



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.

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

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
	5.562,23 mq

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
	1.668,67mq	2.309,80 mq

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

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

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.

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

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

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

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/>
	9.623,41 mq

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