



Ufficio Stampa

COMUNICATO STAMPA

PGT, UN NUOVO MODO DI GOVERNARE LE TRASFORMAZIONI

Cinque Schemi di Coordinamento per mettere in relazione i grandi progetti della città, quattro figure territoriali per riconoscere bisogni e priorità differenti, maggiori possibilità edificatorie legate alla produzione di valore pubblico, due nuovi fondi per l'abitare e la sostenibilità. Il nuovo Piano distingue dove conservare, dove adattare, dove trasformare e introduce tutele proporzionate al valore degli edifici

Il nuovo Pgt cambia il modo in cui Brescia governa le proprie trasformazioni. Non si limita a stabilire destinazioni e capacità edificatorie, ma costruisce una relazione più stretta tra ogni intervento e la parte di città nella quale avviene, tra le opportunità riconosciute a chi trasforma e i risultati che devono essere prodotti per la collettività.

È un Piano che parte innanzitutto dalla città esistente e dalle sue differenze. Ci sono luoghi nei quali il valore storico, ambientale o paesaggistico richiede soprattutto tutela; tessuti consolidati che devono poter evolvere senza perdere la propria identità; aree degradate, dismesse o sottoutilizzate nelle quali è possibile una trasformazione molto più profonda. La maggiore trasformabilità, però, non equivale automaticamente a maggiore edificabilità, significa piuttosto disporre di strumenti diversi per intervenire dove Brescia ha effettivamente bisogno di cambiare.

Su questa impostazione si innestano alcune delle principali innovazioni del Piano: cinque Schemi di Coordinamento Territoriale che costruiscono una lettura unitaria delle grandi trasformazioni; quattro figure territoriali attraverso le quali vengono riconosciute priorità differenti nelle diverse parti della città; un meccanismo che lega le maggiori capacità edificatorie alla produzione di valore pubblico; due fondi comunali destinati all'abitare e alla sostenibilità; una disciplina che differenzia le possibilità di intervento sul territorio urbanizzato e sul patrimonio storico.

Cinque Schemi per passare dai singoli progetti a un disegno di città

I cinque Schemi di Coordinamento Territoriale nascono da una lettura che mette insieme ciò che Brescia è oggi e ciò che è già destinato a modificarla, come le trasformazioni pubbliche e private, i grandi progetti, le infrastrutture della mobilità, i sistemi ambientali, gli spazi aperti e le connessioni ancora mancanti.

La loro funzione è superare una delle debolezze tipiche delle trasformazioni urbane, nelle quali interventi anche rilevanti, se progettati separatamente, rischiano di produrre effetti limitati al proprio perimetro. Gli Schemi servono a leggere contemporaneamente operazioni differenti, non attribuiscono diritti edificatori e non modificano le destinazioni dei suoli.

Il primo è la **Corona verde e blu lungo le mura venete**, che comprende la fascia intorno al centro storico e mette in relazione il sistema dei viali del Ring, il Castello, la stazione ferroviaria, Campo Marte, le caserme Goito e Ottaviani, l'ex Freccia Rossa e il perimetro delle mura antiche. Il tema è il rapporto tra il cuore storico e i quartieri che lo circondano. Il Piano punta a ridurre le cesure prodotte dal Ring e dalla ferrovia, a dare maggiore continuità ai percorsi pedonali e ciclabili, ad aumentare alberature e superfici permeabili, a introdurre sistemi di drenaggio sostenibile e, dove possibile, a recuperare la presenza dell'acqua attraverso la riapertura del Garza.

Il secondo riguarda la **città post-industriale**, il grande quadrante occidentale segnato dalla trasformazione dell'asse di via Milano e dalla presenza delle aree produttive dismesse. Il Pgt mette nello stesso quadro interventi già realizzati o avviati - Case Mazzucchelli, Teatro Borsoni, biblioteca Uau e nuovi servizi - e operazioni destinate a incidere sul futuro di questa parte di Brescia: Comparto Milano, Musil, Brescia Innovation District, aree industriali da rigenerare e bonifica dell'ex Caffaro. Il punto è costruire le relazioni che oggi mancano, soprattutto in direzione nord-sud, e collegare nuovi poli, quartieri e servizi attraverso trasporto pubblico e mobilità ciclopedonale.

Il terzo Schema riguarda il **Parco delle Cave** e considera laghi, spazi naturali, quartieri e accessi come parti di un unico sistema. Il Piano individua nuovi percorsi tra via Ponte e via Casotti per rendere più accessibile il lago Gerolotto da San Polo Vecchio, il collegamento tra lago Canneto e via Serenissima e un nuovo ponte ciclopedonale sul Naviglio Cerca, che avvicinerà il Canneto alla stazione metro di Sanpolino. In questo modo la presenza della metropolitana, i laghi e le attrezzature esistenti vengono letti come elementi di una stessa infrastruttura territoriale.

Il quarto costruisce il **Parco fluviale urbano del Mella**. La Greenway viene considerata come la struttura sulla quale innestare gli attraversamenti tra le due sponde, i quartieri, i parchi, gli impianti sportivi e gli Ambiti di Trasformazione affacciati sul corridoio fluviale. Anche la rete tranviaria entra in questo disegno, con l'obiettivo di rendere il Mella più accessibile e creare un rapporto più stretto tra mobilità attiva e trasporto collettivo.

La **Dorsale verde**, infine, lavora sugli spazi aperti della parte meridionale della città e sulle grandi infrastrutture che oggi costituiscono elementi di separazione, a partire dalla Tangenziale Sud e dall'autostrada. L'obiettivo è ricostruire continuità tra tessuto urbano e territorio agricolo, connettendo aree verdi, percorsi ciclopeditoni e sistemi naturalistici. In questo disegno si inserisce anche la Super Ciclabile Verde, già prevista dal Biciplan e recepita dal Pac, come collegamento strategico tra il corridoio del Mella e il Parco delle Cave.

I cinque Schemi sono una scala intermedia tra il singolo intervento e l'intera città, permettendo di capire quale ruolo può avere ogni progetto nella costruzione di una parte più ampia di Brescia.

Quattro figure territoriali per riconoscere priorità differenti

Gli Schemi coordinano fisicamente progetti e infrastrutture, mentre le **quattro figure territoriali** partono dalla constatazione che non tutte le parti di Brescia presentano gli stessi bisogni e, di conseguenza, anche il valore pubblico prodotto da una trasformazione deve essere valutato rispetto al luogo nel quale viene generato.

La prima figura, "**La città da abitare e connessa**", mette al centro tre obiettivi: affordable housing e servizi abitativi accessibili, housing per studenti e ricercatori e città dei 15 minuti. Non riguarda quindi soltanto la realizzazione di edilizia convenzionata. Tra le azioni considerate ci sono l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in vendita o in locazione a condizioni accessibili per giovani coppie, famiglie e anziani, il recupero a fini abitativi di immobili dismessi o sottoutilizzati, la possibilità di prolungare nel tempo i vincoli della locazione calmierata e l'integrazione della residenza con servizi di interesse collettivo. Vengono considerate anche l'accessibilità attraverso trasporto pubblico e mobilità ciclopeditona, la disponibilità di alloggi temporanei e la presenza di spazi condivisi per lo studio e la vita quotidiana. La "città dei 15 minuti" porta, poi, l'attenzione fuori dall'alloggio e dentro il quartiere: servizi e attrezzature raggiungibili facilmente, piani terra attivi lungo le centralità urbane, servizi privati di interesse pubblico o collettivo, riqualificazione di piazze e aree pedonali, accessibilità dei percorsi verso le principali funzioni. L'abitare viene quindi considerato insieme alla possibilità di trovare vicino a casa ciò che serve nella vita quotidiana.

"**La città sana, che previene e che cura**" si articola a sua volta in tre direzioni: Rete ecologica e forestazione urbana, mobilità attiva e salute urbana, adattamento climatico e qualità ambientale. Nel primo campo rientrano la conservazione di habitat, alberature e vegetazione esistente, il completamento dei corridoi ecologici, la realizzazione di passaggi per la fauna, nuovi boschi urbani e interventi basati sulla natura. L'obiettivo è ricostruire le continuità ecologiche dove sono interrotte e rafforzare quelle esistenti. La salute urbana viene collegata anche al modo in cui ci si muove: percorsi pedonali e ciclabili continui e sicuri, completamento dei tratti mancanti della rete

ciclabile, interventi sui punti critici della sicurezza stradale, velostazioni, Zone 30, isole ambientali e assegni capaci di ridurre il traffico di attraversamento. Sul fronte climatico vengono trattate la gestione sostenibile delle acque meteoriche, la deimpermeabilizzazione delle superfici, la riduzione delle isole di calore e la valutazione delle emissioni climalteranti. La qualità di una trasformazione viene misurata anche per la sua capacità di rendere un quartiere più permeabile, più ombreggiato, più sicuro da percorrere a piedi o in bicicletta e più resiliente agli effetti del cambiamento climatico.

La terza figura, "**La città che affascina**", tiene insieme valorizzazione storico-culturale, attrattività turistica e culturale, capacità di richiamare talenti e funzioni innovative. Comprende la conservazione e il restauro degli edifici di valore, la salvaguardia dei percorsi e delle strade storiche, il riuso dell'archeologia industriale e dell'architettura moderna e l'eliminazione degli elementi incongrui quando migliorano la leggibilità del contesto. A questa dimensione si affianca la possibilità di portare nei luoghi della città funzioni culturali qualificanti, attività ricettive, spazi pubblici capaci di ospitare iniziative ed eventi e collegamenti che mettano maggiormente in rete i principali poli culturali e turistici. L'attrattività viene letta anche in chiave contemporanea: servizi terziari high-tech e professionali avanzati, incubatori e acceleratori d'impresa, centri di formazione avanzata e internazionale, servizi condivisi rivolti a imprese e nuove professionalità. Il patrimonio da conservare e le funzioni nuove da attrarre diventano due componenti della stessa capacità di Brescia di essere riconoscibile, vitale e competitiva.

La quarta figura, "**La città operosa, che innova e costruisce futuro**", guarda più direttamente all'economia urbana attraverso tre assi: innovazione e ricerca, rigenerazione delle aree produttive, occupazione e nuove economie. Il primo comprende laboratori di ricerca applicata e prototipazione, living lab e progetti pilota, infrastrutture tecnologiche condivise a servizio della ricerca industriale e dell'innovazione.

La rigenerazione produttiva considera, invece, il riuso dei capannoni dismessi, anche senza demolizione quando gli immobili possono essere adattati; la riconversione delle attività pesanti o incompatibili con i tessuti circostanti; il miglioramento dei fronti e degli spazi di relazione tra comparti produttivi e città. L'ultimo obiettivo riguarda direttamente il lavoro: conservazione dell'occupazione esistente quando una trasformazione comporta il superamento di un'attività, creazione di nuovi posti stabili, economia circolare e simbiosi tra imprese, autoconsumo collettivo e comunità energetiche. Rigenerare un'area produttiva, in questa prospettiva, non significa soltanto cambiarne gli edifici o le destinazioni, ma interrogarsi su quale economia e quale possibilità di lavoro possano rimanere o arrivare in quel luogo.

Le quattro figure costruiscono quindi una **geografia delle priorità**, senza dividere Brescia in compartimenti chiusi né sostituire le destinazioni urbanistiche. Soprattutto, consentono di passare da un concetto astratto di "valore pubblico" a risultati riconoscibili: più casa accessibile e servizi di prossimità; continuità ecologiche e mobilità attiva; recupero del patrimonio e nuove funzioni culturali; ricerca, rigenerazione produttiva e occupazione.

La capacità edificatoria massima non è un diritto automatico

Sulla griglia di obiettivi e azioni legate alle 4 figure territoriali si innesta il nuovo meccanismo premiale, che parte dal presupposto che le maggiori possibilità riconosciute a una trasformazione siano messe in relazione con il beneficio aggiuntivo che quella trasformazione è in grado di produrre per Brescia.

Una delle innovazioni più rilevanti del Pgt riguarda infatti il rapporto tra capacità edificatoria e interesse collettivo. Negli interventi per i quali il Piano individua una capacità minima e una massima, il limite superiore non viene attribuito automaticamente. La soglia minima costituisce il punto di partenza e, per andare oltre, il progetto deve assumere impegni aggiuntivi e produrre un valore pubblico ulteriore. Le opere necessarie a rendere possibile l'intervento - servizi, dotazioni territoriali e quanto è già richiesto dalle norme - restano obbligatorie e **non possono essere presentate come contropartita per costruire di più**. La premialità interviene soltanto quando il proponente realizza qualcosa che eccede questi obblighi.

Il Piano individua quattro grandi famiglie di risultati: **casa e servizi sociali; lavoro e innovazione; spazio pubblico e infrastrutture urbane; sostenibilità ambientale**. Il passaggio dalla capacità minima a quella massima avviene sempre in maniera graduata, gli impegni riconosciuti entrano negli atti che regolano l'intervento e, al momento dell'agibilità, viene verificata la corrispondenza tra ciò che era stato promesso, il progetto approvato e quanto effettivamente è stato realizzato. Le modalità operative saranno precisate con un successivo atto della Giunta.

Dalle trasformazioni nascono anche due strumenti permanenti

Il Pgt introduce due fondi comunali con funzioni differenti, che servono a creare strumenti utilizzabili nel tempo per due questioni che non possono essere affrontate soltanto all'interno del perimetro di ogni singolo progetto: l'abitare e la sostenibilità.

Il **Fondo comunale per l'abitare (Fca)** amplia gli strumenti a disposizione delle politiche per la casa. Può intervenire quando una famiglia dispone di un reddito, ma fatica a trovare un proprietario disposto ad affittare, offrendo maggiori garanzie rispetto a morosità, mancato rilascio o

danneggiamenti e può sostenere nuclei in difficoltà nel pagamento del canone o incentivare il ricorso al canone concordato.

Il campo d'azione non si ferma al mercato privato. Le risorse possono finanziare il recupero di alloggi Erp comunali che senza lavori non potrebbero essere assegnati, contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi, favorire una migliore utilizzazione del patrimonio esistente attraverso la mobilità delle famiglie verso abitazioni più adeguate alla dimensione del nucleo e sostenere progetti sperimentali di edilizia sociale. Il Fondo può inoltre ricevere finanziamenti regionali, nazionali ed europei. Le modalità di gestione saranno definite con specifico regolamento successivo all'approvazione della variante.

Il **Fondo comunale per la sostenibilità (Fcs)** riunisce in un unico strumento entrate provenienti da fonti diverse - tra cui canoni per l'occupazione e l'uso del suolo, proventi delle sanzioni edilizie e ambientali, una parte delle monetizzazioni delle dotazioni pubbliche, stanziamenti comunali e finanziamenti regionali ed europei - vincolandole a interventi di tutela e ripristino degli ecosistemi. Le possibilità di utilizzo vanno dalla forestazione alla tutela degli habitat e dei corridoi ecologici, dagli interventi sui corsi d'acqua per contenere il rischio di allagamento ai parchi urbani, dai tetti verdi alle pavimentazioni drenanti. Il Fondo può sostenere il rafforzamento della Rete Ecologica e della Rete Verde e Blu o anche efficienza energetica, rinnovabili e comunità energetiche, ciclabilità, bonifiche, rinaturalizzazione delle sponde, ricerca e innovazione ambientale.

Con questi due strumenti si costruisce una capacità di intervento che non si esaurisca nella singola trasformazione, permettendo al Comune di utilizzare le risorse là dove il bisogno abitativo o ambientale richiede di intervenire.

Dove trasformare di più e dove consumare meno

Anche la disciplina della città esistente cambia. Il territorio urbanizzato viene letto attraverso tre livelli - **bassa, media ed elevata trasformabilità** - che corrispondono a condizioni differenti e, quindi, a diverse possibilità di intervento.

Nelle zone a **bassa trasformabilità** prevale la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità del tessuto urbano. Gli immobili possono essere adeguati alle esigenze contemporanee, ma le modifiche devono restare compatibili con il luogo.

Nella **media trasformabilità** aumentano le possibilità di intervenire su edifici e destinazioni. Sono tessuti nei quali il Piano riconosce una maggiore capacità di adattamento senza rendere necessaria una sostituzione profonda dell'esistente.

L'**elevata trasformabilità** riguarda invece comparti nei quali degrado, abbandono, sottoutilizzo o incompatibilità rendono possibile un ripensamento complessivo. Il progetto deve affrontare

insieme edifici, funzioni, accessi, mobilità, servizi, spazi aperti e rapporto con la Rete Ecologica. Il Pgt individua **34** aree a elevata trasformabilità.

A queste si aggiungono gli **12 Ambiti di Trasformazione strategici** del Documento di Piano. Individuano le operazioni alle quali viene attribuito un rilievo strategico per l'assetto futuro di Brescia. La scelta di fondo è concentrare la capacità di trasformazione dove esistono aree già urbanizzate da recuperare e dove gli interventi possono produrre una nuova qualità urbana, anziché assumere l'espansione come risposta ordinaria ai nuovi bisogni.

Nel centro storico la tutela dipende dal valore reale

La stessa logica selettiva entra nella città storica, per favorire il riuso e la rigenerazione del patrimonio diffuso e sottoutilizzato. Il fatto che due edifici si trovino entrambi all'interno di uno dei nuclei di antica formazione o nei tessuti storici non significa che debbano essere trattati nello stesso modo.

Il Pgt distingue gli immobili di **elevato valore storico e artistico**, per i quali prevale la conservazione degli elementi che ne definiscono l'identità; quelli di **apprezzabile valore identitario**, nei quali la tutela degli elementi significativi si accompagna a maggiori possibilità di adeguamento e rifunzionalizzazione; gli edifici **privi di connotati architettonici significativi e leggibili**, sui quali possono essere ammesse trasformazioni più incisive. Per la classificazione, le norme prevedono una scheda asseverata che analizza l'immobile insieme al contesto e utilizza parametri definiti: rappresentatività, riconoscibilità e stato di conservazione o degrado. Dalla loro valutazione congiunta deriva il livello di trasformazione compatibile, attraverso il confronto previsto tra Amministrazione e proponente. Si passa così da una tutela basata prevalentemente sull'appartenenza a un perimetro a una disciplina più capace di riconoscere ciò che deve essere conservato e ciò che può invece evolvere, senza perdere la qualità complessiva della città storica.

Un Piano che governa le differenze

Le innovazioni del nuovo Pgt non sono una somma di strumenti separati. Gli Schemi di Coordinamento costruiscono relazioni tra progetti che interessano la stessa parte della città. Le figure territoriali permettono di riconoscere priorità differenti. Il meccanismo premiale lega le opportunità aggiuntive alla qualità e all'utilità collettiva di ciò che viene realizzato. I due fondi trasformano risorse disponibili in capacità di intervento sulle politiche abitative e ambientali. I livelli di trasformabilità indicano dove è possibile intervenire più profondamente, mentre nella città da preservare l'intensità della tutela viene calibrata sul valore effettivamente presente.