



**Comune di Brescia**  
**Settore Urbanistica**

20/09/2013

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PIANO ATTUATIVO “BORGO GIARDINO PREALPINO”**

PGT: Unità di intervento B.1

In variante al PIANO ATTUATIVO AT04

Localizzazione: via Conicchio- via Bosio, Villaggio Prealpino

Committente: Leonessa s.r.l.

Progettista: Arch. Luciano LUSSIGNOLI

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO**

L'area interessata dal piano attuativo in oggetto è situata nella zona nord di Brescia, lungo la statale che conduce a Nave, in prossimità del torrente Garza, ai piedi del colle San Giuseppe.

Il lotto, attualmente non edificato, si trova ad est del Villaggio prealpino, è attualmente accessibile dalla via Bosio e si trova ad ovest della via Conicchio.

L'area interessa una superficie di circa **18.983,00** mq; ed è individuata dal NCTR del Comune di Brescia con i seguenti estremi: mapp. 496, 497, 498, 499, 500, 501, (ex mapp. 12) del FG.5 NCT;

#### **Vincoli nell'intorno:**

- La tavola PR02 del PGT individua nel villaggio Prealpino una morfologia di tipo “tessuto urbano con impianto aperto”
- La tavola PR03 del PGT classifica l'area nella classe di sensibilità paesistica “4”
- La tavola PR04 del PGT individua la presenza di un edificio storico (cascina) in un'area posta ad est di via Conicchio
- La tavola PR05 del PGT rivela la presenza di un elettrodotto in un'area limitrofa a sud del comparto.
- La Tangenziale est di Brescia, pur essendo stata confermata nel PGT tra le previsioni strategiche della rete viaria territoriale, non è inserita negli elaborati cogenti in tema di vincoli e non determina quindi fasce di salvaguardia.
- La via Conicchio, essendo inserita all'interno del centro edificato non ha più la fascia di rispetto di 40m che aveva precedentemente
- La tavola PR08 del PGT indica la presenza di corsi d'acqua ad est del comparto.

#### **L'area è gravata in tutto o in parte dai seguenti vincoli:**

- Tav.PR06 del PGT –: PAI - rischio idrogeologico molto elevato ZI
- Tav. PR07 del PGT - vincolo ex L. 431/85 per la presenza del fiume Garza (art. 142, lett. c del D.L.vo 42/04)
- Tav. PR09 del PGT: classe di fattibilità geologica: “3d” per il settore centro-sud del lotto;
- Tav. PR09 del PGT pericolosità sismica: “4Zb”.
- ALall04m del PGT - tavola G.1: Studio del Geologo sulle condizioni di rischio delle aree, relativamente al Torrente Garza.

Il PGT, approvato il 19/03/2012 con delibera n.57/19378 e pubblicato il 24/10/2012 (BURL N.43), inserisce l'area in oggetto all'interno del Documento di Piano, Ambito di Trasformazione B, Unità di intervento B.1;

- le prescrizioni di cui alla scheda del Documento di Piano per l'unità di intervento B.1 prevedono una slp assegnata pari a 5568 mq ed individuano aree da urbanizzare in misura pari a 11750 mq.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La richiesta in oggetto prevede la nuova costruzione di un complesso di edilizia **residenziale convenzionata**, e la realizzazione di un parco urbano, in conformità rispetto alle previsioni del PGT ed in variante rispetto al piano attuativo vigente; tale piano attuativo è stato approvato il 12 luglio 2010 con del. C.C. n. 126, in variante al PRG, ai sensi della legge Regionale 23/97, art. 2, comma 2 lettere b ed h.

Rispetto al piano attuativo precedente, si conferma la posizione dell'edificato e dei parcheggi lungo via Bosio e quella del parco lungo via Conicchio, ma si prevede la riduzione della slp e la conseguente riduzione degli standard, conformemente al PGT.

	<b>P.A. vigente</b>	<b>PGT</b>	<b>Nuovo P.A.</b>
Superficie territoriale	18.974	18.905	<b>18.983</b>
SLP	6.813	5.568	<b>5.562</b>
Numero alloggi	90	-	<b>64</b>
Standard (su aree cedute o asservite)	11.700	9.600	<b>9.623</b>

Il complesso edilizio si articola in due parti: quella più a sud, con tipologie di tipo A con due piani fuori terra, ove sono collocate 32 unità immobiliari e quella più a nord, con tipologie di tipo B a palazzina, ove sono collocati 32 alloggi.

### SLP EDIFICI

BLOCCO A	2.884,55 mq
BLOCCO B	2.667,68 mq
	<b>5.562,23 mq</b>

Per le tipologie a palazzina (B) i parcheggi pertinenziali sono reperiti al primo piano interrato, mentre per le tipologie più basse (A), (che ricadono in zona di fattibilità geologica 3d, ove è vietato realizzare interrati) vengono reperite 32 autorimesse fuori terra, oltre ad 8 posti auto a raso, lungo il percorso di accesso da via Bosio.

### PARCHEGGI PERTINENZIALI

Ai sensi dell'art. 25 del PGT la dotazione minima prevista per i parcheggi pertinenziali della funzione residenziale è pari al 30% della slp; di seguito la verifica di conformità:

Pertinenziali	richiesti	previsti
BLOCCO A	865,37 mq	868,18 mq
BLOCCO B	803,30 mq	1.441,62 mq
	<b>1.668,67mq</b>	<b>2.309,80 mq</b>

## REGIME DELLE OPERE

Di seguito vengono descritte e quantificate le opere di urbanizzazione previste:

### Opere di urbanizzazione primaria

1. Manutenzione manto bituminoso via Bosio
2. realizzazione parcheggi e marciapiede lungo via Bosio
3. collegamento ciclopedonale
4. posa di 11 alberi e fascia verde
5. illuminazione pubblica

<b>Aree da cedere per opere primarie</b>	<b>819,58 mq</b>
<b>Aree già pubbliche per primarie</b>	<b>1.428,21 mq</b>
<b>Aree da asservire per primarie</b>	<b>5,26 mq</b>
<b>totale</b>	<b>2.253,05 mq</b>

Tali opere, rappresentate con appositi retini sulla tavola "allegato A", avranno un costo stimato di circa **328.153,35 euro**.

### Opere di urbanizzazione secondaria

- 1) realizzazione di parco urbano (mq. 8.036,61), sistemato a prato e prato alberato, completo di percorsi ciclo pedonali, di zone attrezzate con giochi, compresa illuminazione. Nella parte est del parco, lungo via Conicchio, è inoltre prevista una barriera vegetazionale, per mitigare gli effetti del traffico veicolare
- 2) realizzazione di una piazza nella parte sud di via Bosio
- 3) realizzazione di percorsi di accesso al parco, sulle aree asservite poste tra gli edifici.

<b>Aree da cedere per opere secondarie</b>	<b>8.516,79 mq</b>
<b>Aree già pubbliche per secondarie</b>	<b>13,20 mq</b>
<b>Aree da asservire per secondarie</b>	<b>803,74 mq</b>
<b>Totale</b>	<b>9.333,73 mq</b>

il tutto, per un costo stimato di circa **374.896,96 euro**

(si specifica che il valore su aree asservite è stimato in 68.264,10 euro, quello su aree pubbliche è stimato in 306.632,86 euro)

### Totale costi stimati per opere primarie e secondarie:

(328.153,35 + 374.896,66) euro = 703.050,31 euro

## REGIME DELLE AREE

<b>Già pubbliche per primarie</b>	<b>1.428,21 mq</b>
<b>Già pubbliche per secondarie</b>	<b>13,20 mq</b>
<b>Da asservire per primarie</b>	<b>5,26 mq</b>
<b>Da asservire per secondarie</b>	<b>803,74 mq</b>
<b>Da asservire totale</b>	<b>809,00 mq</b>
<b>Da cedere per opere primarie</b>	<b>819,58 mq</b>
<b>Da cedere per opere secondarie</b>	<b>8.516,79 mq</b>
<b>Da cedere totale</b>	<b>9.336,37 mq</b>

## STANDARD

### Standard Dovuti

La dotazione minima di aree a standard computata in base all'art. 50 delle norme tecniche del PGT vigente è determinata **come segue**:

Standard dovuti per residenza (mq. 5.562,23)=  $(60/50 \times \text{mq di slp}) =$  **6.674,67 mq.**

### Standard Reperiti (su aree in cessione e asservite)

Verde pubblico	8.098,93 mq
Pavimentazione pubblica	1.283,92 mq
Parcheeggi pubblici	240,56 mq
	<hr/>
	<b>9.623,41 mq</b>

## PARERI

in data 05/09/2013 il progetto è stato sottoposto alla Commissione Paesaggio che ha espresso parere favorevole

In data 12/09/2013 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole.

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Elena Pivato