

VARIANTE

*al PGT approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 09/12/2016 con riferimento agli aspetti planivolumetrici e del Regime delle Aree recepite nel Pav 16 disciplinato dall'art. 83 lett. A delle NTA del vigente PGT.*

PREMESSA

L'area di intervento oggetto del progetto è come risulta dopo le demolizioni di edifici industriali e delle opere di bonifica concluse e collaudate.

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è stato adottato e successivamente approvato con Delibera del C.C. n. 147/2001 e n. 94/2002.

Il P.P. e la relativa Convenzione Urbanistica hanno perso la validità nel 2012; la società Basileus Spa e l'Amministrazione Comunale hanno confermato i reciproci impegni residuati dalla precedente pianificazione attuativa con Atto Ricognitivo notaio Camilla Barzellotti del 28/06/2015.

Tutte le variazioni intervenute dal 2002 sono riassunte nell'Atto Ricognitivo notaio Valotti del 21/12/2023.

AREA DI INTERVENTO E PREVISIONI URBANISTICHE

L'area oggetto della richiesta è inserita nel PGT e normata dal Documento di Piano con la scheda Pav 16 Comparto Milano.

Il Progetto di intervento interessa la superficie originariamente identificata con gli edifici 8-9-10 e oggi meglio definita con gli allegati frazionamenti.

Il Progetto non prevede modifiche di destinazione e di consistenza della S.L.P. complessiva.

Sull'area non gravano ulteriori vincoli.

In attuazione al P.P. del 2002 sono oggi ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria progettate per collegare il comparto con la tangenziale ovest tramite la doppia rotonda all'altezza di via Rose di Sopra, la stessa via Rose che confluisce tramite il sottopasso della ferrovia Brescia Edolo, in via Cassala inserendosi successivamente nel ring cittadino.

Da via Cassala si stacca la viabilità di quartiere con via Eritrea, dove si colloca l'area del Progetto, e Viale Italia fino a via Milano, altro storico ingresso alla città che collega la tangenziale con Piazza Garibaldi con una viabilità oggetto di numerosi progetti.

E' utile segnalare che nel progetto originario lo skyline urbano doveva essere delineato dalle 3 torri n. 11-15-18 alte 18 piani su via Cassala, strada di accesso alla città dalla tangenziale, delle quali solo la torre n. 18 è stata ultimata.

Su questo asse stradale si collocano l'albergo AC HOTEL e il centro commerciale FrecciaRossa.

Questo per sottolineare come la maggior altezza richiesta per le costruzioni prospicienti la viabilità di quartiere di via Eritrea non interferisce con l'impatto complessivo.

Nel contesto delle opere di urbanizzazione secondaria è stata ultimata la realizzazione del Parco Venturini con accessi da via Eritrea, uno dei quali è previsto nel progetto, e da Viale Italia.

Completano gli interventi il sottopasso della ferrovia BRESCIA-MILANO in via Dalmazia collegando verso sud la viabilità del comparto direttamente con via Dalmazia e via Orzinuovi.

Gli interventi privati realizzati e ultimati sono la struttura alberghiera NH, il Centro Commerciale e su Viale Italia gli edifici 12 13 14.

Il Centro Commerciale, nonostante un concept studiato e una partenza incoraggiante, dopo 15anni ha chiuso i battenti vittima dell'apertura di ELNOS e forse anche di una politica più attenta al canone di locazione degli spazi più che all'offerta merceologica delle attività.

E' significativo, a monito dell'auspicabile progetto di rilancio dell'edificio, il fatto che la bandiera sia stata ammainata prima dai negozi e poi da court food, multisala e palestra, tutte con attività di servizio.

Questo fa pensare che la sola destinazione commerciale oggi non regga più.

Quanto sopra per evidenziare come il Comparto Milano sia oggi un quartiere in una difficile situazione a cui si cerca di fare fronte coinvolgendo soggetti diversi dai Fondi di Investimento, quali sono le imprese di costruzione bresciane come C.G.T., con Girelli e Tonelli.

Sono proprio le osservazioni al progetto generale avanzate da questi nuovi soggetti che hanno suggerito le richieste di varianti proposte.

## PROGETTO

La variante richiesta trae origine da due differenti considerazioni:

- la prima è fronte delle Varianti di Basileus nella quale sono scomparsi il parco di fronte al MUSIL e il parcheggio pubblico a Nord su Viale Italia con il conseguente disimpegno di percorsi pedonali da Nord verso Sud su via Eritrea dove comunque esistono già i marciapiedi alberati da conservare e dove, l'esistente muro di recinzione in pietra alto più di 2.00 m di cui è prescritta la conservazione, nasconderebbe il nuovo percorso interno in lato Est verso Parco Venturini, rendendolo poco sicuro.

- la seconda è la approvazione del Regolamento Edilizio il 9 giugno 2022 che prescrive 4,8 m<sup>2</sup> per unità residenziale a disposizione del deposito pertinenziale delle biciclette.

La prima motivazione suggerisce l'eliminazione di un ulteriore viale pubblico pedonale chiuso tra il muro in pietra, da conservare come segnale, e la recinzione delle costruzioni.

**Si propone di realizzare un ingresso pubblico da via Eritrea in mezzeria dei 4 edifici del lotto 9 arredandolo con attenzione, duplicando quanto già realizzato 30 metri a nord come ingresso al Parco.**

La seconda motivazione richiede, senza incremento di SLP, di poter distribuire la stessa articolandola in più piani in altezza, in modo da liberare al piano terreno le superfici attrezzate per il deposito delle biciclette.

Solo a titolo orientativo la palazzina tipo prevista di n. 24 appartamenti richiede più di 200 m<sup>2</sup> attrezzati per il parcheggio delle biciclette.

Giusto quanto sopra la variante propone:

- che la previsione aree di servitù di uso pubblico venga limitata allo spazio previsto, nella mezzeria dei 4 edifici del lotto 9, pensato come una piazza, eliminando la altre servitù di uso pubblico nelle restanti superfici.

Le superfici con servitù da togliere potranno compensare la diminuzione dello standard monetizzandole o sostituendole con opere di pari valore di cui il piano è diventato nel tempo carente; basti pensare al parcheggio pubblico previsto su Viale Italia che scompare con la variante “Basileus”;

- che per gli edifici nei lotti 8 e 9 l'altezza massima consentita sia portata a PT+6 piani e per gli edifici nel lotto 10 a PT+7 piani in raccordo con l'altezza della limitrofa torre di altezza pari a PT+17 piani.

Viene confermata la quota di imposta dal P.T. di tutti gli edifici a m. + 1,5 rispetto alla quota della viabilità di via Eritrea e dei viali del Parco Venturini.

## VALORE ECOLOGICO DELL'INTERVENTO

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.17/44571 PG del 9 febbraio 2016 e vigente dal 15 giugno 2016.

Al PGT così come concepito sono già state apportate modifiche di vario genere, che si riassumono nell'Atto ricognitivo in forma di Convenzione Urbanistica delle aree oggetto della presente richiesta inserita nel PGT vigente nel perimetro del PAV – 16.

La rigenerazione del tessuto urbano esistente comporta anche la necessità di incentivare l'intervento privato con l'azione pubblica, con particolare attenzione e sicurezza, ambiente, mobilità, lavoro e servizi per realizzare ambiti urbani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

Da qui la valutazione dei servizi alle residenze, tra cui l'abolizione del percorso pedonale pubblico tra muro lungo strada e recinzione interna, per una maggior sicurezza nell'accesso pedonale agli edifici, e la maggior altezza, per poter ricavare il deposito biciclette richiesto recuperando (e non aumentando) nel piano in più la SLP di competenza.

Concludendo si ritiene che quanto proposto sia in completa condivisione e rispetto di quanto previsto nella VAS e nelle previsioni del vigente P.G.T.

CONCLUSIONE

L'intervento proposto, per realizzare a piano terreno delle costruzioni in parte all'ingresso pedonale, i depositi delle biciclette dei residenti richiesti in ragione di due stalli per unità residenziale, chiede di poter aumentare l'altezza degli edifici, senza aumento della SLP e confermando la destinazione residenziale, portando per gli edifici 8a - 8b - 91a - 91b - 92a - 92b l'altezza a P.T. + 6 piani e per gli edifici 10a e 10b a P.T. + 7 piani.

Nello stesso intervento si chiede inoltre di abolire la servitù di uso pubblico per un percorso pedonale costretto tra due recinzioni, confermando invece la realizzazione tra gli edifici 91b e 92a di un importante ingresso al Parco Venturini in analogia con quello ultimato a Nord.

Il tutto come rappresentato in planimetria con Regime delle Aree.

*Ing. Artemio Apollonio*

