



**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.  
DI AREE SITE IN VIA CANOVETTI, VIA RAZZICHE E VIA DELLE SCUOLE  
PROPRIETÀ DI ORI MARTIN S.P.A.**

## **IL PIANO PRESENTATO**

### **Situazione attuale delle opere di urbanizzazione:**

- ad esclusione del tratto di pista ciclabile di collegamento con via Locchi, da realizzarsi una volta messa a disposizione l'area interessata dall'intervento da parte del Comune di Brescia, e degli interventi di mitigazione ambientale a sud, sono state completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di circa 570.000 euro (a scomputo);
- sono state cedute le aree a verde a nord di circa 40.000 metri quadrati;
- sono stati completati e collaudati gli interventi di mitigazione ambientale a nord (attrezzatura a verde dei circa 40.000 metri quadrati) per un importo complessivo di circa 480.000 euro (non a scomputo).

### **PROPOSTA PROGETTUALE OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO**

Il progetto prevede una modifica del perimetro del comparto dello stabilimento Ori Martin individuato nel Pgt come "Pa Grande polo produttivo (art. 81 Nta)", che viene ampliato con l'aggiunta dell'area sede dello stabilimento ex Facchini, classificata nel Pgt come "Ps - Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per attività insalubri (Nta art.81)" e con l'aggiunta di una fascia di circa 20 metri di larghezza per 100 metri di lunghezza attualmente classificata come "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (Nta art.85c)".

L'area dello stabilimento ex Facchini, viene aggiunta al comparto del grande polo produttivo, mantenendola sostanzialmente invariata: su tale area non verranno collocate attività di ampliamento del ciclo produttivo.

L'ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale è attualmente a prato e il progetto ne prevede la pavimentazione e la sistemazione del passo carraio esistente che sarà utilizzato esclusivamente da mezzi non pesanti. Contestualmente la ditta Ori Martin si impegna a non utilizzare l'accesso attuale dello stabilimento ex Facchini che risulta essere in comune con il Seminario Diocesano.

Viene inoltre previsto l'incremento di circa 10.700 metri quadrati della superficie coperta all'interno del polo produttivo nel rispetto del limite massimo di superficie coperta riportato nelle Nta del Pgt. Gli ampliamenti previsti saranno realizzati prevalentemente in aderenza agli edifici esistenti e, coerentemente con quanto indicato nelle Nta, saranno adibiti ad attività non riconducibili direttamente alla produzione. Saranno inoltre di tipologia analoga ai fabbricati adiacenti sia per quanto riguarda gli aspetti dimensionali e l'altezza, sia per quanto riguarda le caratteristiche materiche.

L'intervento prevede la realizzazione di opere di mitigazione ambientale da realizzare su area di proprietà della Ori Martin e su area di proprietà del Seminario Diocesano che ha dato l'autorizzazione alla realizzazione delle stesse.

Le opere di mitigazione ambientale, già previste nella convenzione del 2018 da realizzare sull'area di proprietà Ori Martin a sud tra il comparto produttivo e via delle Razziche, sono state oggetto di un tavolo tecnico condiviso alla presenza di rappresentanti del Consiglio di quartiere e della Consulta per l'ambiente, di rappresentanti tecnici del Comune e dei tecnici della Ori Martin.

### **OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E BARRIERA FONOASSORBENTE**

Il piano attuativo prevede la realizzazione di opere di mitigazione ambientale da realizzare su aree di proprietà Ori Martin e su area di proprietà del Seminario Diocesano che ha fornito il proprio assenso alle opere:

- realizzazione di barriera acustica fonoassorbente su un tratto del limite sud del complesso produttivo;
- mitigazione a sud (vegetazionale) su area di proprietà Ori Martin e di proprietà del Seminario diocesano;
- manutenzione delle aree oggetto delle opere di mitigazione ambientale compete alla proprietà delle stesse.

#### Scadenze:

- Entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione della barriera acustica fonoassorbente. La barriera acustica dovrà essere realizzata entro due anni dal rilascio del relativo titolo abilitativo e comunque entro la presentazione della Scia certificata relativa all'agibilità degli immobili privati.
- Entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione dovranno essere realizzate le opere vegetazionali di mitigazione a sud.

#### **Importi stimati delle opere di mitigazione:**

- 500.000 euro per la realizzazione della barriera acustica sulla base di una stima di massima: opere da realizzare su area di proprietà Ori Martin, non ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 60.000 euro per la realizzazione delle opere di mitigazione vegetazionali sulla base di una stima di massima: opere da realizzare su area di proprietà Ori Martin, non ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria parte su aree di proprietà Ori Martin, parte su area già di proprietà comunale e parte su area prevista in cessione.

#### Urbanizzazioni primarie:

A scomputo saranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria su area di proprietà comunale, o su area prevista in cessione, identificate con apposito colore nella tavola regime delle opere:

- B.2.5) **Colore giallo:** sistemazione lato ovest di via delle Scuole con realizzazione di un'aiuola alberata in corrispondenza del campo a verde tra la Ori e il seminario. Il marciapiede dovrà essere realizzato a ovest della nuova aiola, prevedendo la cessione al Comune dell'area necessaria alla realizzazione completa dell'opera.
- B.2.6) **Colore verde chiaro:** creazione di un'area verde alberata di lunghezza pari a circa 480 metri e larghezza pari a circa 5-6 metri sul lato est di via Montelungo in corrispondenza del muro di confine dello stabilimento Ori Martin su area di proprietà comunale.
- B.2.4) nuovo filare di alberi in fregio al marciapiede a nord di via delle Razziche.

#### Scadenze:

- Le opere di urbanizzazione primaria (di cui ai punti B.2.5 e B.2.6) dovranno essere realizzate entro 12 mesi dall'approvazione del relativo progetto definitivo/esecutivo e comunque entro la presentazione della Scia certificata relativa all'agibilità degli immobili privati.
- Le opere di urbanizzazione primaria (di cui al punto B.2.4) dovranno essere realizzate entro 6 mesi dall'approvazione del relativo progetto definitivo/esecutivo e comunque entro la presentazione della Scia certificata relativa all'agibilità degli immobili privati.

#### Importi stimati delle opere pubbliche:

- 15.000 euro per le opere di cui al punto B.2.5
- 120.000 euro per le opere di cui al punto B.2.6
- 5.500 euro per le opere di cui al punto B.2.4

#### Urbanizzazioni secondarie:

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione secondaria su area di proprietà comunale identificate con apposito colore rosso nell'allegata tavola regime delle aree:

- B.2.3.) sistemazione del tratto di pista ciclabile che da via Razziche porta al percorso ciclabile lungo il Mella da realizzare di larghezza di almeno 2,5 metri.

Il tutto come da progetto di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

#### Scadenze:

- Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere realizzate entro 6 mesi dall'approvazione del relativo progetto definitivo/esecutivo. E comunque entro la presentazione della Scia certificata relativa all'agibilità degli immobili privati.

#### Importi stimati delle opere pubbliche:

- Opere B.2.3) 12.000 euro