delle operazioni di cui all'art. 71.1.c succitato e degli obiettivi sottesi all'Accordo sottoscritto.

#### **DG Infrastrutture e opere pubbliche (mail del 16/05/2025)**

Lo strumento urbanistico in esame è soggetto a valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale in ottemperanza a quanto disposto nel paragrafo 3.2 'Obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale' del relativo Documento di Piano, che prescrive l'obbligo di trasmissione in Regione del Documento di Piano dei P.G.T., e relative varianti, per i Comuni identificati quali poli di sviluppo regionale, tra i quali i Comuni capoluogo. Il parere di compatibilità della presente variante rispetto alla programmazione di competenza è reso con riferimento al rispetto della disciplina di settore e dei criteri di valutazione indicati nello stesso § 3.2 del Documento di Piano P.T.R.

Dall'esame istruttorio della documentazione trasmessa si rileva quanto segue.

Il Comune di Brescia è dotato di P.G.T. approvato il 9.2.2016, sul quale questa Direzione Generale [allora D.G. Infrastrutture e mobilità] aveva espresso osservazioni e prescrizioni con nota n. S1.2012.0012840 del 3.2.2012, confluita nella d.g.r. n. IX/2992 del 8.2.2012. Lo strumento generale è stato successivamente modificato da ulteriori varianti parziali, parte delle quali sottoposte anche a verifica Regionale (2017, 2021, 2023, 2025).

Il procedimento in esame riguarda l'adozione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. relativo ai comparti siti in via Volturmo e via Carducci denominati [...] e "AT-D2.1. Trivellini Ovest", presentato dalla società Real Energy S.r.l. sull'area dell'attuale Ambito di Trasformazione<sup>5</sup> inserito nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano (a sua volta individuato quale *ambito di rigenerazione urbana* ex art. 8-bis l.r. 12/2005, denominato ARU.C.).

I profili di variante urbanistica consistono in un modesto adeguamento del perimetro di suddivisione dei due comparti e, per il solo "AT-D2.1. Trivellini Ovest", nell'incremento della destinazione d'uso commerciale insediabile da un minimo del 50% fino al 100% della s.l.p. (a fronte dell'attuale range 0-50%), con corrispondente azzeramento della quota di s.l.p. minima del 50% s.l.p. attualmente prevista per la funzione residenziale ed estensione della tipologia di medie strutture di vendita attivabili anche a strutture con superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq. Il progetto del Piano Attuativo prevede infatti la realizzazione di una unità commerciale di 1.037 mq di superficie di vendita mediante riqualificazione con ampliamento dell'edificio non residenziale oggi dismesso e in stato di degrado.

---

<sup>5</sup> rif. tavola V-DP05 "Tavola di sintesi delle previsioni di piano" e N.T.A. (Parte I – Titolo II – artt. 42-49).

In esito alle valutazioni istruttorie di competenza, si richiama preliminarmente che, in tema di infrastrutture strategiche per la mobilità, il Comune di Brescia è interessato dalle seguenti previsioni di cui al § 3.2 del Documento di Piano del P.T.R.:

1. **Prolungamento linea metropolitana di Brescia** (qualificata nel P.T.R. come *Obiettivo prioritario di interesse regionale* ai sensi dell'art. 20, comma 4, l.r. 12/2005 e s.m.i.);
2. **Raccordo autostradale della Valtrompia (Brescia-Lumezzane);**
3. **Linea AV/AC Treviglio-Brescia-Verona - Quadruplicamento in uscita est da Brescia;**
4. **Potenziamento Brescia-San Zeno-Ghedì (Montichiari).**

Si dà atto che, per localizzazione e caratteristiche dimensionali previste, la trasformazione proposta non prefigura interferenze con le opere strategiche suddette – con particolare riferimento all'intervento di cui al punto 1) - né ricadute sui livelli prestazionali o di sicurezza di elementi della viabilità esistente di tipo autostradale o qualificata *di interesse regionale* nella vigente classificazione della rete stradale della Lombardia di cui alla d.g.r. n. VII/19709 del 3.12.2004.

Rilevandosi tuttavia la mancanza, tra gli elaborati adottati, di specifiche analisi di traffico volte a verificare l'impatto del progetto insediativo sulla funzionalità della viabilità locale di accesso all'area (che sarebbero risultate particolarmente opportune anche in relazione alla prevista modifica del punto di ingresso/uscita al comparto da via Volturmo in luogo di via Carducci), si rimanda alla responsabilità del Comune – in qualità di ente proprietario e gestore della rete interessata – l'onere di valutare eventuali necessità di approfondimento preventivo sull'incidenza del traffico aggiuntivo potenzialmente generato/attratto dalla nuova struttura commerciale sugli elementi del sistema di adduzione alla Tangenziale Ovest (rampe, intersezioni) e sull'occorrenza di eventuali migliorie di tipo infrastrutturale o gestionale atte a garantirne il mantenimento di adeguati requisiti prestazionali e di sicurezza.

#### **IN CONCLUSIONE.**

Precisato che quanto sopra espresso non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante, le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un più adeguato conseguimento degli obiettivi prioritari di interesse regionale e, in generale, delle indicazioni e orientamenti del PTR, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale deve provvedere in sede di approvazione all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 03/06/2025

Il Dirigente  
Stefano Buratti

Il funzionario  
Samuele Baganella