



III VARIANTE P.G.T.

**P.G.T.**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

<i>SINDACO</i>	<i>Dott. Emilio Del Bono</i>
<i>ASSESSORE</i>	<i>Prof. Ing. Michela Tiboni</i>
<i>DIRIGENTE</i>	<i>Arch. Gianpiero Ribolla</i>
<i>RESP. SERVIZIO</i>	<i>Arch. Treccani Laura</i>
<i>CONSULENTI</i>	<i>Pian. Alessandro Martinelli</i>

**VARIANTE PARTICOLARE AL PIANO DELLE REGOLE E ALLE NTA**



**VALL/O 1**

**RELAZIONE TECNICA E QUADRO COMPARATIVO**

*Data* **Ottobre 2017**

## Indice

Premesse .....	3
1. Variante PdR - Modifiche alle schede dei progetti speciali .....	4
1.1. Variante al Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRe8 torre Tintoretto” .....	5
1.2. Variante al Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRe9 torre Cimabue” .....	7
2. Variante PdR – riconoscimento di aree residenziali con presenza di commercio su Viale Duca d’Aosta angolo Via Comboni .....	9
3. Variante PdR – estensione della disciplina di cui all’art. 105 alla pratica presentata al P.G. 9939/2010 Via Rose.....	11
4. Variante PdR – art.76 Nucleo storico principale – “cambi di destinazione d’uso delle attività commerciali al piano terra” .....	12
5. Variante PdR – Estensione del Plis delle Colline di Brescia alle Cave di Buffalora e San Polo – modifiche all’art. 86 e 87 delle NTA .....	15

## **Premesse**

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17/44571 P.G del 09.02.2016, vigente dal 15.06.2016 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 24 serie avvisi e concorsi.

Dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, anche in sede di predisposizione d'istruttoria di pratiche edilizie ed urbanistiche, è emersa l'opportunità di apportare puntuali modifiche al piano delle Regole e alle NTA.

Considerato quanto sopra l'Amministrazione comunale di Brescia ha inteso procedere alla revisione degli atti di PGT relativi al Piano delle Regole e alle norme di attuazione, finalizzata ad apportare:

- puntuali modifiche alle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente anche al fine di favorire e promuovere interventi di housing sociale di valenza pubblica ed elevato standard qualitativo;
- puntuali modifiche alla disciplina del Piano delle Regole, finalizzata a promuovere interventi di recupero e valorizzazione dell'esistente, per una rigenerazione urbana senza nuovo consumo di suolo o aumento di edificabilità, fermo restando l'impianto generale della disciplina del Piano urbanistico vigente;

L'avvio del procedimento di variante è avvenuto con Deliberazione della Giunta Comunale n. 673 dell'08/11/2016.

Contestualmente a quanto sopra è stato dato formale avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 s.m.i., Testo Unico Ambientale, della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, della D.C.R. Lombardia n. 8/351 del 13 marzo 2007 e D.G.R. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati ed integrati con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971 – D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 – D.G.R. 25.7.2012 n. 9/3836;

Ai sensi dell' art. 13 c. 2 della l.r. 12/2005 sono state promosse azioni di comunicazione alla partecipazione attiva da parte della cittadinanza, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte (quotidiano Bresciaoggi del 12/12/2016).

Con avviso pubblico è stata avviata la fase di tramite consultazioni, al fine di acquisire il parere delle parti sociali ed economiche ai sensi dell' art. 13 c. 3.

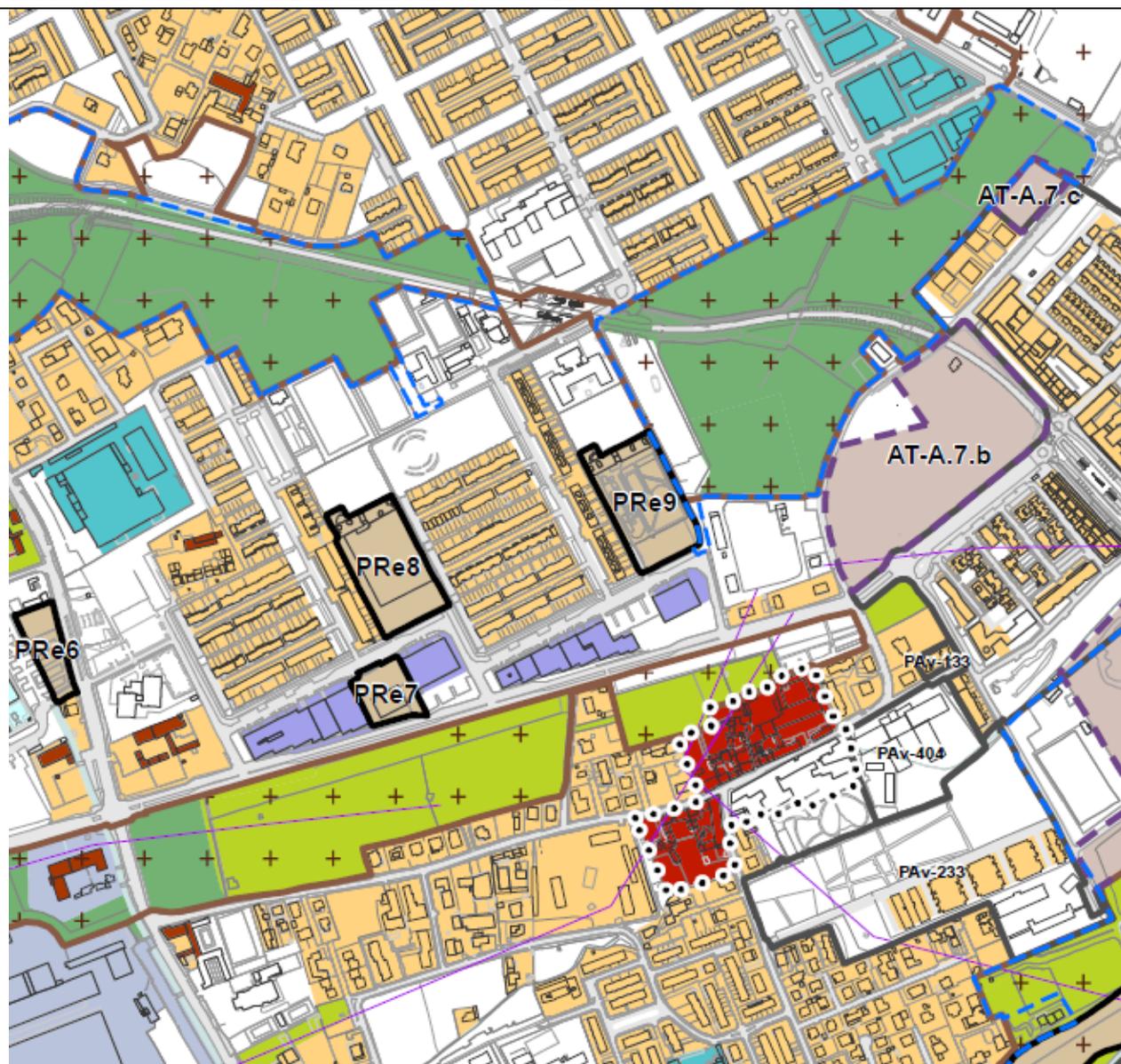
Nei capitoli che seguono sono evidenziati e dettagliati puntualmente i temi afferenti le proposte di variante urbanistica.

## 1. Variante PdR - Modifiche alle schede dei progetti speciali

Le modifiche alle schede dei progetti speciali del Piano delle Regole riguardano il Progetto S. "PRe8 torre Tintoretto" e il Progetto S. "PRe9 torre Cimabue".

Le modifiche proposte alle schede riguardano, attraverso la revisione delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'attivazione di interventi di housing sociale di valenza pubblica ed elevato standard qualitativo.

Estratto dell'elaborato V-PR02 Azioni di Piano – PGT VIGENTE



### Ambiti della città in trasformazione



PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

## 1.1. Variante al Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRE8 torre Tintoretto”

### V-PdR-1.1

Estratto della scheda del Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRE8 torre Tintoretto” con evidenziazione (colorazione blu) delle proposte di variante.

#### PRE8 TORRE TINTORETTO

##### 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRE8 TORRE TINTORETTO	
Via Robusti	
Quadrante	EST
Quartiere	31

##### 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica. La torre Tintoretto, oggetto di un'ipotesi di demolizione (ora superata) coerente con gli obiettivi del Contratto di Quartiere, è stata liberata dagli occupanti ed è vuota.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

##### 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

##### 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

###### SCENARIO 1

- E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.
- E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.
- Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

###### SCENARIO 2

- In alternativa a quanto disposto per lo scenario 1 sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero gli interventi di cui all' art. 3 letterere e. ed f. del DPR 380/2001, il tutto senza aumento di slp e volume.

##### 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <del>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</del> Tessuti a destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc).	

##### 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

##### 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>		<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	
	Viabilità di progetto		Fascia arborata
	Connessioni tra gli spazi pubblici		Fascia boscata
	Itinerari di fruizione passistica		Aree verdi a vocazione agricola
			Invasi artificiali
			Varchi della REC
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>			
	Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout		
	Edifici di valore storico e testimoniale		
	Edifici da riconvertire funzionalmente		
	Aree verdi di fruibilità pubblica		

## 1.2. Variante al Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRe9 torre Cimabue”

### V-PdR-1.2

Estratto della scheda del Progetto Speciale del Piano delle Regole “PRe9 torre Tintoretto” con evidenziazione (colorazione blu) delle proposte di variante.

#### PRE9 TORRE CIMABUE

##### 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRE9 TORRE CIMABUE	
Via Cimabue	
Quadrante	EST
Quartiere	31

##### 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

##### 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

##### 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

###### SCENARIO 1

- E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.
- E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.
- Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

###### SCENARIO 2

- In alternativa a quanto disposto per lo scenario 1 sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero gli interventi di cui all' art. 3 letterere e. ed f. del DPR 380/2001, il tutto senza aumento di slp e volume.

##### 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <del>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</del> Tessuti a destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc)..	

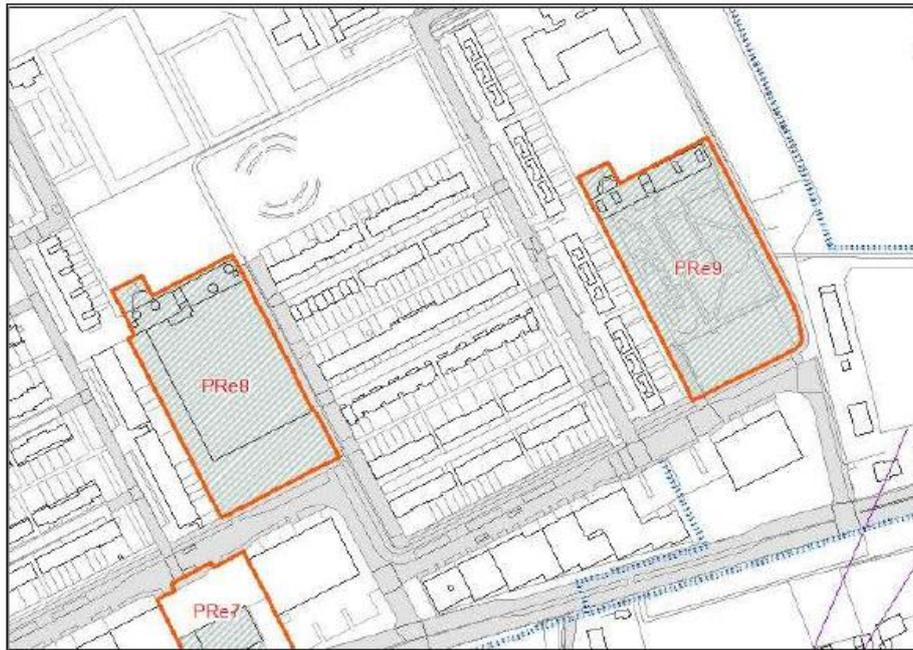
##### 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

##### 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>		<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	
----	Viabilità di progetto		Fascia arborata
	Connessioni tra gli spazi pubblici		Fascia boscata
.....	Itinerari di fruizione paesistica		Aree verdi a vocazione agricola
			Invasi artificiali
			Varchi della REC
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>			
	Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout		
	Edifici di valore storico e testimoniale		
	Edifici da riconvertire funzionalmente		
	Aree verdi di fruibilità pubblica		

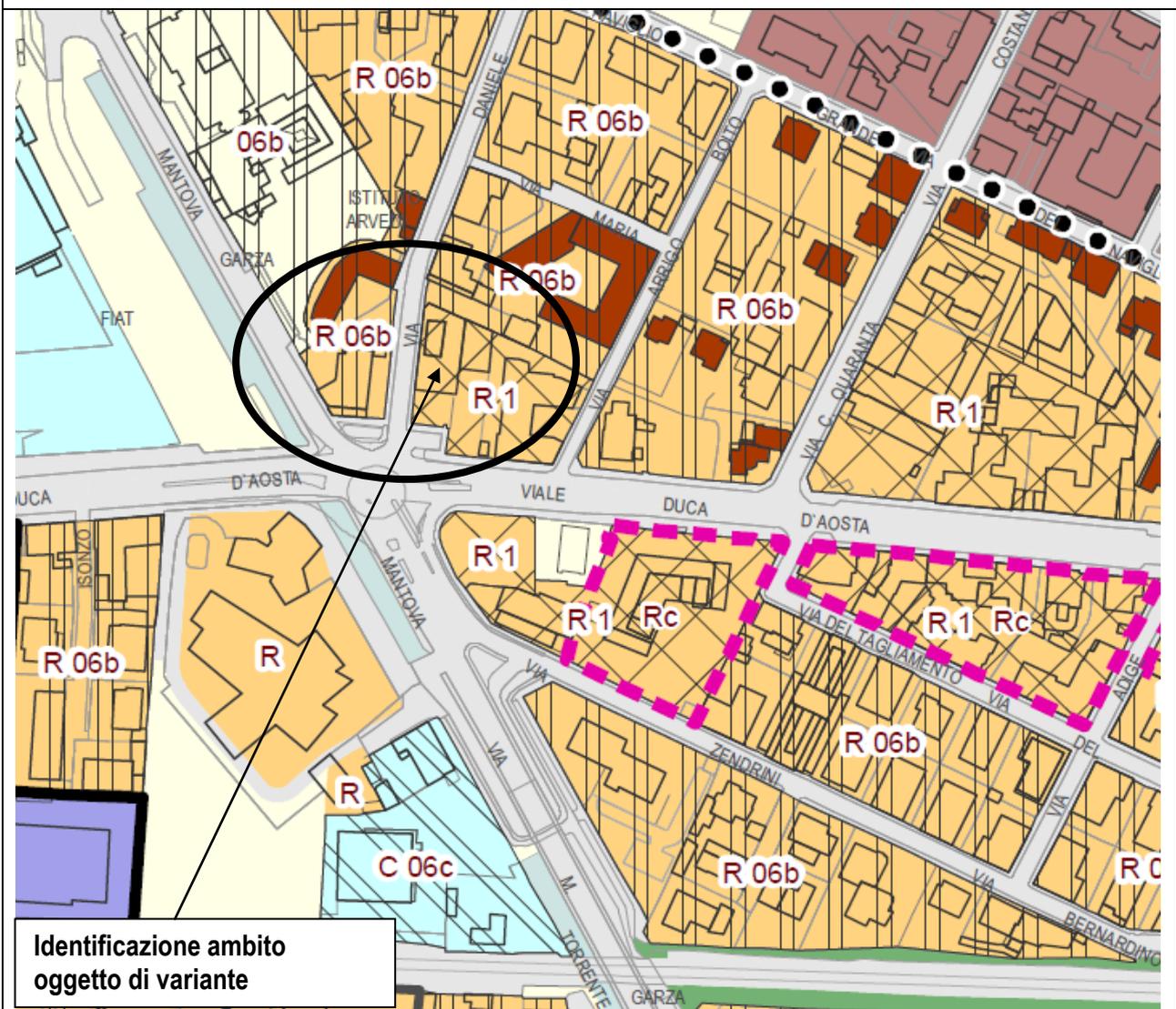
## 2. Variante PdR – riconoscimento di aree residenziali con presenza di commercio su Viale Duca d’Aosta angolo Via Comboni

### V-PdR-2

Il PGT individua all’interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale le aree la cui struttura tipologica e sociale permette la coesistenza con gli esercizi commerciali, posti principalmente al piano terra degli edifici stessi.

Lo stato attuale dei luoghi, dell’area oggetto di variante, vede la presenza al piano terra di spazi commerciali che si relazionano in maniera coerente con il tessuto circostante. La proposta di modifica al PGT prevede l’apposizione di specifica perimetrazione come “aree residenziali con specifica presenza di commercio” disciplinate dall’art. 81 delle NTA.

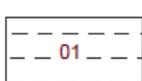
Estratto dell’elaborato V-PR02 Azioni di Piano – PGT VIGENTE



Identificazione ambito  
oggetto di variante



Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)



IUF: 0,10 mq/mq Rc: 10% di Sf SPer.: 50% di Sf H max: 2 piani



### **3. Variante PdR – estensione della disciplina di cui all’art. 105 alla pratica presentata al P.G. 9939/2010 Via Rose**

#### **V-PdR-3**

Estensione della disciplina di cui all’art. 105 alla pratica presentata al P.G. 9939/2010 Via Rose

*Estratto dell’art. 105 delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziazione (colorazione blu) delle proposte di variante.*

#### **Art 105 Realizzazioni in corso**

---

Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni della variante al PGT approvata nel Febbraio 2016, si applicano le disposizioni di cui all’art. 15 ultimo comma del DPR 380/01 (“Il permesso decade con l’entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio”). Per quanto riguarda il Piano di Recupero di Via Milano si applicano le disposizioni di cui all’art. 80.

Sono fatte salve le seguenti richieste di permesso di costruire/DIA che alla data di adozione del PGT avevano completato l’istruttoria con esito favorevole, **erano in attesa dei pareri di fattibilità degli interventi di competenza di altri enti**, o comunque per le quali alla stessa data risultavano trascorsi i termini per l’istruttoria, per le quali si applicano le Norme previgenti alla variante a condizione che l’inizio lavori avvenga entro 1 anno dal rilascio del PdC :

- P.G.53387/2015 - Via Nicolò Bettoni, 17
- P.G.52851/2015 - Via Panoramica, 55
- P.G.144114/2014 - Via Valsorda, 1
- P.G.22137/2015 - Via Primavera, 7
- P.G.. 29046/2011 - Via Varisco
- **P.G. 9939/2010 Via Rose**

Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PGT fatta salva la possibilità prevista dall’art. 15 comma 2) del DPR 380/01. Per quanto riguarda l’impianto di trattamento rifiuti “Systema ambiente”, ubicato in via dei Santi, sono fatte salve le destinazioni urbanistiche derivanti dall’autorizzazione regionale in forza Decreto Regionale n 110670 del 3/10/2007 per la parte di stretta rilevanza; per le strutture oggetto di suddetta autorizzazione la destinazione a servizi tecnologici prevale sulla classificazione indicata sulla tavola V-PR02.

#### **4. Variante PdR – art.76 Nucleo storico principale – “cambi di destinazione d’uso delle attività commerciali al piano terra”**

##### **V-PdR-4**

Variante all’art.76 Nucleo storico principale – “cambi di destinazione d’uso delle attività commerciali al piano terra”

*Estratto dell’art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziazione (colorazione blu) delle proposte di variante.*

#### **Art 76 Nucleo Storico Principale**

##### **Destinazioni d’uso**

Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all’indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d’uso compatibili rispetto alle caratteristiche dell’edificio, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d’uso non ammissibili all’interno del Nucleo Principale o di parti di esso.

##### **Destinazioni d’uso non ammesse**

Le destinazioni d’uso e attività sotto elencate sono da considerarsi incompatibili con l’assetto ambientale, le caratteristiche tipologiche e morfologiche e le funzioni prevalentemente residenziali e di servizio insediate nel Nucleo antico principale:

- Attività Agricole (A.a), con la sola eccezione di “Esercizio della conduzione del fondo agricolo” per l’area del Castello di cui al successivo art. 78;
- Attività Commerciali limitatamente alle grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di S.V. e al commercio all’ingrosso; nell’ambito delle attività commerciali sono inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop);
- Servizi limitatamente a:
  - attrezzature sanitarie di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);
  - attrezzature sportive a carattere spettacolare;
  - Cimiteri (Z1);
  - Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;
  - servizi tecnologici;
- attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio;
- attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- Attività Direzionali limitatamente a:
  - sale da gioco e di agenzie di scommesse;
  - attività di money transfer;
  - centri di telefonia fissa (phone center).

Nei casi in cui la destinazione d’uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d’uso compatibile.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **Destinazioni d'uso vincolate, esercizi commerciali protetti**

Alcune fra le botteghe, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico hanno un particolare valore culturale, storico e architettonico e sono pertanto meritevoli di salvaguardia e protezione, sia per le attività che vi si svolgono che spesso per il carattere e la qualità dei loro arredi.

Per tali situazione il Comune di Brescia istituisce uno speciale riconoscimento denominato "Botteghe storiche".

Le presenti norme individuano i seguenti casi:

- Farmacia Caponati, Corso Garibaldi – Esercizio dal 1811
- Bar Nazionale, Via Trieste – Bar dal 1960
- Maglieria Filippo Rovetta fu Giobatta, Corsetto Sant'Agata – Negozio dal 1780
- Abbigliamento e tessuti Mammina, Corsetto Sant'Agata – Negozio dal 1954
- Tappeti Lo Coco, Via Elia Capriolo – Negozio dal 1954
- Old England Caprettini, Corso Zanardelli – Negozio dal 1904
- Gioielleria Fasoli, Piazza della Loggia – Negozio dal 1938
- Sementi Dolcini, Piazza Mercato – Negozio dal 1860
- Calzature Bronzin, Corso Magenta – Negozio aperto nel 1947
- Calzature Richiedei, Corso Martiri della Libertà – Negozio dal 1959
- Coltelleria e prodotti elettromedicali Morocutti, Via X Giornate – Negozio dal 1948
- Calzature Bordoni, Via IV Novembre – Negozio dal 1905
- Ristorante La Sosta, Via San Martino della Battaglia
- Calzature Mazzoletti, Via Fratelli Porcellaga – Negozio aperto nel 1938
- Tessuti Milani, Corso Mameli – Negozio dal 1925
- Oreficeria Leopardi, Via X Giornate – Oreficeria dal 1861

Ulteriori esercizi commerciali o pubblici esercizi che dimostrino l'origine almeno cinquantennale dell'attività potranno ottenere tale riconoscimento secondo una procedura da definirsi all'interno del Regolamento Edilizio.

Per tali attività si prescrive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso (qualora consentito), che potrebbe far venir meno l'appartenenza alla categoria "Botteghe storiche", il mantenimento degli interni architettonici e arredi storici presenti, ivi comprese le caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo sia esterno che interno, sia mobili che fissi. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, saranno consentiti interventi di recupero e rinnovo, questi ultimi solo nel caso in cui siano conformi alle caratteristiche e stile architettonico del progetto originario.

All'interno del Distretto Urbano del Commercio di cui alla deliberazione della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2008 n. 1258/60895 P.G., e all'interno del quadrilatero di alto pregio a valenza commerciale identificato dalle vie/piazze: Dieci Giornate, Corso Zanardelli, Mazzini, Piazza della Loggia e Piazza Paolo VI, sono vietati ~~i cambi d'uso delle attività commerciali esistenti al piano terra ad altre destinazioni.~~ i cambi d'uso dei locali ai piani terra con destinazione d'uso esistente C-commerciale (con esclusione di C.h Attività commerciali all'ingrosso), As-Attività artigianali di servizio (con esclusione di As.d attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione di automezzi), ed Ri.b – pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande ad altre destinazioni, ad eccezione per quei locali che si trovano in una condizione di cessata attività da almeno 12 mesi, per i quali è consentito altresì il cambio d'uso

ad T-attività direzionali (con esclusione di T.d. Centri di telefonia mobile) e ad Im Attività di produzione di beni immateriali, previa valutazione della G.C. in base ai criteri di cui al successivo comma, punti 2 e 3. I cambi da qualsiasi destinazione a S servizi ed attrezzature di interesse generale sono sempre consentiti, fatte salve le disposizioni del presente articolo e dell'allegato 2, nonché quanto disposto dal precedente art.56.

~~In tutto il NP, i cambi di destinazioni d'uso da attività commerciali e da pubblici esercizi ad altre destinazioni, qualora consentiti ai sensi del presente articolo e alle disposizioni dell'Allegato 2,~~ All'interno del NP (ad esclusione delle aree comprese nel DUC e all'interno del quadrilatero di alto pregio a valenza commerciale alle quali si applicano le disposizioni del precedente comma), i cambi di destinazione d'uso da C-commerciale (con esclusione di C.h Attività commerciali all'ingrosso), As-Attività artigianali di servizio (con esclusione di As.d attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione di automezzi), ed Ri.b – pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande ad altre destinazioni, qualora ammesse dal presente articolo e dall'allegato 2 sono comunque subordinate ad una valutazione della Giunta Comunale in base ai seguenti criteri:

- compatibilità rispetto ai programmi e alle politiche dell'Amministrazione Comunale in materia di mobilità e regolamentazione del traffico veicolare;
- compatibilità rispetto alle politiche dell'A.C in materia di promozione delle attività commerciali e/o di marketing urbano;
- compatibilità della nuova destinazione d'uso con quanto stabilito dal presente articolo in materia di conservazione degli elementi architettonici e di arredo caratterizzanti le "Botteghe Storiche".

In attesa che Regione Lombardia emani i criteri urbanistici per l'attività di pianificazione di cui all'art. 4, comma 4 della L.R. 6/2010 che consentirà al Comune di dotarsi di un piano del commercio, è vietata l'apertura di nuovi esercizi artigianali e commerciali quali kebab, pizze al taglio, rosticcerie, friggitorie da asporto all'interno del quadrilatero di alto pregio, identificato dalle vie X Giornate, Corso Zanardelli, Mazzini, Piazza della Loggia e Piazza Paolo VI.

## **5. Variante PdR – Estensione del Plis delle Colline di Brescia alle Cave di Buffalora e San Polo – modifiche all’art. 86 e 87 delle NTA**

### **V-PdR-5**

Nel 2002 la Provincia di Brescia ha riconosciuto il Plis delle Colline di Brescia con un’estensione complessiva circa 4.000 ha, di cui circa 2.200 ettari siti in Comune di Brescia pari al 24% del territorio comunale. In ambito comunale il parco era composto da due porzioni spazialmente separate: la zona del M.te Maddalena (che comprende anche il Colle Cidneo su cui sorge il castello di Brescia) e la zona della Collina di S. Anna e dei M.ti Ratto e Picastello.

Entrambe le porzioni includevano aree agricole pedecollinari considerate di particolare importanza per la conservazione dell’ambiente e del paesaggio.

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 9 febbraio 2016, ha approvato la Variante generale al PGT prevedendo l’estensione del PLIS delle Colline sia lungo la sponda sinistra del fiume Mella che sul territorio ancora agricolo di Caionvico, in direzione di Rezzato e Botticino. Per le cave invece si è pensato ad un nuovo Plis in grado di supportare, da un lato, il nuovo “Nodo” del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), dall’altro, i progetti di recupero delle cave (ormai cessate e collocate in un contesto più ampio di spazi aperti che travalica la semplice dimensione locale) nella fase di passaggio alla disponibilità comunale.

Il nuovo PGT è divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e concorsi, n. 24 del 15 giugno 2016 e nel corso dello stesso anno è stata presentata alla Provincia di Brescia la documentazione per la richiesta di ampliamento del Plis delle Colline al Mella e a Caionvico sul territorio dei Comuni di Brescia e Collebeato. Il nuovo perimetro del Plis delle Colline è stato riconosciuto con Decreto del Presidente n. 323 del 22 dicembre 2016.

Recentemente, Regione Lombardia, con Legge 28/2016, ha aggiornato i principi di organizzazione delle aree regionali protette secondo criteri di accorpamento e gestione coordinata. La categoria dei Plis non è stata superata, tuttavia è stato definito un criterio in base al quale i Plis possono procedere in autonomia solo dimostrando la sussistenza di capacità realizzative di interventi e di iniziative di tutela e valorizzazione attivate sul territorio negli ultimi cinque anni.

Un siffatto approccio ha reso necessario provvedere all’estensione del Plis delle Colline anche alle cave anziché istituire un Plis autonomo, tenuto anche conto che, ai sensi della DGR 6148/2007, l’ampliamento del perimetro del Plis già riconosciuto è definito dalla Provincia sulla base di una richiesta motivata presentata dal comune proponente, accompagnata da un provvedimento dell’assemblea dei Sindaci del parco che ne manifesta la volontà.

Nella seduta del 13 luglio 2017 l’Assemblea dei sindaci del PLIS Parco delle Colline di Brescia ha approvato l’ampliamento del perimetro del Parco delle Colline all’area delle cave in Comune di Brescia (Allegato 2). Ciò anche al fine di perseguire gli obiettivi di accorpamento delle aree protette definiti dalla Legge regionale n. 28/2016 .

L’idea di fondo a scala vasta rimane comunque immutata ed è quella di giungere passo dopo passo ad una “cintura verde” attorno al capoluogo che ha i suoi capisaldi nelle colline a nord di Brescia, nell’asta del fiume Mella e nel Parco Regionale del Monte Netto a ovest e nel nuovo “Nodo” ecologico delle Cave ad est, mentre a sud la connessione è affidata al territorio agricolo ancora libero da edificazioni e alle fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture.

A livello normativo le disposizioni dell’Art. 87 – Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle cave di Buffalora e San Polo, vengono trasposte nell’art. 86 che assume la seguente dicitura: Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale

(PLIS) delle colline e sua estensione al Mella e alle Cave. L'art. 87 viene conseguentemente abrogato.

*Estratto dell'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziazione (colorazione blu) delle proposte di variante*

**Art 86 Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Colline e sua estensione al Mella e alle Cave**

Nelle aree di salvaguardia all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline di Brescia riconosciuto con deliberazione della Giunta Provinciale in data 22 novembre 2002 n. 547 vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia e potenziamento degli ambienti naturali e la valorizzazione dell'agricoltura. In tal senso viene promossa la riattivazione di pratiche agricole e selvicolturali. La nuova edificazione, pertanto, e, più in generale, qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

Le destinazioni ammesse sono previste dal PR per ciascuna tipologia di area con le seguenti precisazioni.

Si intendono funzionali al Parco quelle attività che promuovono lo svolgimento di lavori manutentivi dei boschi e dei prati e la conservazione di produzioni agricole locali in modo economicamente ed ecologicamente sostenibile.

Sono quindi funzionali al Parco le attività agricole, di pastorizia, selvicoltura e attività connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS delle Colline di Brescia. Possono essere funzionali al Parco anche attività ricettive e turistiche purchè secondarie e subordinate alle attività agricole e selvicolturali di cui sopra.

Previa valutazione del Consiglio Comunale potranno essere ammesse nuove costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività sopra indicate in base ai seguenti presupposti:

- la presenza di un piano aziendale economicamente ed ecologicamente sostenibile, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al Parco che l'azienda intende e può svolgere;
- adeguati impegni registrati e trascritti da parte del proponente di vincolo di destinazione e, in caso di cessata attività o al venir meno della funzionalità dell'attività, di ripristino dei luoghi o cessione all'Amministrazione Comunale delle strutture realizzate: tali impegni dovranno essere contenuti in una Convenzione o Atto d'obbligo a cui è subordinato il Permesso di Costruire.

Le dimensioni e le caratteristiche dei fabbricati dovranno essere congrui rispetto al piano aziendale precisando che in via prioritaria dovranno essere utilizzate le strutture esistenti. Le nuove costruzioni saranno ammesse soltanto in presenza di strade di accesso preesistenti l'intervento. I materiali da impiegare dovranno essere preferibilmente tali da facilitare le eventuali demolizioni.

Con analoghe procedure e modalità potranno essere autorizzati ampliamenti di edifici esistenti destinati a funzioni ricettive in attività alla data del 30/06/2011, con l'esclusione degli edifici storici e di pregio.

All'interno del Parco delle Colline l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di privati, si riserva di promuovere Piani Attuativi, da approvare con specifica variante al PGT, finalizzati alla promozione di attività integrative rispetto alla prevalente attività agricola, con particolare

riferimento ad attività di carattere ricreativo tendenti alla valorizzazione del parco ed alla sua integrazione nel sistema generale dei servizi pubblici previsti dal PGT. L'area dell'ex Polveriera della Valle di Mompiano assume in tal senso il ruolo di caposaldo della rete verde fruitiva, questo anche grazie alla posizione di cerniera fra i luoghi della residenza e le aree a vocazione agro-naturalistica del Plis posti a nord della città.

Il progetto di recupero dell'ex Polveriera, individuato fra le Nuove opere del Piano dei Servizi (V-PSall02), è quindi finalizzato alla promozione di attività ricreative e divulgative, che integrano quelle di salvaguardia e potenziamento dei valori naturali e valorizzazione dell'agricoltura, proprie del Plis.

Per le aree non edificate, oltre alle funzioni ludico-ricreative, è ammessa la destinazione agricola.

Il recupero a tali fini degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza è condizionato ad una valutazione della Giunta Comunale della congruità delle funzioni insediate rispetto alla fruibilità e valorizzazione del Parco, nonché al rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati.

### Tutela dei prati naturali

Mentre il bosco risulta già molto tutelato da normative specifiche (nazionale e regionale), il prato naturale (con particolare riferimento al prato arido), non risulta tutelato da alcuna legge. Ciò costituisce un controsenso, dal momento che gli ambiti prativi sono considerati oggetto prioritario di tutela e conservazione dalla "Direttiva habitat" dell'Unione Europea.

Occorre quindi ipotizzare delle misure di tutela speciale di questi ambiti almeno su scala comunale. Le misure devono andare nel senso di:

- impedire il cambio di destinazione d'uso del suolo
- impedire attività che modifichino l'assetto pedologico e idrogeologico del contesto o che disturbino o danneggino la cotica erbosa
- favorire e incentivare attività che contribuiscono alla conservazione degli spazi prativi quali: pascolamento controllato di ovini o caprini gestito secondo precisi piani di pascolo predisposti dal Parco, operazioni di controllo del bosco e dell'arbusteto, ecc.

Qualsiasi manomissione del suolo deve rispettare i sentieri pedonali esistenti alla data di adozione del PGT, che, devono essere conservati e di cui deve essere garantito il libero transito.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti.

I sentieri pedonali dovranno essere conservati nelle condizioni di percorribilità.

### Estensione del Parco delle Colline al Mella

Il PGT estende il Plis delle Colline alle aree del Mella interessate dal corridoio ecologico primario della Rete Ecologica Regionale, con l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare le potenzialità di collegamento ambientale e fruitivo verso la Val Trompia a nord e il Parco Regionale del Monte Netto e la bassa pianura a sud. Inoltre, in chiave metropolitana, esso rappresenta l'elemento strategico di connessione eco-fruitiva a ovest del capoluogo, tra le aree collinari pedemontane, le aree agricole di cintura urbana e il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo.

Le disposizioni per l'ambito del Parco già riconosciuto sono integrate dalle seguenti:

L'obiettivo di salvaguardia ambientale è accompagnato da quelli più specifici di riqualificazione e controllo della qualità e quantità delle acque, riqualificazione delle situazioni di degrado, compreso l'inquinamento del suolo e il miglioramento della connessione ecologica e fruitiva dell'asta fluviale.

In particolare il potenziamento ecologico avviene attraverso progetti di approfondimento del disegno generale di rete ecologica del PGT, volti alla rinaturalizzazione del corso d'acqua e più in generale ad incrementare il valore naturalistico delle aree inserite nel corridoio ecologico, compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti.

La connessione fruitiva avviene attraverso la riqualificazione e la realizzazione di connessioni ciclopedonali lungo l'asta fluviale e in direzione degli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso, anche realizzando attraversamenti del fiume e delle infrastrutture in modo coordinato con le deframmentazioni ecologiche. In tal senso i punti di accesso dovranno essere contraddistinti da ottimali condizioni di accessibilità, fruibilità e riconoscibilità, anche con la realizzazione di eventuali strutture leggere per l'interscambio, l'informazione e la ristorazione.

Gli interventi nel SIN Caffaro e le trasformazioni del PGT esterne al perimetro del Parco devono essere compatibili e coordinati con le presenti finalità estendendo le connessioni eco-fruitive alle aree urbane.

Per le motivazioni sopra citate, compresa l'esiguità delle aree ancora libere in ambito urbano lungo l'asta del Mella, non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle sopra richiamate funzionali alla accessibilità e fruibilità del Parco.

#### Estensione del Parco delle Colline alle Cave

Il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo è caratterizzato dalla presenza di un Nodo secondario della rete ecologica comunale, corrispondente all'ambito delle cave e ad un intorno di aree agricole e naturali che ne determinano la naturale continuità e connessione con lo spazio rurale nell'area vasta e con le aree urbane sfrangiate del capoluogo.

Nelle aree interne al Plis vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia ambientale e di potenziamento delle funzioni ecologiche e fruitive riconosciute dal progetto di rete ecologica e rete verde, di mitigazione degli impatti generati dalle attività antropiche, nonché di risanamento delle situazioni di degrado paesaggistico e inquinamento, in particolare del suolo, dovute alla presenza fenomeni di marginalizzazione e alla disseminazione di funzioni para-urbane, specie in prossimità delle infrastrutture.

In tal senso viene promosso:

- il mantenimento e il sostegno delle attività agricole come elemento primario per la tutela del territorio ed il recupero all'uso agricolo di aree marginalizzate, incolte e in stato di abbandono;
- la rinaturalizzazione delle sponde dei laghi di cava e dei corsi d'acqua e più in generale il potenziamento del valore naturalistico delle aree inserite nel nodo e nei corridoi ecologici (compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti);
- la realizzazione ed il potenziamento degli itinerari di fruizione paesaggistica in continuità con i percorsi esistenti o previsti ed il miglioramento della connessione con gli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso.

La nuova edificazione, pertanto, e più in generale qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

Le destinazioni ammesse sono previste dal PR per ciascuna tipologia di area con le seguenti precisazioni.

Sono quindi funzionali al Parco:

- le attività agricole e quelle connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS;
- le attività a supporto dei servizi di manutenzione delle aree verdi del parco;
- attività ricettive limitatamente a piccole strutture di ospitalità e somministrazione di cibi e bevande connessi alla fruizione del parco;
- i servizi di modesta entità per la cultura (ad esclusione dei centri sociali e socio-culturali) e per lo sport limitatamente ad impianti scoperti a carattere non spettacolare e alle relative strutture di supporto, compatibili con gli obiettivi di tutela e fruizione del parco;
- piccole strutture per i parcheggi e i servizi di accesso al parco.

Fermo restando quanto disposto per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e i Progetti Speciali del Piano delle Regole, previa valutazione del Consiglio Comunale, anche in deroga alla normativa di cui agli articoli 84 e 85 potranno essere ammessa la ristrutturazione edilizia e il cambio d'uso verso le funzioni sopra indicate nonché la trasformazione degli spazi aperti per la realizzazione di piccole strutture per i parcheggi e i servizi di accesso al parco.

~~**Art 87 Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e San Polo**~~ (abrogato)