

Comune di Brescia

Piano delle Regole (PR) - Progetto Speciale Area Centro : PRc3 EX CASERMA GNUTTI

Piano Attuativo ai sensi dell'art.14 L.R. 12/2005 e dell'art.82 delle N.T.A.del PGT

PROGETTO

Progetto della rete verde e rete ecologica integrati dal bilancio del valore ecologico e dal progetto di prevedissementt (artt. 31, 38, 39, 40 delle NTA vigenti)

scala:

COMMITTENTE :

NIBOFIN srl _ Casto (BS),Via Malpaga 82 _ C.F. e Partita IVA 02917340982

Data:01/02/2021
Tavola

PROGETTO ARCHITETTONICO E URBANISTICO :

BOSCHI+SERBOLI architetti associati
Via Oberdan 140_ 25128 Brescia _ P.IVA 03493050177
Arch. Valeria Boschi
Arch. Luigi Serboli



AEGIS srl
Via Rodi 61_25128 Brescia _ P.IVA 03175310980
Arch. Nicola Cantarelli
Arch. Eugenio Saggiocca

PV

I. Premessa

Il modulo “istanza di Piano Attuativo” scaricabile dal portale del Comune di Brescia <https://sue.comune.brescia.it/Modulistica> prevede nell’elenco elaborati, generale per qualsiasi Piano Attuativo, la redazione di un progetto della rete verde e rete ecologica integrati dal bilancio del valore ecologico e dal progetto di preverdissement, ai sensi degli artt. 31, 38, 39, 40 delle NTA vigenti del PGT.

La presente relazione è volta ed evidenziare, in funzione del contesto nel quale è inserito il progetto speciale **PRc3 “ex Caserma Gnutti”** e delle NTA vigenti del PGT del Comune di Brescia, l’esclusione dall’obbligo di presentazione fra gli elaborati del Piano Attuativo di un progetto della rete verde e rete ecologica integrati dal bilancio del valore ecologico e dal progetto di preverdissement.



facciata del corpo principale in via Crispi

I.1. Localizzazione dell'intervento

Il complesso “Ex Caserma Serafino Gnutti” situato in via Crispi nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia.



perimetro di intervento

II. Analisi del PGT vigente

II.1. Scheda PRc3 "ex Caserma Gnutti"



Ambiti della città in trasformazione

- PR** Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
- PS** Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
- AR** Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
- PAV** Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
- AT** Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
- AT** Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Estratto tavola V-PR02 Azioni di piano_Q-3

Il complesso "ex Caserma Gnutti" è specificatamente disciplinato dalla scheda del Progetto Speciale denominato **PRc3**: riconoscendo l'appartenenza dell'ambito di intervento ad un tessuto consolidato densamente edificato tipico dei nuclei di antica formazione, **la scheda non prevede alcun obbligo specifico di progetto del verde, di rete ecologica, di bilancio ecologico e/o preverdissement.**

Analizzando la scheda che disciplina il PRc3 "ex Caserma Gnutti", di seguito riportata, si può notare come nessun elemento del sistema ambientale (fascia arborata, fascia boscata, aree verdi a vocazione agricola, invasi artificiali, varchi della rec) si individuato nell'ambito oggetto di intervento.

PRc3 EX CASERMA GNUTTI

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRc3 EX CASERMA GNUTTI	
Via Moretto – Via Crispi	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	1

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area corrisponde al sedime d'impianto di una caserma militare dismessa.

Obiettivi del progetto:

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

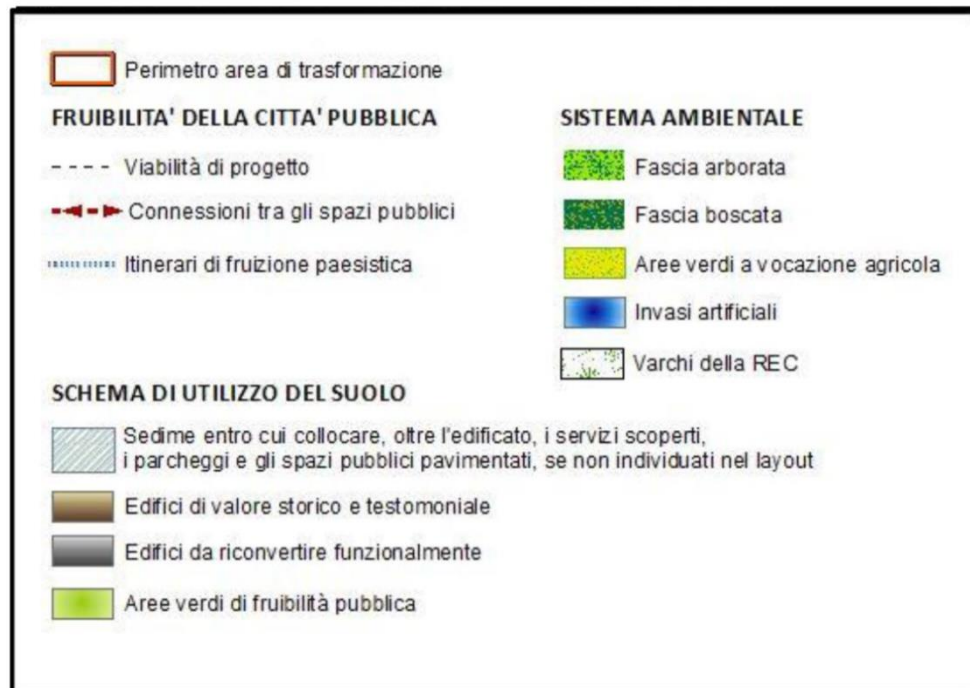
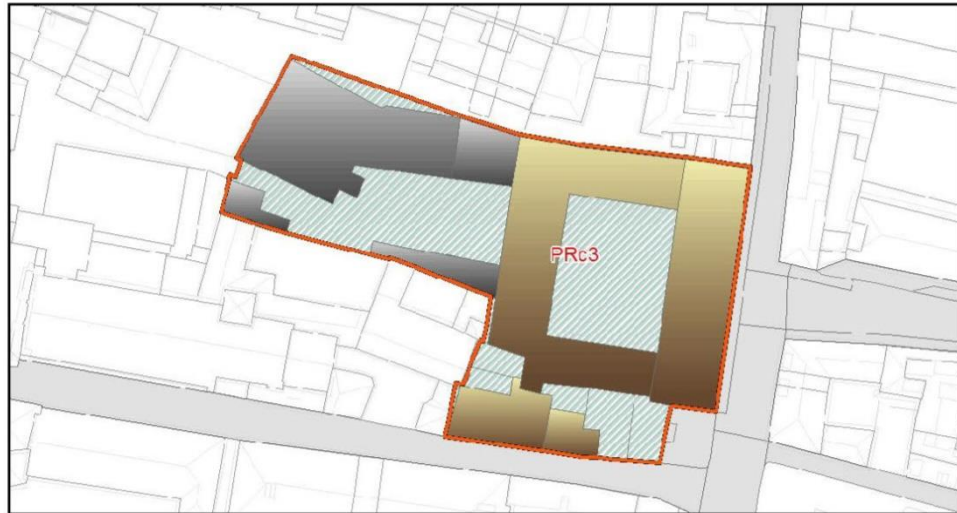
- **Fatto salvo quanto di seguito specificato**, la modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo.
- Le eventuali superfetazioni, estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio, dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sarà possibile secondo le modalità definite dal Comune in accordo con la Soprintendenza.
- La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'Amministrazione.
- Si potranno prevedere autorimesse interrato, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione di alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Soprintendenza. **Tali autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate anche in strutture fuori terra, mediante demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non di valore storico.**
- L'Amministrazione si riserva di richiedere l'apertura di un accesso sulla galleria di collegamento con Corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unità di intervento.
- **Fermo restando il mantenimento dell'obbligo di assicurare la fruibilità pubblica degli spazi antistanti la chiesa, fino a Via Crispi, in sede di convenzionamento, potrà essere autorizzato il diritto d'accesso al compendio dagli spazi antistanti la chiesa.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

PRc3 EX CASERMA GNUTTI

6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.414
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	
<ul style="list-style-type: none"> Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici 	
8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO	



Scheda PRc3 EX CASERMA GNUTTI

II.2. Piantumazione preventiva (art. 31 delle NTA)

L'art.31 delle NTA di PGT chiarisce che "gli interventi di PV riguardano tutte le trasformazioni [...] che prevedono la realizzazione di opere a verde." Si riporta di seguito testo integrale dell'articolo citato. Si evidenzia che il progetto di recupero funzionale dell'ex Caserma Gnutti non prevede la realizzazione di opere a verde e, pertanto, fra gli elaborati di Piano Attuativo non potrà essere allegato un progetto del verde e di preverdissement.

Art. 31. Piantumazione preventiva "Preverdissement"

Il preverdissement (PV) è una tecnica che antepone la realizzazione degli interventi ambientali a quelli insediativi incidendo sul bilancio della variazione del valore ecologico indotto dalle trasformazioni urbane. Al contempo funge da strumento di mitigazione e potenziamento della rete ecologica e della rete verde, garantendo servizi ecosistemici e contrastando gli svantaggi delle tipologie di degrado dovute all'abbandono in attesa di urbanizzazione".

Gli interventi di PV riguardano tutte le trasformazioni soggette a piano attuativo, provvedimenti convenzionati, programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, che prevedono la realizzazione di opere a verde, l'attuazione degli ambiti di trasformazione in più unità di intervento, la sola cessione delle aree.

In caso di cessione di aree agricole l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di mantenere l'uso in essere.

Gli interventi di PV consistono nella realizzazione di opere a verde e si distinguono in:

Preverdissement permanente (PV_p) ad alta valenza ecologica – attuato nella porzione di ambito destinata a verde pubblico o di compensazione, comprese quelle di cui al precedente art. 11.

Preverdissement temporaneo (PV_t) – attuato nella porzione di ambito che sarà interessata dalle eventuali trasformazioni successive alla prima fase attuativa, ovvero in caso di sola cessione delle aree, avrà finalità preventive delle diverse forme di degrado, protettive contribuendo al raggiungimento dell'invarianza idrogeologica e a migliorare il microclima urbano, o produttive anche per la produzione di biomasse.

Gli interventi di PV sono accompagnati da uno specifico "Progetto di PV" corredato da una relazione e da elaborati cartografici che diano conto del rapporto alla scala locale con la rete ecologica e la rete verde, individuando per ciascuna area oggetto di PV:

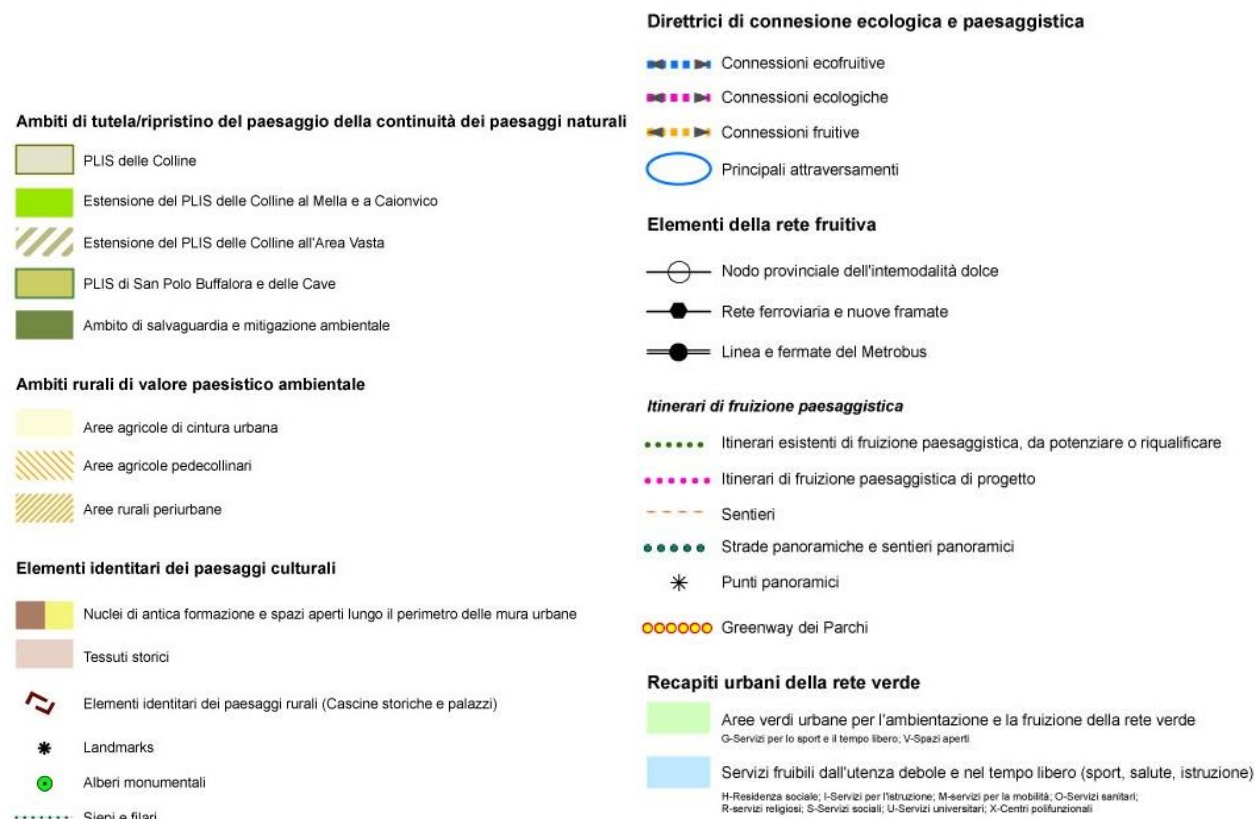
- la tipologia ambientale di verde permanente e temporaneo, individuata in via prioritaria fra le categorie di mitigazione e compensazioni previste all'art. 41;
- le specie arboree e arbustive individuate fra quelle autoctone;
- la funzione ecosistemica, di cui all'art. 38 relativo alla rete ecologica comunale, svolta nel contesto territoriale interessato dalla trasformazione,
- gli interventi di manutenzione necessari nel breve, medio e lungo periodo.

nonché, in riferimento al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato, l'obbligo a subordinare l'inizio lavori alla realizzazione delle opere a verde previste dal progetto stesso.

L'intero comparto verrà pertanto predisposto preventivamente all'avvio dei lavori: le superfici interessate dai successivi interventi edificatori saranno oggetto di PV temporaneo, mentre quelle destinate a verde pubblico di mitigazione e compensazione saranno interessate da PV permanente.

Le opere a verde interne al sedime edificabile (Se) saranno coordinate con il progetto di rete ecologica del comparto e, compatibilmente con l'organizzazione del cantiere, realizzate contestualmente alle altre opere di PV.

II.3. Rete verde (art. 39 delle NTA)



estratto tavola V-DG01 del PGT

Si evidenzia che il progetto di recupero funzionale dell'ex Caserma Gnutti, essendo localizzato nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia, si trova in un tessuto urbano consolidato densamente edificato. Come riportato nella tavola di V-DG01 del PGT nell'area di intervento non sono presenti recapiti urbani della rete verde. All'esterno del perimetro di intervento, contiguo ad esso, viene individuata piazza Moretto fra le "aree verdi urbane per l'ambientazione e fruizione della rete verde".

Si riporta di seguito testo integrale dell'art. 39 delle NTA del PGT vigente.

Art. 39. Rete verde

La rete verde (RV) è riconosciuta dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) fra le infrastrutture strategiche per il territorio regionale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della riqualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio.

La rete verde comunale approfondisce alla scala locale il disegno di rete verde provinciale, individuando alla tavola V-DG01 RV:

- i principali ambiti di tutela e ripristino della continuità degli spazi aperti, quali PLIS e ambiti di salvaguardia ambientale;
- gli ambiti rurali di valore paesistico ambientale, ovvero le aree agricole di cintura, pedecollinari e le aree rurali periurbane;
- gli elementi identitari dei paesaggi culturali quali nuclei e tessuti storici, palazzi cascine, landmarks;
- gli elementi della rete fruitiva compresi gli itinerari di fruizione paesistica e le greenways e i principali attraversamenti;
- le principali direttrici di connessione fruitiva ed ecologica;
- i recapiti urbani della intesi come servizi verdi o per il tempo libero, lo sport e la cultura.

La rete verde, quindi, unitamente alla rete ecologica comunale (REC):

- definisce la strategica eco-paesistica comunale nell'area vasta promuovendo la valorizzazione dei principali elementi identitari del paesaggio e la definizione dei principali ambiti di tutela e degli itinerari di fruizione, comprese le connessioni ecologiche;
- rappresenta il recapito privilegiato delle misure di compensazione ecologica e paesaggistica del piano

Il progetto generale di rete verde è attuato anche attraverso:

- progetti di maggior dettaglio, compresi quelli della rete ecologica e dell'agricoltura periurbana;
- istituzione e successivo riconoscimento di PLIS;
- realizzazione di opere di compensazione, ed è finanziato dal Fondo di compensazione di cui al successivo art. 40

II.4. Rete ecologica (art. 38 delle NTA)

Si evidenzia che il progetto di recupero funzionale dell'ex Caserma Gnutti, essendo localizzato nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia, si trova in un tessuto urbano consolidato densamente edificato. Come riportato nella tavola di V-REC 01.3 del PGT nell'area di intervento non sono presenti elementi appartenenti al sistema di rete ecologica comunale e, pertanto, non sono possibili interferenze con esso.



NODI DELLA RETE ECOLOGICA

- Nodi primari e secondari (Core Area)
- Zone Buffer dei nodi primari e secondari
- Ambito di salvaguardia ambientale

Boschi prati e radure

- Bosco
- Radura/prato arido
- Prato stabile/prato arborato/pascolo
- Macchia boscata

CONNESSIONI ECOLOGICHE

- Corridoi ecologici metropolitani - Direttrice
- Corridoi ecologici metropolitani - Zone Buffer
- Aree prioritarie per la connessione ecologica o di nodo
- Reticolo idrico principale e minore

Elementi da REP (Delibera C.P. di approvazione n. 31 del 13 giugno 2014)

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI DELLA RETE ECOLOGICA

- Filari e sistemi delle alberature (DUSAF 2012)
- Alberi monumentali
- Zone umide (Censimento Provincia di Brescia)
- Zone umide - Zone Buffer (150 m - art 41 Normativa PTCP)
- Fontanili

VARCHI DELLA RETE ECOLOGICA

- Direttrice di permeabilità del varco
- Limite del varco

CONNESSIONI ECO-FRUITIVE

FRA AREE A NATURALITA' DIFFUSA O IN AREE ANTROPIZZATE

- eco-fruttiva
- ecologica
- fruttiva

ITINERARI DI FRUIZIONE

- Greenway dei Parchi

AREE DI SUPPORTO

- Parchi attrezzati
- Orti urbani
- Verde di mitigazione
- Servizi in progetto
- Aree agricole di cintura

ELEMENTI DI CRITICITA' DELLA RETE ECOLOGICA

- Principali barriere infrastrutturali
- Ambiti per attività estrattive (A.T.E.)
- Sito contaminato di interesse nazionale "Brescia Caffaro"
- Territorio urbanizzato (barriera insediativa)
- Punti di conflitto

SISTEMA URBANO

Linea metrobus

- Interrata (collegamento)
- In trincea (barriera deframmentata)
- Sopraelevata (collegamento)

AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA

- Rinaturalizzazione
- Riqualificazione spondale
- Salvaguardia e mitigazione ambientale
- Aree rurali periurbane
- Aree agricole pedecollinari
- Attraversamenti
- Ripristini ambientali derivanti da AT

Aree tampone

- Esistenti
- In progetto

Frange da riqualificare

- Esterne
- In sede
- Interne
- Interne ed esterne

estratto tavola V-REC 01.3 del PGT

Ai sensi dell'art.38 le disposizioni di REC riguardano "tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio [...] che dovranno garantire la tutela e la conservazione dei nodi e delle aree prioritarie di connessione, compresi i corridoi ecologici degli elementi puntuali e lineari di progetto, compresi i varchi, e la piena funzionalità, o realizzazione, delle connessioni eco-fruttive". Si riporta di seguito testo integrale dell'articolo citato.

Art. 38. Norme speciali per la conservazione la riqualificazione ed il rafforzamento della rete ecologica comunale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riconosce la rete ecologica come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia.

Il Progetto di rete ecologica comunale (REC), in quanto strumento di maggior dettaglio, recepisce gli elementi e gli indirizzi della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) declinandoli alla scala di maggior dettaglio nella Tavola C2 del DP e all'appendice 4 alla normativa di piano.

Gli obiettivi generali descritti in relazione sono integrati da quelli contenuti nella relazione del progetto di rete ecologica, allegato V-RECall01

L'attuazione del progetto di rete eco-fruttiva è il risultato di una pluralità coordinata di comportamenti, rispetto di norme e attuazione di indirizzi che devono contribuire all'ottenimento del risultato atteso secondo una logica incrementale e sinergica. Tra questi sono compresi:

- interventi di ricostruzione e miglioramento dell'assetto e dell'uso del suolo, realizzati in attuazione a di piani di settore o progetti e programmi attuativi anche diversi da quelli definiti dal presente piano, quali ad esempio, opere di piantumazione, ripristino di sentieri, sistemazione di corsi d'acqua, ecc...
- interventi finalizzati alla realizzazione di nuove infrastrutture e strutture pubbliche e le relative opere compensative;
- interventi edilizi diretti disciplinati dal PR che devono produrre miglioramenti all'interno del lotto di competenza realizzando verde profondo e mitigazioni ambientali e di inserimento paesaggistico;
- interventi edilizi indiretti assoggettati a pianificazione attuativa o convenzionata;
- formazione di nuove strade e parcheggi e inserimento paesaggistico nel contesto;
- attività di controllo dell'uso del suolo comunale.

Le disposizioni di REC riguardano tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, di rilievo comunale e sovracomunale, riferite ad opere pubbliche o private, che dovranno garantire la tutela e conservazione dei nodi e delle aree prioritarie di connessione, compresi i corridoi ecologici, e degli elementi puntuali e lineari del progetto, compresi i varchi, e la piena funzionalità, o realizzazione, delle connessioni eco-fruttive.

Ogni trasformazione dovrà, quindi, essere accompagnata da idonei accorgimenti atti ad assicurare continuità di rete e limitazione degli impatti, facendo riferimento per le buone pratiche anche l'allegato V alle NTA del PTCV vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistica ambientale" e all'impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica secondo le tecniche e le modalità di costruzione indicate dal "Quaderno di Ingegneria Naturalistica" – DGR 01/07/1997 n. 6/29567 e DGR 29/02/2000 n. 6/48740, continuità dei percorsi faunistici). Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza dei passaggi necessari a deframmentare l'ostacolo rappresentato dalla presenza o realizzazione delle principali infrastrutture che possono costituire barriera fisica alla continuità delle rete.

In particolare le trasformazioni soggette a piano attuativo e programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, sono corredate da uno specifico elaborato attuativo della rete ecologica, coordinato con il progetto di rete verde, l'eventuale progetto per la compensazione ecologica di cui all'art. 40 e con il progetto di "Preverdissment" di cui all'art. 31, che mediante una relazione ed adeguati elaborati cartografici:

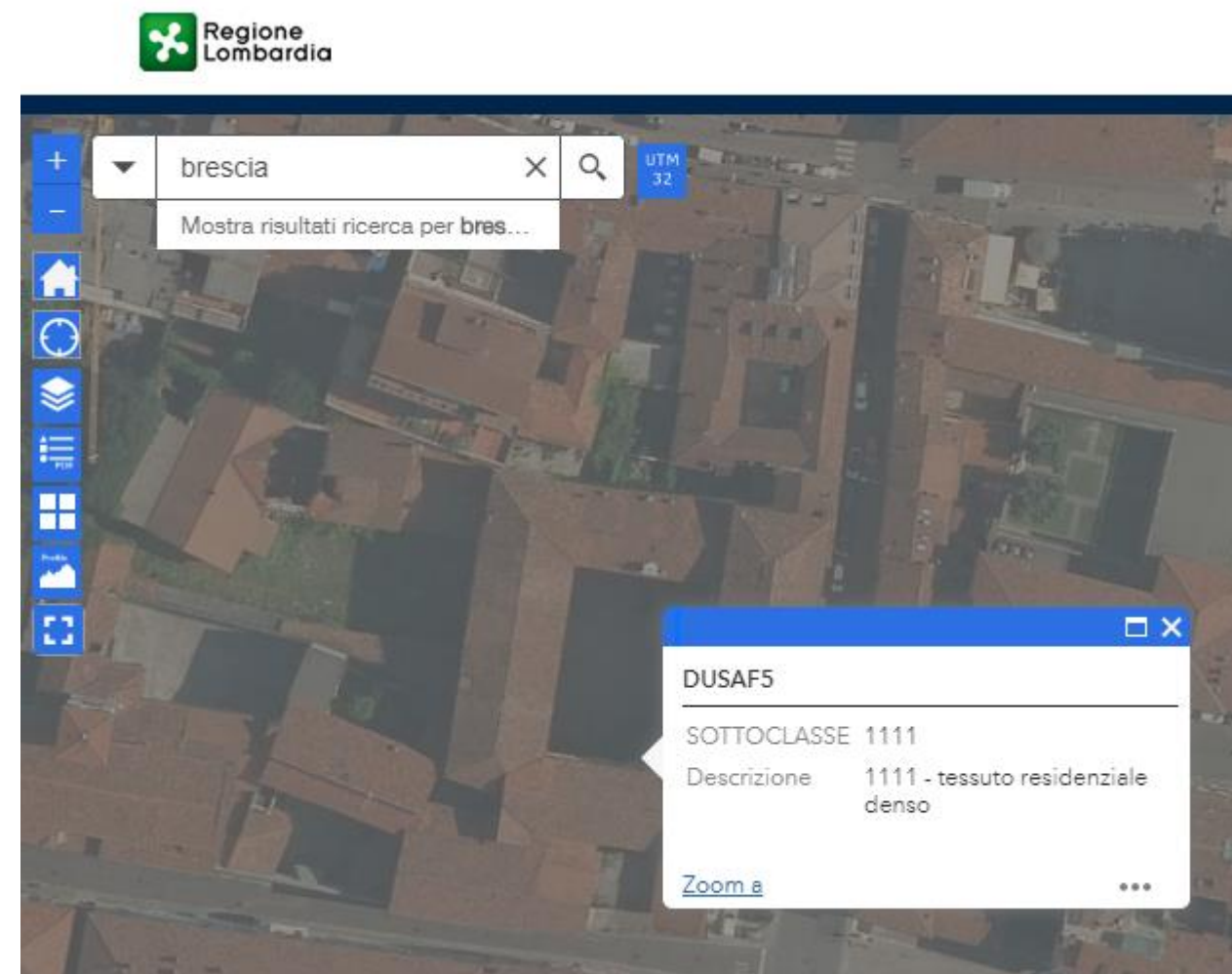
- dia conto dell'inserimento e nel progetto di rete ecologica comunale;
- esegua la caratterizzazione dell'ecomosaico presente ante-operam nell'area di interesse e nel contesto di riferimento;
- individui le tipologie ambientali consone al potenziamento della rete ecologica locale
- individui dei servizi ecosistemici svolti dalle stesse tipologie ambientali fra quelli definiti a livello nazionale e internazionale, per il supporto alla vita, l'approvvigionamento, la regolazione e i valori culturali;

In caso di interferenza con elementi della REC, tale elaborato darà conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle ed, in ultima istanza, degli interventi previsti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.

II.5. Bilancio del valore ecologico (art. 40 delle NTA)

Trattandosi di un intervento di recupero di un complesso immobiliare esistente, applicando il metodo STRAIN, il bilancio di valore ecologico è nullo, poiché è nulla la differenza fra il valore ecologico iniziale ed il valore ecologico finale.

Facendo riferimento alla carta DUSAF, nello stato di fatto e nello stato di progetto l'unità ambientale di appartenenza dell'area di intervento rimane inalterata e corrispondente a 1111-tessuto residenziale denso.



individuazione unità ambientale dell'area di intervento

Art. 40. Disciplina di compensazione ecologica

Il PGT persegue l'incremento del valore naturalistico del territorio comunale attraverso il bilancio di valore ecologico complessivo delle azioni di piano, verificato nel processo di vas, e l'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni.

Le trasformazioni soggette a piano attuativo e programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, che interessano aree agricole, naturali o seminaturali (comprese le aree di cava) allo stato di fatto, e comunque tutti gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP e nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono oggetto di analisi di dettaglio della valutazione di incidenza ecologica.

Lo strumento attuativo del piano è corredato da una specifica relazione, integrativa della relazione di REC, che dia conto del bilancio di valore ecologico della trasformazione all'epoca della presentazione. Detta relazione, redatta in base a quanto indicato nell'appendice 3 quale approfondimento della valutazione speditiva effettuata nell'ambito della procedura vas, contiene in particolare:

- a) il rilievo dello stato di fatto
- b) il bilancio di valore ecologico in termini di mq equivalenti
- c) l'individuazione delle opere di compensazione e/o risarcimento
- d) l'eventuale quantificazione della dotazione di qualità ecologica per l'attuazione del progetto di rete ecologica e rete verde
- e) l'indicazione degli eventuali impegni convenzionali per la manutenzione delle opere di qualità ecologica

In caso di bilancio negativo il pareggio dovrà essere garantito da opere di compensazione e/o risarcimento di pari valore ecologico, su aree nella disponibilità dei soggetti attuatori delle singole unità di intervento o di proprietà comunale, esterne l'ambito di intervento, che contribuiscano all'attuazione del disegno di rete ecologica e rete verde del PGT.

Le opere compensative riguardano la sostituzione o la manutenzione delle tipologie ambientali di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007 e alle Linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica – Regione Lombardia" che determinino un incremento di valore naturalistico; in generale consistono nel:

- a) miglioramento selvicolturale delle aree boscate;
- b) riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica;
- c) rinaturalizzazione di zone umide, manutenzione straordinaria e riqualificazione di fontanili;
- d) realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, fasce tampone boscate o boschi;
- e) mantenimento e realizzazione di prati stabili.

Per le buone pratiche si farà riferimento anche l'allegato V alle NTA del PTCP vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale".

Le opere compensative dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione previste dall'intervento secondo i metodi del preverdissement di cui all'art. 31 .

Le aree interessate dalle opere compensative sono soggette a vincolo di destinazione, registrato e trascritto; la convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di manutenzione delle singole unità ambientali tenuto conto della tipologia ambientale. In alternativa all'esecuzione diretta delle opere compensative, è facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento corrispondere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti e all'eventuale dotazione di qualità aggiuntiva di cui al successivo art. 46, denominato "dotazione di qualità ecologica", pari a 5 Euro per ogni mq equivalente da compensare, incrementabile con specifico provvedimento del Consiglio Comunale in occasione dell'aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di chiedere la corresponsione della dotazione di qualità ecologica in luogo della realizzazione diretta delle opere qualora le aree proposte non siano coerenti con il disegno di rete ecologica e rete verde comunale e con le priorità attuative dello stesso

La dotazione di qualità ecologica alimenta un fondo di finanziamento di progetti attuativi della rete ecologica e della rete verde, denominato "Fondo di compensazione della rete ecologica e rete verde", nel quale potranno confluire anche altre fonti di finanziamento, compresa la quota parte di dotazione di qualità aggiuntiva di cui al successivo art.46, la maggiorazione del contributo di costruzione prevista dall'art.43, comma 2 bis della l.r. 12/05, stanziamenti di bilancio e altre fonti.

Entro 12 mesi dalla singola corresponsione al fondo della dotazione di qualità ecologica, L'Amministrazione Comunale approverà, qualora assente, un progetto attuativo della rete ecologica e rete verde finalizzato tra l'altro all'individuazione delle misure prioritarie di compensazione (prossime all'intervento) e/o risarcimento, rispetto al quale procederà, anche mediante procedura di bando pubblico, all'assegnazione delle relative risorse. Le opere compensative e/o risarcitorie finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo dell'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni dovranno essere attuate entro 3 anni dalla corresponsione della dotazione di qualità ecologica.

Fatto salvo quanto sopra il fondo di compensazione potrà essere utilizzato anche per l'apprestamento e l'acquisizione delle aree necessarie nonché per la realizzazione di interventi di potenziamento della rete verde. I progetti attuativi di rete ecologica potranno individuare, in variante al piano, aree di compensazione cui attribuire un indice di compensazione territoriale compreso fra 0,01 e 0,03 mq/mq finalizzato all'acquisizione delle aree necessarie per la loro attuazione.

III. Conclusioni

Come precedentemente descritto, il progetto di recupero del complesso "ex Caserma Gnutti":

- si trova nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia, tessuto urbanizzato caratterizzato da elevata densità edificatori e limitati spazi verdi non edificati;
- non prevede aree a verde, come definito dalla scheda del progetto speciale in oggetto.

In riferimento alle tavole di PGT:

- la tavola di **V-DG01** del PGT non individua recapiti urbani della rete verde nell'area di intervento;
- la tavola di **V-REC 01.3** del PGT non individua nell'area di intervento elementi appartenenti al sistema di rete ecologica comunale e, pertanto, non sono possibili interferenze con esso;

In riferimento alle NTA stesse del PGT:

- la scheda del PRC3 non prevede alcun obbligo specifico di progetto del verde, di rete ecologica, di bilancio ecologico e/o preverdissement;
- l'art.31 delle NTA di PGT chiarisce che "gli interventi di preverdissement riguardano tutte le trasformazioni [...] che prevedono la realizzazione di opere a verde." L'intervento in oggetto non prevede opere a verde;

- l'art.38 chiarisce che *“le disposizioni di REC riguardano tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio [...] che dovranno garantire la tutela e la conservazione dei nodi e delle aree prioritarie di connessione, compresi i corridoi ecologici degli elementi puntuali e lineari di progetto, compresi i varchi, e la piena funzionalità, o realizzazione, delle connessioni eco-fruitive.”* Nell'area di intervento non sono presenti elementi della REC;
- ai sensi dell'art.40 e Appendice 3 delle NTA, applicando il metodo STRAIN al progetto, trattandosi di un intervento di recupero di un complesso immobiliare esistente il bilancio di valore ecologico è nullo, poiché è nulla la differenza fra il valore ecologico finale ed il valore ecologico finale.

Alla luce delle considerazioni soprariportate, si dichiara che fra gli elaborati del progetto di recupero funzionale dell'ex Caserma Gnutti non possono essere allegati il progetto del verde e rete ecologica integrati dal bilancio del valore ecologico e dal progetto di preverdissement.

Tale conclusione deriva dall'analisi del contesto, dalla tipologia di intervento e dalla disciplina urbanistica di PGT.