

## ALLEGATO A

PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO "A.T. C.7 – EX FATEBENEFRATELLI" IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL COMUNE DI BRESCIA (BS), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. n. 12/2005. DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE n. 22 del 10/03/2023

### 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 LR n. 12/05, nell'accertamento dell'idoneità del Piano attuativo in variante 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**, comporta 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 Struttura Interventi stradali 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. 12/2005 e dallo stesso PTR.

Per le attività di verifica, coordinate dalla U.O. Urbanistica e Assetto del territorio della DG Territorio e Sistemi Verdi, è stato coinvolto il *Gruppo di Lavoro Interdirezionale* (istituito con DDG n. 13743 del 14/10/2021 e prorogato con DDG n. 14789 del 17/10/2022). La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, come previsto dall'art. 13, commi 5 e 8 della LR n. 12/2005, con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di piano (DdP) con il Piano Attuativo in esame.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati anticipati all'Amministrazione comunale di Brescia nella riunione effettuata in videoconferenza (VDC) del 11/07/2023<sup>3</sup>; è stato pertanto garantito il confronto con il Comune previsto dall'art. 13, comma 5, della LR n. 12/05.

### 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 verifica ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR n. 12/2005 approvata con DGR n. 4706 del 29/12/2015; e con successiva delibera di consiglio comunale n. 35 del 24/5/2021 è stata prorogata la 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.

Il Piano attuativo adottato prevede la demolizione dell'ex Ospedale Fatebenefratelli, struttura sanitaria oggi in disuso, e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a destinazione mista a prevalenza residenziale, salvo il mantenimento delle porzioni edilizie per le quali il PGT prescrive la conservazione (chiesa di S. Orsola, con suo stralcio dal perimetro di intervento, e fabbricato storico lungo via V. Emanuele II).

---

<sup>1</sup> rif. PTR: ultimo aggiornamento annuale del PTR approvato con D.c.r. n. XI/2578 del 29/11/2022 - pubblicato sul BURL SO n. 50 del 17/12/2022.

<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 ha partecipato in rappresentanza del Comune di Brescia l'ing. Claudio Bresciani e l'ing. Giovanni De Toni (Referenti Servizio Progettazione urbana e attuazione del PGT).

Gli elementi di variante rispetto le previsioni del Ddp approvato nel 2016 promossi con il Piano adottato riguardano:

- una ridefinizione in aumento dell'Slp ammissibile (che passa da 10.100 mq a 16.390 mq), ottenuta nel quadro di cessioni al Comune e/o trasferimenti volumetrici da aree esterne inedificate e di valore ambientale, destinate alla conservazione/valorizzazione ambientale;
- la modifica dei criteri progettuali previsti nella scheda di dettaglio del DP con definizione di altezze massime coerenti con il contesto di pregio e ridefinizione dei percorsi pedonali di attraversamento all'interno del lotto.
- ridefinizione delle funzioni ammesse con ampliamento della quota di residenza ammessa che passa da un massimo del 50% ad un massimo del 100% del totale.

## **CONSIDERAZIONI CIRCA I CONTENUTI DELLA VARIANTE E COMPATIBILITÀ CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

In ordine alla compatibilità dei contenuti della Variante con il sistema degli obiettivi del PTR, considerato il carattere puntuale del Piano adottato e il suo contenuto impatto sulle strategie complessive e sugli obiettivi del Documento di piano approvato nel 2016, non si evidenziano, per quanto di competenza della **UO Urbanistica e Assetto del territorio**, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR e al sistema di obiettivi assegnati ai sistemi territoriali di riferimento.

A titolo collaborativo si segnala all'Amministrazione comunale l'opportunità di aggiornare in fase di approvazione gli elaborati grafici del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi eventualmente interessati dalle modifiche di perimetro apportate al Piano attuativo, anche ai fini delle procedure di pubblicazione di cui all'art. 13, c. 11 della l.r. 12/2005.

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 UO Commercio, Reti Distributive e Fiere (mail del 23/06/2023), la UO Sviluppo di Sistemi Forestali, Agricoltura di Montagna, Uso e Tutela del suolo agricolo e Politiche Faunistico – Venatorie (nota prot. M1.2023.0125953 del 21/06/2023), la UO Valutazioni Ambientali e Bonifiche (mail del 08/06/2023) e la Struttura Paesaggio (nota prot. Z1.2023.0030177 del 10/07/2023), mentre le seguenti Direzioni Generali/Strutture si sono così espresse:

### **DG Territorio e Sistemi verdi - Struttura Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico e Struttura Attivazione interventi di difesa del suolo di interesse regionale (mail del 27/06/2023)**

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del P.G.T., ma è supportata da una relazione geologica specifica sull'ambito oggetto di previsione.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) della componente geologica del PGT e i contenuti derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti; tale documento è anche correttamente citato nella delibera di adozione della variante.

Si chiede, tuttavia, di predisporla secondo il nuovo schema di cui all'Allegato 1 alla d.g.r. 6314/2022, già in vigore alla data di redazione della precedente asseverazione e di adozione della variante.

Il territorio comunale di Brescia è interessato dalla localizzazione dell'area di laminazione del torrente Canale e dell'area di laminazione sul torrente Garzetta di Costalunga.

Tali aree di laminazione rientrano tra le infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo inserite nel Piano Territoriale Regionale (PTR) con un vincolo conformativo sul territorio. Gli studi/progetti di riferimento per tali opere sono i seguenti:

- 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;

- a 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.

Il Piano attuativo oggetto della presente variante urbanistica non interferisce con tali previsioni di aree di laminazione.

### **DG Infrastrutture e Opere pubbliche – DG Trasporti e mobilità sostenibile (mail del 29/06/2023)**

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 e oggetto di prescrizioni anche da parte di questa Direzione Generale [allora D.G. Infrastrutture e mobilità], confluite nella d.g.r. n. X/4706 del 29.12.2015 di espressione del parere di compatibilità ex art. 13, comma 8, della l.r. 12/2005. Lo strumento generale è stato successivamente oggetto di numerose varianti parziali, tre delle quali sottoposte anche a verifica regionale (2017, 2021, 2023).

Il presente procedimento riguarda l'introduzione di alcune modifiche - in variante alle previsioni del Documento di Piano - al Piano Attuativo del comparto disciplinato nel P.G.T. come Ambito di Trasformazione "A.T.-C.7 Ex Fatebenefratelli", localizzato nel quadrante centro-meridionale della città in fregio nord alla Via Vittorio Emanuele II, importante arteria di traffico urbano.

Si rileva inoltre che i nuovi insediamenti previsti, ancorché siano esplicitamente vietate le strutture ricettive<sup>4</sup>, saranno un punto di aggregazione di interessi diversi, quali, tra l'altro, la realizzazione di:

- un "ambulatorio per la medicina di base aperto alla città"
- edilizia residenziale libera
- una RSA
- parcheggi a raso
- un'area di rinaturalizzazione "AR5" di mq 61.020
- un nuovo centro di ricerca e cura delle malattie psichiatriche.

L'area oggetto di intervento è inoltre confinante con altre zone di catalizzazione di traffico urbano, come la sede dell'INPS, il Tribunale e il comparto di servizi ad esso dedicato (sede Ordine avvocati per esempio), il terminal degli autobus sia urbani che extra-urbani.

Nello specifico, le variazioni proposte riguardano essenzialmente:

- il mantenimento e la conservazione dell'edificio storico su Via Vittorio Emanuele II, individuato dal P.G.T. come oggetto di tutela e la demolizione e parziale ricostruzione degli altri volumi esistenti sull'area;
- l'incremento di SLP da mq 10.110 (corrispondente alla SLP massima prevista dalla scheda) a mq 16.394 a fronte dei 26.800 mq attualmente presenti e in passato utilizzati come servizio ospedaliero;
- la modifica in riduzione del perimetro del comparto dell'AT, dal quale si prevede di stralciare la Chiesa di Sant'Orsola, oltre ad altri edifici minori e una parte di viabilità interna al comparto;
- la modifica delle percentuali delle destinazioni;
- il cambio di destinazione d'uso da Servizio Ospedaliero (O1) a Servizio per la mobilità – Parcheggi a raso.

In esito alle valutazioni istruttorie, 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);**

<sup>4</sup> Seduta pubblica di Prima convocazione per l'adozione della variante, cfr. D.C.C. n. 22 del 10.03.2023, pag. 12 emendamento.

- 3) Linea AV/AC Treviglio-Brescia-Verona - Quadruplicamento ingresso est a Brescia;
- 4) Potenziamento Brescia-San Zeno-Ghedì (Montichiari).

Si dà atto che, per localizzazione e caratteristiche dimensionali, la trasformazione oggetto di variante non prefigura alcuna interferenza fisica o funzionale con le opere in argomento, né ricadute apprezzabili sugli standard prestazionali della viabilità esistente qualificata di interesse regionale nell'ambito della classificazione della rete della Lombardia approvata con d.g.r. n. VII/19709 del 3.12.2004.

In tema di **mobilità ciclistica**, in considerazione della localizzazione centrale dell'area d'intervento, e della relativa intensità di traffico che la caratterizza, si chiede di completare le opportunità di parcheggio per le auto con attrezzature per il parcheggio delle biciclette (così come definite al cap. 5 del Documento di piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, approvato con d.g.r. n. X/1657 dell'11.4.2014), così da favorirne l'uso da parte dei residenti e degli altri utenti. Si chiede, inoltre, di ampliare la cosiddetta "permeabilità" pedonale del lotto anche alle biciclette, con le medesime regole previste per i pedoni. Infine, si chiede di valutare la possibilità di collegare il nuovo insediamento con i tratti ciclabili esistenti lungo la Via XX Settembre.

Rispetto alla **mobilità elettrica**, non si riscontra nei documenti di progetto adeguata attenzione alla materia e alle relative infrastrutture per la ricarica dei veicoli. Si raccomanda di prevedere la pianificazione di un numero adeguato di punti per la ricarica dei veicoli che potranno transitare e/o sostare nell'area oggetto di intervento. Si raccomanda altresì di pianificare la localizzazione delle singole colonnine anche in relazione alla presenza della rete elettrica e relative cabine, all'accessibilità e alla capacità della stessa di servire anche 6-8 stalli, nonché di dettagliare la tipologia di connettori e di potenza erogata e la tipologia di mezzi che potranno usufruire del servizio di ricarica elettrica.

#### **DG Casa e Housing sociale - UO Programmi per l'offerta abitativa (U1.2023.0029033 del 04/07/2023)**

In riferimento al PA in variante al Documento di piano denominato "AT-C7 ex Fatebenefratelli" adottato dal Comune di Brescia, con deliberazione n. 22 del 10/03/2023, la Direzione Generale scrivente esprime quanto segue:

- si suggerisce al Comune, in considerazione dell'art. 9 comma 1 della L.R. 12/05, di valutare l'utilizzo delle risorse finanziarie, provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard, per la realizzazione, la riqualificazione e/o il potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica del territorio;
- qualora la funzione innovativa di Senior Living non trovi riscontro nella domanda effettiva dell'utenza, in attuazione dell'art. 47 delle NTA del PGT, il Comune dovrà concordare con l'operatore di destinare una quota minima del 30% della SLP residenziale totale alla realizzazione di unità immobiliari finalizzate alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o a edilizia economica e popolare.

#### **DG Ambiente e Clima (mail del 28/06/2023)**

L'area di proprietà del Fatebenefratelli rientra nella scheda d'ambito di trasformazione "AT-C7 Fatebenefratelli" prevista come area di rigenerazione urbana dal Documento di piano del PGT Vigente.

La SLP complessiva prevista dal progetto è pari a mq 16.394 rispetto ai 10.110 mq previsti dal PGT e prevede tre tipi di funzioni integrate nel tessuto urbano:

- La nuova struttura "senior living" (RSS) destinato ad alloggi per anziani autosufficienti con servizi e funzioni comunitarie;
- Nuovi spazi per uffici;
- Edilizia residenziale e commerciale di pregio.

Rispetto ai possibili impatti ambientali generati dall'intervento, con riferimento alla **componente aria**, si evidenzia come il Rapporto Preliminare VAS contiene una valutazione approfondita, che evidenzia effetti del progetto non significativi. Non si ritiene, pertanto, necessaria alcuna modifica o prescrizione.

Con specifico riferimento alla **componente rumore**, l'intervento in oggetto si caratterizza, per quanto riguarda le ricadute in termini di rumore in fase di esercizio, in quanto attrattore/generatore di traffico veicolare oltre che per la previsione di sorgenti fisse per le quali dovrà essere assicurato il rispetto dei limiti della classificazione acustica e del limite differenziale.

Per il rumore da traffico veicolare specificamente attribuibile all'indotto generato dall'intervento dovrà essere assicurato che, per effetto dell'intervento:

- non si determinino transizioni tra *ante* a *post operam* da condizioni di conformità a condizioni di non conformità ai limiti di rumore;
- non si determinino nel *post operam* incrementi apprezzabili di livelli di rumore che già nell'*ante operam* fossero superiori ai limiti.

Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi ed autorizzativi dovranno essere specificamente acquisite e valutate le previsioni di impatto acustico e le valutazioni previsionali di clima acustico previste dall'articolo 8 della legge 447/95 che attestino la conformità alla normativa acustica.

### **IN CONCLUSIONE**

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere 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 delle previsioni del PTR, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata e altri atti di programmazione regionale.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. n. 12/2005 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, 11/07/2023

Il Dirigente  
Arch. Stefano Buratti

Il funzionario  
Dott. Samuele Baganella