



Brescia, data della firma digitale

**Oggetto:** Applicazione art. 56 – *Flessibilità* delle NTA del PGT  
**Intervento:** LOCALIZZAZIONE DI SERVIZIO PER LA CULTURA IN VIA LUNGA 16/B – BRESCIA CON DEROGA AL REPERIMENTO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI AI SENSI DELL’ART. 28 DELLE NTA del PGT

**Proponenti:** Unione Culturale dei Tidiani di Brescia – Associazione di Promozione Sociale (UCTB - APS)  
**Progettista:** arch. Mario Manzoni  
**Localizzazione:** Via Lunga, 16/B, Brescia  
**Proprietario:** Total Service SRL  
**Identificazione catastale:** Catasto Urbano NCT Fg. 133 mapp. 11 sub. 38

## RELAZIONE TECNICA

### 1 - Premessa

In data 20 febbraio 2024, con P.G. 58101, il presidente del consiglio direttivo e legale rappresentante dell’Associazione di Promozione Sociale “Unione Culturale dei Tidiani di Brescia”, sig. Cissè Boubacar, ha presentato istanza di localizzazione di un servizio socioculturale - sede di associazione culturale (C4) in un immobile di via Lunga n.16/B, con deroga al reperimento delle superfici a parcheggio pertinenziali, ai sensi dell’art. 28 delle NTA del PGT.

L’immobile consiste in una porzione di capannone industriale, cui si accede da via Lunga attraversando un cortile, pertinenziale a tutte le unità immobiliari che vi affacciano.

I locali sono di proprietà della società Total Service SRL, in forza di atto stipulato in data 11/11/2024 dal notaio Francesca Lombardi (rep. n. 35419 , racc. n. 14905), che ha autorizzato la localizzazione del servizio culturale con nota del 12/11/2024 (PG374902).



Lo statuto dell'associazione indica come fini istituzionali, perseguiti senza scopo di lucro e avvalendosi del volontariato dei soci:

- l'assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare;
- l'organizzazione e gestione di attività di interesse sociale, culturale o religioso, inclusa la promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;
- l'alloggio sociale, nonché ogni altra attività a carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi;
- l'accoglienza umanitaria ed integrazione sociale dei migranti;
- la beneficenza, il sostegno a distanza, la cessione gratuita di alimenti o prodotti alimentari e farmaceutici, l'erogazione di danaro, beni, servizi a sostegno di persone svantaggiate;
- la promozione della cultura della legalità, della pace tra i popoli, della nonviolenza e della difesa non armata;
- la promozione e la tutela dei diritti umani, civili, sociali e politici, nonché dei diritti dei consumatori e degli utenti delle attività di interesse generale;
- la promozione delle pari opportunità e delle iniziative di aiuto reciproco, incluse le banche dei tempi e i gruppi di acquisto solidale.

In particolare l'Associazione si prefigge:

- la promozione della cultura senegalese in Italia al fine di favorire la coesione sociale degli uomini e delle donne senegalesi;
- l'organizzazione di iniziative per mantenere viva la cultura senegalese fra i Senegalesi residenti in Italia e soprattutto fra le nuove generazioni;
- l'assistenza sociale e il miglioramento delle condizioni socioeconomiche dei Senegalesi in Italia;
- l'agevolazione dell'inserimento lavorativo dei Senegalesi;
- il sostegno anche economico a progetti di cooperazione internazionale per lo sviluppo di attività sociali, educative, produttive in Senegal.

Dallo Statuto non risulta che l'APS – UCTB sia iscritta al Registro del Terzo Settore.

Non si dichiara se tutte le attività dell'associazione saranno svolte nella sede di via Lunga o se vi siano a disposizione altri immobili; non si dichiara se la finalità di alloggio sociale sarà svolta altrove.

L'istanza di localizzazione del servizio è preliminare alla successiva pratica edilizia di cambio d'uso e di adeguamento dei locali alla nuova destinazione a servizio culturale, anche in relazione al requisito di accessibilità e alla sicurezza.

Non è previsto alcun aumento della SLP, né alcuna modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio o delle pertinenze.



Per procedere alla localizzazione di un servizio per la cultura, e in particolare di una sede di associazione con SLP maggiore di 50 metri quadri, ai sensi dall'art. 56 delle norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio, occorre sottoporre il progetto alla preventiva valutazione, da parte del Consiglio Comunale, della compatibilità del servizio con il tessuto urbano esistente.

Alla richiesta di localizzazione del servizio è allegata la seguente documentazione, pervenuta con:

PG 58101 del 20/02/2024,  
PG 64234 del 23/02/2024,  
PG 131929 del 19/04/2024,  
PG374902 del 12/11/2024,  
PG 406576 del 06/12/2024,  
PG70921 del 25/02/2025:

- Relazione tecnica-illustrativa in merito alla valutazione di compatibilità
- Atto costitutivo dell'APS Unione Culturale dei Tidiani di Brescia
- Statuto dell'APS Unione Culturale dei Tidiani di Brescia
- Tavola illustrativa del progetto di abbattimento delle barriere architettoniche, che sarà presentato al SUE in seguito alla localizzazione del servizio
- Asseverazione del tecnico rispetto all'appartenenza dell'immobile alla classe F, edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili, e dei relativi requisiti acustici da rispettare in fase di realizzazione delle opere (con successiva pratica edilizia di cambio d'uso)
- Autorizzazione della proprietà (Total Service SRL) alla localizzazione del servizio
- Titolo di proprietà dell'immobile, intestato a Total Service SR
- Precisazioni sull'analisi della presenza media stimata dei soci nelle ore di attività e relativo tasso di occupazione dei posti auto disponibili nei parcheggi condominiali

## **2 - Inquadramento territoriale e urbanistico**

Catastralmente l'edificio è individuato al Catasto Fabbricati di Brescia, sezione urbana NCT, al foglio 133, particella 11 sub 38.

Il PGT vigente individua il complesso dei capannoni al civico 16 di via Lunga come tessuto a prevalente destinazione produttiva (art. 81 delle NTA), con indice 075 ( $IUF=0,75m^2/m^2$ ,  $R_c=50\%$   $S_f$ ,  $S_{per}=15\%S_f$ ).

Ai sensi dell'art. 81, par. P delle NTA, all'interno del tessuto a prevalente destinazione produttiva è ammessa la localizzazione di servizi culturali; mentre ai sensi dell'art. 28 delle NTA si richiede una superficie a parcheggio pertinenziale pari al 100 % della SLP del servizio insediato.



L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici o archeologici, mentre, per quanto riguarda i vincoli amministrativi, risulta compresa nel sito inquinato di interesse nazionale "Brescia-Caffaro" per la matrice suolo e falda.

### **3 - Contenuti tecnici dell'istanza**

Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di pavimento pari a 440 metri quadri; si compone di un ingresso, servizi igienici con lavabo e WC, distinti per sesso, quattro locali di deposito con superfici utili tra i 12 e i 27 metri quadri ed un salone di circa 267 metri quadri di superficie utile. Le aperture di ingresso e di aero-illuminazione naturale si trovano solo sui lati brevi e contrapposti dell'immobile, che distano tra di loro 38 metri. Le stesse aperture consistono in porte cieche e grandi aperture chiuse da saracinesche, solo sul fronte posteriore sono presenti due piccole finestre di 1,15 x 1,5 metri. E' presente un impianto di climatizzazione dei locali, che risulta installato nel 2023.

Lo stato di fatto dell'immobile è stato autorizzato in sanatoria (PE 804/2024 del 06/03/2024) su istanza dell'attuale proprietario, Total Service SRL, che ha dichiarato la realizzazione di opere interne:

- di tramezzatura in cartongesso, per suddividere lo spazio, precedentemente unico, del capannone negli attuali locali;
- di controsoffittatura in riduzione dell'altezza originaria di 9,80 metri agli attuali 4,5 metri;
- di ampliamento dei servizi igienici;
- di inserimento dell'impianto di climatizzazione.

La sanatoria non comprendeva il cambio d'uso dell'immobile, che restava a destinazione produttiva, né l'adeguamento dei locali per l'accessibilità di persone con disabilità.

Non risulta agli atti alcuna segnalazione certificata di agibilità, nonostante le opere sanate comprendessero il rifacimento degli impianti.

Pertanto il cambio d'uso e gli eventuali adeguamenti dei locali e degli impianti alle norme previste per il nuovo servizio culturale, dovranno essere autorizzati con pratica edilizia successiva alla localizzazione del servizio medesimo, a cui dovrà seguire la relativa segnalazione di agibilità, che attesti le condizioni di accessibilità, sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

### **4 – Elementi di valutazione**

La localizzazione richiesta consiste nell'insediamento di un Servizio per la cultura (C4 – sede di associazione) con SLP maggiore di 50 metri quadri e pertanto la localizzazione del



servizio è consentita dall'art. 56 delle NTA, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale della compatibilità di tale servizio con il tessuto urbano esistente all'intorno.

La valutazione effettuata da parte del Consiglio Comunale deve essere svolta sulla base dei seguenti criteri:

1. Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private.
2. Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
3. Impatti ambientali delle attività previste;
4. Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento.

1. La localizzazione di un servizio culturale con superficie superiore a 50 mq richiede che sia reperito spazio a parcheggio pertinenziale pari al 100% della SLP, ovvero pari a 440 mq.

I richiedenti dichiarano la disponibilità di 3 posti auto nelle pertinenze condominiali, pari ad una disponibilità di 75 mq a parcheggio; chiedono deroga al reperimento dei restanti 365 mq.

A sostegno della richiesta di deroga, allegano analisi della disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze del futuro servizio culturale, effettuata in orari serali e diurni, che risulta superiore alla richiesta di parcheggio da parte degli utenti previsti negli orari di apertura del servizio.

Si evidenzia che il servizio sarà localizzato in un tessuto a prevalente destinazione produttiva, con bassa richiesta di stalli a parcheggio negli orari di apertura del servizio culturale, che sono prevalentemente festivi e serali. Inoltre, si riferisce che l'utenza del servizio è costituita in gran parte da famiglie, che tendono ad occupare maggiormente il mezzo privato utilizzato (con un'occupazione media di 3 persone/auto, rispetto al tasso di 1,5 persone/auto suggerito dalla manualistica).

2. Per quanto riguarda il grado di accessibilità al servizio, si rileva una buona accessibilità col mezzo privato, per mezzo della tangenziale ovest che è raccordata a breve distanza con la viabilità locale con lo svincolo di via Rose; mentre a breve distanza si trova la stazione ferroviaria di Borgo San Giovanni (945 m) e le fermate del trasporto pubblico locale (375 m). Il servizio è quindi facilmente raggiungibile sia col mezzo pubblico, che col mezzo privato.

Con riferimento ai primi due punti, in data 10/03/2025 (PG 87283/2025) è stato acquisito il parere del Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico, che risulta favorevole alla deroga al reperimento delle superfici a parcheggio pertinenziale, in ragione dell'utenza prevista, della distribuzione temporale delle attività dell'associazione e della disponibilità di sosta rilevata al contorno, ma che, sul piano



dell'eliminazione delle barriere architettoniche, prescrive l'adeguamento dei servizi igienici alla norma dell'art. 8.1.6 del D.M. 236/1989.

3. Non si rilevano probabili impatti sulle matrici ambientali in conseguenza della localizzazione del nuovo servizio, in relazione alla tipologia delle attività che verranno svolte; si segnala unicamente un aumento trascurabile nella produzione annuale di rifiuti, mentre l'aumento del traffico veicolare indotto è contenuto in 20 unità giornaliere.
4. Per quanto riguarda l'impatto acustico, si dichiara che le attività previste dal nuovo servizio non generano inquinamenti acustici significativi e non superano i limiti previsti per la zona (classe V, zone prevalentemente industriali).  
Per quanto riguarda il clima acustico in cui il nuovo servizio sarà localizzato, si dichiara che le caratteristiche di isolamento acustico dell'involucro del fabbricato sono sufficienti al rispetto dei limiti di legge sui requisiti acustici passivi degli edifici. Si evidenzia, inoltre, che le attività del servizio culturale saranno svolte prevalentemente in giorni festivi o in orari serali dei giorni feriali, quando le attività prevalentemente produttive e artigianali dell'intorno sono per lo più assenti.

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Giulia Orlandi

Firmato digitalmente

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANA E ATTUAZIONE DEL PGT

Ing. Barbara Bonomi

Firmato digitalmente

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA

Arch. Elena Todeschini

Firmato digitalmente