



OGGETTO	Piano Attuativo
PROT.	125573/2017 e 207214/2017
COMMITTENTE	Giustacchini Davide, Baresi Attilia
LOCALITA' :	Via Riccobelli

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un' area situata tra Via Riccobelli e via Val Giudicarie nel quadrante nord est della città catastalmente corrispondente ai mappali n. 14, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 del foglio NCT n. 48 . E' ricompresa nel comparto una porzione di area situata in lato nord ovest di altra proprietà (parte del mappale 34 foglio NCT 48 ora mappale n. 73) per la quale è formalizzata con scrittura privata una promessa di cessione a favore del proponente,

Le opere di urbanizzazione previste coinvolgono anche i mappali n. 55 e 56 di proprietà comunale ed i mappali n. 61 e 33 parte di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione.

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 16.605,00 ed è lambito in lato est e in lato sud dal vaso Garzetta e attualmente è ineditata .

Per il PGT vigente l'area di intervento è inquadrata quale PAV 502 ma risulta afferente al Documento di Piano PGT 2012 , Progetto di Trasformazione Costalunga 1_ Unità di intervento F1 per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle NTA vigenti; per quanto attiene alla edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di slp e allo schema insediativo il riferimento è quindi ai contenuti del PGT 2012.

Trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano si da atto che la proposta è analoga a quella sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA 2012.

L' area è assoggettata/interessata dai seguenti vincoli :

_ vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 " *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)* " .

_ i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta) .



Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 4_ Elevata ".

PROPOSTA PROGETTUALE

Il Piano Attuativo in conformità alle previsioni di PGT prevede la formazione di 8 lotti residenziali caratterizzata dalla presenza di edifici mono e bifamigliari con altezza massima di metri 7,0.

L'accesso ai lotti avviene da Nord attraverso una strada di penetrazione a fondo cieco che serve anche gli insediamenti residenziali esistenti in lato Est . Su Via Riccobelli è prevista la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico alberato in sede propria .

L'accesso da sud è esclusivamente di tipo ciclopedonale ed avviene attraverso il rifacimento del ponte sul vaso Garzetta.

Lungo il corso d'acqua è prevista una fascia inedificata trattata a verde che sarà mantenuta alla attuale quota del piano campagna; l'intera edificazione sarà realizzata mediante il sopralzo della quota naturale del terreno di circa 1.60 mt.

I parcheggi pertinenziali verranno reperiti a livello interrato nell'ambito dei singoli lotti e saranno puntualmente individuati nell'ambito dei singoli Permessi di Costruire in conformità all'art. 28 delle NTA vigenti massimizzando le aree a verde anche al fine del calcolo del valore ecologico della trasformazione di cui al punto successivo.

Bilancio del valore ecologico e *preverdissement*

In bilancio tra il " valore ecologico " iniziale attribuibile all'area di intervento e il " valore ecologico " post trasformazione determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA porta alla determinazione di un valore ecologico in negativo per mq. 16.678,96.

Il valore negativo (in termini di mq. equivalenti) della trasformazione in assenza di ulteriori interventi di compensazione genera un onere aggiuntivo (art. 40 delle NTA) pari a € 83.394,78 (€ 5,00 x 16.678,96) da corrispondere in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.

Per quanto riguarda il *preverdissement* (art. 31 delle NTA) si ritiene che l'attuale destinazione d'uso dell'area , anche in fase di realizzazione per step successivi del PA, possa garantire un adeguato livello di mitigazione e mantenimento della rete ecologica e sia in grado di contenere eventuali fenomeni di degrado .

Opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree in cessione interne al comparto e su aree esterne già di proprietà comunale ovvero da acquisire mediante esperimento di procedura espropriativa in virtù del vincolo espropriativo derivante da PGT (area stradale per i mappali 33parte, 61



parte del foglio NCT 48) e dell'Atto di impegno Notaio Averoldi (rep. 0521 racc. 2048) stipulato in data 07/11/1972.

Si prevede la realizzazione in lato nord di un parcheggio in sede propria (19 p.a.) con accesso da Via Riccobelli mantenendo la fermata dell'autobus e l'area cassonetti esistenti.

Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012 e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento dovrà essere corrisposto a titolo di Qualità Aggiuntiva un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento moltiplicati, in questo caso, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

*T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti **

K = 1,78

predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e della destinazione residenziale prevista

Quindi DQA sarà pari a € 291.433,70 .

L'art. 33 in riferimento alla Qualità Aggiuntiva , recita come " il 20 % dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali e di questo 20 % il 3 % dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline ";

Vista la natura delle opere proposte si ritiene che l'obbligo di cui sopra possa essere assolto in tutto o in parte mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il corso del Vaso Garzetta e all'interno della relativa fascia di rispetto.

ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 125573 in data 25/07/2017 come Piano Attuativo conforme al PGT successivamente ad una prima proposta di PA presentata nel 2014 e diniegata su proposta di provvedimento del Commissario ad Acta con decreto in data 1 Maggio 2016.

In data 18/08/2017 è stato chiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942.



In data 28/08/2017 veniva richiesto al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un parere circa la “ Relazione di invarianza idraulica “ presentata a corredo della proposta di PA .

In data 27/09/2017 sono state richieste al proponente alcune integrazioni documentali .

In data 05/10/2017 il competente Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico comunicava, tra l'altro, la necessità di acquisire ulteriori approfondimenti, in particolare il *progetto di compatibilità idraulica* .

In data 17/10/2017 avveniva la richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

In data 8/11/2017 la Soprintendenza si esprimeva ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942 e sul tema archeologico . In particolare l'ente ritiene opportuno/rileva :

1. L'incremento della vegetazione sia all'interno del parcheggio pubblico sia lungo la strada di penetrazione ed il mantenimento delle specie arboree autoctone
2. Il volume presente in testata (lotto 1) occlude il cono visivo di ingresso del lotto e impedisce la visuale verso i giardini interni; si suggerisce di mantenere gli allineamenti con gli altri edifici.
3. Si chiede di valutare soluzioni meno impattanti per il progetto di sistemazione del vaso garzetta .
4. La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi .

In data 15/11/2017 la Commissione Paesaggio esprimeva il proprio assenso condividendo il parere della Soprintendenza .

In data 30 novembre con PG 207214 il proponente presentava alcuni elaborati sostituiti della proposta originaria variando le aree permeabili, bilancio ecologico ed integrando la relazione di Invarianza idraulica .

A seguito della presentazione di nuovi elaborati, in data 7 dicembre 2017 veniva richiesto al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un nuovo parere di competenza .

In data 23/01/2018 il citato settore esprimeva un parere negativo circa l'individuazione di una vasca di accumulo all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua e forniva alcune indicazioni circa le fasi di realizzazione dell'intervento come di seguito riportato :

- in merito alla suddivisione in fasi di realizzazione, con la Fase 1 dovrà essere assicurato un invaso sufficiente a contenere una capienza minima di atto a contenere sia i volumi di acque necessari a garantire l'invarianza idraulica delle



COMUNE DI BRESCIA

aree oggetto di trasformazione che dei volumi di esondazione in quel punto del vaso Garzetta. A tal proposito si precisa che sino alla realizzazione dei bacini di invaso previsti tra via Garzetta e via Val di Fassa desunti dallo studio Rossi dovrà essere garantita l'assenza di immissione nel Garzetta di acque derivanti dal piano attuativo, in quanto attualmente incompatibile con la portata massima del Garzetta (5 m³/sec in quel tratto).

- in merito alla Fase 2, che potrà essere realizzata solo a seguito della realizzazione dei bacini di invaso previsti tra via Garzetta e via Val di Fassa, dovrà essere garantita l'invarianza idraulica valutando la possibilità di immissione nella Garzetta sulla base della portata del torrente stesso in seguito alla regimazione a monte.

Tale parere è stato trasmesso al proponente , insieme ad una proposta di condivisione dei contenuti della Convenzione Urbanistica , in data 08/02/2018 PG 29116.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT 2012 – PAV 502 nel PGT 2016

Ambito F : Costalunga

Progetto di trasformazione Costalunga 1

Unità di intervento F.1

Indici e parametri urbanistici

Sup. Territoriale Mq 16.608,00

Destinazioni funzionali ammesse *Prevalente : residenza*
Complementare : Commerciali servizi , ricettiva, direzionale
Escluse : produttiva, medie strutture al dettaglio e grandi strutture di vendita, agricola

Servizi pubblici (Standard) Mq. 3.717



COMUNE DI BRESCIA

Indice / parametro	Assegnato/esistente	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 3.268,80	mq. 3.268,00 suddivisi in 8 lotti Lotto 1 mq. 1.060,00 Lotto 2 mq. 280,00 Lotto 3 mq. 280,00 Lotto 4 mq. 280,00 Lotto 5 mq. 280,00 Lotto 6 mq. 280,00 Lotto 7 mq. 458,00 Lotto 8 mq. 350,00
Superficie permeabile	Art. 11 NTA e art. 40 NTA	Superficie minima da definire in sede di Permesso di Costruire per i singoli lotti avendo come dotazione minima quanto considerato nell'ambito del "bilancio ecologico".
Parcheggi pertinenziali	Mq. 978	La dotazione minima sarà reperita a livello interrato in ogni singolo lotto.
Standard/cessioni	Mq 2.614,40 (art. 61 NTA 2016)	Mq. 3.455,41 di cui Mq. 706,42 per parcheggi Mq. 185,10 percorso ciclopedonale Mq. 2.563,89 area verde
Monetizzazione		//

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento nella sua interezza comporta per l'ente l'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .



In particolare sono previsti :

- _ l'acquisizione di aree per complessivi mq. 5.095,46 del valore ai fini patrimoniali pari ad € 11.887,82 di cui € 5.537,66 (aree per opere di urbanizzazione primaria) ed € 6.350,16 (aree per opere di urbanizzazione secondaria) .
- _ la realizzazione di opere per complessivi € 220.558,27 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .
- _ la realizzazione di opere di sistemazione idraulica per complessivi € 270.300,00 a titolo di Qualità Aggiuntiva .

Sono inoltre conseguenti alla stipula ed al successivo adempimento degli impegni convenzionali :

- _ il versamento di a somma pari alla differenza tra le opere eseguite a titolo di Qualità Aggiuntiva di cui al punto precedente e il dovuto ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012 come nello schema di convenzione che segue .
- _ Il versamento della somma di € 300.000,00 a titolo di contributo straordinario offerto dal proponente in sede di partecipazione al Bando ex art 36 del PGT 2012 e finalizzato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta. Detto importo ricomprende anche l'importo dovuto a titolo di compensazione ecologica pari ad € 83.394,78 .

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

1_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. A_ opere di urbanizzazione _ che fa parte integrante della presente convenzione:

- a. Colore grigio _ formazione marciapiedi
- b. Colore grigio tratteggiato _ strada di accesso
- c. Colore grigio quadrettato _ parcheggio

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, dovrà essere verificato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà



uno sconto del 15%. Il progetto dovrà essere verificato prima della stipulazione della presente convenzione.

I costi della verifica sono a carico del Proponente.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € **220.558,27** circa al netto dello sconto .

L'esatta determinazione degli importi sarà determinata in base al progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 anni dalla data di stipula della presente convenzione o dal verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

E' facoltà della Proprietà eseguire le opere per stralci funzionali in ragione delle prescrizioni di cui al successivo art. 7.

Il Comune di Brescia mette a disposizione entro 30 gg dalla richiesta del proponente le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto c) del presente articolo.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui ai punti a) e b) saranno già nella detenzione e disponibilità del proponente al momento della stipula della presente convenzione.

Per quanto riguarda le aree necessarie alla realizzazione del tratto stradale di cui al precedente punto b. il Comune metterà a disposizione le aree mediante esperimento di procedura espropriativa ovvero i virtù dell'atto di impegno Notaio Averoldi (rep. 0521 racc. 2048) stipulato in data 07/11/1972 in base al quale i proprietari delle aree interessate (mappale 61 e mappale 33p foglio NCT 48) si sono impegnati alla cessione a seguito di semplice richiesta del Comune. Qualora fosse necessario acquisire parte delle aree interessate dalle opere di cui al presente titolo l'indennità di esproprio sarà a carico del Proponente per un importo massimo stimato di € 10.000,00.

2_ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA



Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A_ opere di urbanizzazione _ che fa parte integrante della presente convenzione:

- a. Colore grigio puntinato _ opere di riqualificazione ambientale
- b. Colore grigio tratteggiato verticale _ pista ciclabile e passerella

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato e verificato prima del rilascio del primo permesso di Costruire .

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è parzialmente scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore delle predette opere è stimato in € 145.923,80 (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% così distinto:

Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 anni dalla data di ritiro del primo permesso di costruire o dal verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

3_ OPERE RELATIVE ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA

A titolo Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del PGT 2012 e come previsto nella Unità di Intervento F.1 del Documento di Piano e per una somma pari ad € 291.433,70 , il Proponente si impegna a realizzare senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione le seguenti opere individuate sulla allegata tavola A_ opere di urbanizzazione :

- a. Colore grigio tratteggiato obliquo _ opere di regimazione idraulica del torrente Garzetta ;



come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto definitivo/esecutivo delle opere dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Il progetto esecutivo, redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% dovrà essere validato prima della stipulazione della presente convenzione.

Modalità finanziarie

I proponenti si impegnano a realizzare le opere descritte all'art. 3 attualmente stimate in € 270.300,00 al netto dello sconto del 15 %.

Qualora in virtù della progettazione esecutiva ovvero dello sconto offerto in sede di gara l'importo delle opere fosse inferiore a € 291.433.70, Il Proponente si impegna a versare la differenza che verrà reimpiegata dal Comune per le opere di sistemazione idraulica previste lungo il corso del Vaso Garzetta .

Scadenze

Le opere dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque al verificarsi della costruzione da parte del comune della vasca di cui all'art .7.

Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

I Proponenti sono responsabili sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 1 mese dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4_ COMPENSAZIONE ECOLOGICA e CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti i proponenti devono versare la somma di € 83.394,78 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

Il versamento di detto contributo sarà effettuato, in proporzione all'effettiva perdita di valore ecologico, secondo le seguenti scadenze :

- al rilascio dei permessi di costruire per i lotti privati



COMUNE DI BRESCIA

- all'approvazione del progetto esecutivo con deliberazione di Giunta comunale, per le opere di urbanizzazione.

L'entità del versamento è indicata nell'allegato D " bilancio ecologico, progetto superfici permeabili ed impermeabili, compensazione ".

La Proprietà si impegna a versare la somma di € 300.000,00, comprensivo dell'importo di cui al precedente punto 6.1, quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta.

Il versamento del contributo di cui sopra, al netto dell'importo dovuto al punto 6.1, è subordinato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione di cui al successivo art. 7. nei termini ivi previsti.

5_ CESSIONE AREE

Il Proponente cede gratuitamente al Comune l'area della superficie di mq. 5.095,46 (di cui m. 3.455,41 a standard) comprensivi di mq. 2.346,47 per opere di urbanizzazione primaria e mq. 2.748,99 per opere di urbanizzazione secondaria .

Le aree sono individuate sull'allegato elaborato grafico Tav. B_ aree di cessione come esegue :

colore grigio _ aree a standard

colore tratteggiato orizzontale e quadrettato _ aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Nel complesso le aree in cessione sono contraddistinte con i mappali n. 14, 63p, 64, 65, 66,69p,70p , 71,73 foglio 48 NCT.

La detenzione di tali aree resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 30 giorni dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 11.887,82 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

6_ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La Proprietà , in occasione di presentazione dei Permessi di Costruire ovvero dei progetti



esecutivi delle opere di urbanizzazione, si impegna ad adeguarsi al parere emesso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con nota dell'8.11.2017 PG 18089, come recepito dal parere della Commissione Paesaggio nella seduta del 15/11/2017 .

Sono prescrittive le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere recepite in fase attuativa nell'ambito delle istanze di Permesso a Costruire:

- Nella edificazione dei singoli lotti si dovrà garantire assonanza tipologica e morfologica con le costruzioni residenziali presenti nelle aree circostanti. In particolare: tipologie edilizie mono o bifamigliari per i lotti 2,3,4,5,6,7,8;
- La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi da condurre antecedentemente al rilascio del primo Permesso di costruire;
- Non sono ammessi frazionamenti in ulteriori lotti se non attraverso la divisione interna delle aree scoperte (giardini).
- Non è ammessa la costruzione di edifici accessori isolati fuori terra quali autorimesse spogliatoi depositi o altro tipo di locale.
- le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno avere caratteristiche uniformi; in particolare si prescrive la realizzazione di un muretto con h tra i 20 e i 50 cm dal marciapiede e soprastante cancellata dal semplice disegno.
- Le rampe di accesso agli interrati dovranno essere progettate lungo i margini del lotto e realizzate a 1.00 mt minimo dal confine, in modo da consentire l'impianto di vegetazione arborea /arbustiva tra il bordo della rampa e la recinzione di confine.

7_PRESCRIZIONI IDRAULICHE

7.1 - Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 763 del 6 dicembre 2016, ha avviato il procedimento di "Adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale" di seguito " variante idrogeologica " . Il citato provvedimento dispone che :
" gli interventi edilizi proposti nelle aree per le quali sono state riscontrate criticità idrauliche di livello locale dovranno essere corredati da elaborati tecnici di approfondimento che , sulla scorta delle condizioni di pericolosità riscontrate negli studi già effettuati, effettuino la valutazione del rischio e la conseguente verifica della fattibilità delle relative proposte " .

Tra le condizioni di rischio indagate vi sono anche quelle generate dal Torrente Garzetta già emerse in seno agli studi pregressi (studio Ing. Rossi 2016) che, con l'adozione della variante idrogeologica i cui contenuti sono stati pubblicati in data 20/02/2018 , entreranno a far parte del quadro del dissesto PAI.



Inoltre in data 31/01/2018 PG 22067, l'ing. Rossi, in qualità di tecnico incaricato dalla amministrazione Comunale degli studi connessi alla variante idrogeologica ha depositato lo studio di approfondimento idraulico relativo all'ambito " Garzetta di Costalunga Detto studio evidenzia, per le aree interessate dal Piano Attuativo, la presenza di zone esondabili con livello di pericolosità differenziato (H1 - pericolosità moderata, H3 – pericolosità elevata)

Con l'imminente adozione della variante idrogeologica ai sensi della DGR 2616/2011, tali zone saranno riconducibili alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI e pertanto tale disciplina costituisce fin da ora riferimento istruttorio per l'applicazione della deliberazione n. 763/2016 laddove si prevede che l'edificabilità è subordinata alla verifica di compatibilità dell'intervento privato in base alle disposizioni della normativa tecnica dell'avariante idrogeologica che ha recepito le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018.

Alla luce dei rilievi formulati dal Settore Verde Parchi e Reticolo Idrico e della normativa tecnica sopra citata il Piano Attuativo potrà essere adottato con le seguenti prescrizioni:

1) per entrambi gli ambiti classificati H1 e H3 ed in generale nell'ambito della proposta piani volumetrica dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904.

2) per l'area classificata H1 _ gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del PdC . Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dalle opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area H3 senza aggravio per le aree circostanti. In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso .

3) per l'area classificata H3 _ gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta . In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune dei bacini di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa .

Quest'ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in corso di adozione .

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra.

Lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso



COMUNE DI BRESCIA

7.2 – Il Comune si impegna alla realizzazione entro 36 mesi dalla stipula dell'atto convenzionale delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa .

Qualora alla scadenza del termine sopra citato i lavori non fossero ultimati le parti potranno concordare una proroga.

Alla data del certificato di fine dei suddetti lavori la Proprietà dovrà versare:

- a) l'importo di cui al precedente articolo - Compensazione Ecologica e contributo straordinario;
- b) l'eventuale differenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva e l'importo delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva come determinata al precedente articolo - Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora il Comune non realizzasse il bacino di laminazione entro i termini previsti, salvo proroghe , la Proprietà verserà l'importo di cui al punto a) nella misura corrispondente alla sola Compensazione Ecologica e pari a € 83.394,78, con le modalità previste dal precedente art. 4 e l'importo di cui al punto b).

7.3 – Poiché i Permessi di Costruire per l'edificazione nelle zone H1 e H3 sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti 2 e 3 del paragrafo 7.1) si precisa che, qualora in fase di procedura di VAS relativa alla approvazione della variante idrogeologica avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. 763 del 6/12/2016, o eventualmente seguito dell'accoglimento di eventuali osservazioni successive alla adozione dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei Permessi di Costruire saranno riferite alle zone H1 e H3 come eventualmente modificata e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato.

7.4 - Si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo delle aree in cessione . Tali sondaggi dovranno esser effettuati prima della stipula della Convenzione Urbanistica e l'eventuale bonifica dei suoli dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti.

6 Marzo 2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla



COMUNE DI BRESCIA

Allegati :

all. A _ opere di urbanizzazione

all. B _ aree di cessione

all. D _ Bilancio ecologico, progetto superfici permeabili e impermeabili, compensazione

Elaborati costituenti il PA :

Relazione generale e bilancio ecologico

Tav. 01 Estratti cartografici

Tav. 02 Stato di fatto : rilievo piano altimetrico

Tav. 03 Planivolumetrico

Tav. 04 Regime urbanistico delle aree

Tav. 05 Destinazione funzionale

Tav. 06 Progetto di suolo

Tav. 07 Standard urbanistico

Tav. 08 Opere di urbanizzazione

Tav. 09 Regime delle aree

Tav. OU01 Planimetria reti : acque bianche, acque nere

Tav. OU02 Planimetria reti : energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia

Tav. OU03 Planimetria reti : acquedotto, teleriscaldamento

Tav. OU04 Profili altimetrici di rilievo e di progetto