



Brescia 01/07/2025

**Oggetto:** Applicazione art. 56 – *Flessibilità* delle NTA del PGT vigente  
**Intervento:** MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CAMBIO D'USO EX CASA DEL CUSTODE SCUOLA CARDUCCI  
**Proponenti:** Settore Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento sismico  
**Localizzazione:** Viale Piave n. 48 - Brescia  
**Identificazione catastale:** Sez NCT: Fg. 150 mappale 410  
Sez. URB: SAL Fg. 9 mappale 3190 Sub 3

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### 1 – Premessa

Con P.G. 126994 del 10/04/2025 è pervenuta istanza da parte del Settore Edilizia Civile, Sociale ed Adeguamento sismico del Comune di Brescia, volta ad ottenere l'applicazione della flessibilità tra servizi, prevista dall'art. 56 delle NTA del PGT, per la conversione da "servizi per l'Istruzione" (*I1d – scuole secondarie di 1° grado*) a "servizi per la cultura" (*C4\_sedi per associazioni*) di una porzione di edificio sito in Viale Piave n. 48, destinato precedentemente ad alloggio del custode connesso alla scuola Carducci, attualmente dismesso.

All'istanza sono allegati: elaborati di progetto (tav 01, tav02); E01 rel flessibilità Carducci; E02 rel fotografica Carducci; E03 rel tecnica Carducci.

Dalla relazione allegata si evince quanto segue: la porzione di fabbricato oggetto di intervento è in aggetto a nord-ovest, al primo livello, con affacci da est a ovest, caratterizzati dalla presenza di due piccole logge agli angoli del lato nord. A sud, il vano scala di servizio all'alloggio è in aderenza alla scuola ma compartimentato ai fini della prevenzione incendi. L'accesso, che avviene sotto il portico in comune con l'istituto, è separato ed immette al vano scala ad uso esclusivo dell'alloggio, posto a Piano Primo.

Esternamente non si prevede trasformazione, essendo già presente una rampa per il superamento delle barriere architettoniche per la presenza dei gradini che collegano il portico. I locali, attualmente inutilizzati, in discreto stato conservativo, necessitano di interventi manutentivi straordinari, largamente descritti nella relazione oggetto dell'istanza.

L'intervento non comporta incremento di SLP.

## 2 - Inquadramento territoriale e urbanistico

La porzione di edificio oggetto di intervento destinato precedentemente a casa del custode è classificata *“I1d – scuole secondarie di 1° grado”* dal Piano dei Servizi del vigente PGT. Catastralmente l’edificio è individuato al Catasto, sezione NCT, al Fg. 150 mappale 410 ed alla Sezione Urbana SAL Fg. 9 mappale 3190 Sub 3.

L’individuazione e l’insediamento della nuova sede dell’associazione locale degli Alpini, ora collocata altrove, è prevista ai sensi della flessibilità tra servizi di cui all’art. 56 delle NTA del vigente PGT, che testualmente dispone che *“senza necessita di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull’effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, è ammessa l’intercambiabilità all’interno dei seguenti gruppi di servizi:*

1. *Servizi alla persona a scala locale comprendenti:*

- a. *Servizi per la cultura*
- b. *Servizio per lo sport e il tempo libero non a carattere spettacolare*
- c. *Residenza Sociale*
- d. *Servizi per l’Istruzione*
- e. *Servizi Sanitari (con esclusione di Ospedali e Case di Cura)*
- f. *Servizi Religiosi*
- g. *Servizi Sociali*
- h. *Servizi Istituzionali (limitatamente ai Servizi Amministrativi).”*



Oggetto di istanza



Servizi per l'istruzione

*Estratto della tavola del Piano dei Servizi V-PS04\_Q2\_Disciplinazione delle aree a servizio*



*Immagine di riferimento*



### 3 – Valutazione di compatibilità con il tessuto urbano circostante

Come anticipato, ai sensi dell'art. 56 delle NTA del PGT, è prevista la valutazione del Consiglio Comunale della compatibilità del nuovo servizio con il tessuto urbano esistente 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.

Con riferimento ai primi due punti, il Settore Edilizia Civile, Sociale ed Adeguamento sismico ha acquisito **parere favorevole** del Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico (PG 172183 del 16/05/2025) in ordine al requisito di adeguatezza dell'accessibilità per il nuovo servizio da insediare.

Come si evince dalla relazione "E01 rel flessibilità Carducci" a firma del Settore Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento sismico:

1. *in relazione alla domanda e offerta di spazi di sosta: l'elevato utilizzo delle aree di sosta con occupazione prolungata è un elemento già presente, che si ritiene non aggravato dall'attività dell'associazione per il presunto limitato apporto di persone aggiuntive in quanto le due tipologie di servizi oggetto di richiesta richiedono, ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PGT, analoga superficie a parcheggio pertinenziale pari al 30% della SLP. Poiché l'intervento non comporta aumento della SLP, non si prevede alcun incremento della dotazione di superfici parcheggio;*
  - *con riferimento alla valutazione del rapporto tra domanda stimata di spazi di sosta per autovetture ed offerta di sosta presente nella zona di intervento, è stato effettuato un rilievo considerando un raggio di influenza di circa 200 m, da cui è emerso che gli stalli di sosta hanno un indice di utilizzo elevato in determinate fasce orarie, in quanto utilizzati dai residenti, dagli utenti delle attività commerciali/direzionali, dagli utilizzatori del centro natatorio e dal personale scolastico delle vicine sedi degli ordini di istruzione di grado primario e secondario;*
  - *il PUMS del Comune di Brescia inserisce la zona oggetto di istanza di particolare rilevanza urbanistica (ZPRU) che "...individua aree nelle quali sussistono esigenze e condizioni particolari di traffico..." (art.7 del Codice della Strada) ai fini della disciplina della sosta e dell'adozione di eventuali provvedimenti di limitazione dell'accessibilità automobilistica per consentire di strutturare in maniera organica l'introduzione di meccanismi di sosta a rotazione per l'utenza avventizia, salvaguardando un'apposita riserva di sosta per i residenti dei medesimi quartieri interessati;*
2. *l'accessibilità della porzione di edificio oggetto di istanza viene garantita da una rete stradale adeguata e da strade locali di penetrazione all'interno dell'isola ambientale, classificate dal punto di vista funzionale quali strade urbane di inter quartiere e strade urbane di quartiere; l'accessibilità*



*mediante trasporto collettivo urbano è garantita in quanto lungo viale Venezia e viale Piave presenti fermate delle linee del Trasporto pubblico Locale;*

*3. con riferimento agli impatti ambientali delle attività previste, il cambio di destinazione d'uso dell'edificio non comporterà aumento dell'impatto ambientale, sia per le tipologie di attività insediate che per il ridotto afflusso di persone e le modalità di spostamento (auto, mezzo non motorizzato, trasporto collettivo);*

*4. con riferimento al clima acustico, la creazione della sede di associazione, essendo un'attività di carattere locale, è in linea con le attività consentite in zona IV "Aree di intensa attività umana" nella Zonizzazione Acustica del Comune di Brescia, approvata dal Consiglio Comunale in data 29 settembre 2006 ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera A della L. 447/1995 e dell'art 3 comma 1 della L.R. 13/2001, classe in cui rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con intensa densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali ed aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;*

*- l'intervento previsto non comporta modifica delle fonti di rumore, né lineari in quanto il traffico veicolare di tipo locale resterà invariato né puntuali, in quanto gli impianti installati sono quelli di climatizzazione di tipo comune, e pertanto non vi saranno modifiche del clima acustico rispetto alla situazione attuale.*

#### **4 – Conclusione**

Visto quanto sopra riportato, per quanto di competenza, si ritiene tecnicamente ammissibile la richiesta di flessibilità ai sensi dell'art. 56 delle NTA e se ne demanda al Consiglio Comunale la valutazione di compatibilità.

Il Tecnico Istruttore  
Geom. Elena Valicenti  
(documento f.to digitalmente)

Il Responsabile del Servizio  
Progettazione Urbana e Attuazione del PGT  
Ing. Barbara Bonomi  
(documento f.to digitalmente)