



COMUNE DI BRESCIA

<b>OGGETTO</b>	<b>Piano Attuativo</b>
<b>PROT.</b>	042132/2017
<b>COMMITTENTE</b>	<b>Cooperativa sociale onlus G. Tonini - G. Boninsegna</b>
<b>LOCALITA'</b>	Via Romiglia

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Attuativo relativo alla realizzazione di una "Residenza sanitaria per anziani (R.S.A.)" è stato presentato dalla Cooperativa Sociale Onlus G.Tonini – G. Boninsegna, di seguito indicata come Proponente in data 9/3/2017 prot. 42132, successivamente integrato in data 21/12/2017 prot. 220817 e in data 2/5/2018 prot 83728. Con l'ultimo protocollo n. 203777 del 26 /10/2018 il progetto viene ulteriormente aggiornato in completa sostituzione dei precedenti citati.

La proposta presentata consiste in un intervento di nuova edificazione da effettuarsi su area inedificata collocata a sud-est del centro della città, all'interno di un quadrilatero delimitato da via Foro Boario, via Duca degli Abruzzi, via Federico Balestrieri e via Romiglia.

Il comparto è catastalmente identificato con i mappali n. 214, 216, 218, 234, 235, 236 del foglio 177 del NCT del Comune di Brescia interamente di proprietà del proponente ( mq. 25.306 ) e ricomprende anche la sede stradale di Via Romiglia ed il canale irriguo ad essa adiacente ( mq. 1.818).

L'area oggetto di intervento è interessata lungo i confini est ed ovest, dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore ( rispettivamente metri 10 e metri 4 ) .

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'area si colloca parte in " classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media" parte in classe 4 -Elevata

Il PGT vigente all'art. 83 classifica l'area come PAV 508 ( Piano Attuativo Vigente ) e nel salvaguardare una precedente proposta di Piano Attuativo ( PG 147611 del 27/10/2015 ) consente:

1. un incremento della potenzialità edificatoria di 2000 mq e la possibilità di insediare destinazioni diverse da quella a servizio socio assistenziale. In particolare è consentita la realizzazione di residenza fino a mq 5.000 di SLP purché complementare alla destinazione principale .
2. il coinvolgimento nel perimetro del Piano Attuativo dell'area di proprietà comunale posta ad est del comparto.
3. la cessione di aree anche all'esterno del perimetro del PAV.



COMUNE DI BRESCIA

## PROPOSTA PROGETTUALE

Il Piano Attuativo è conforme al PGT vigente .

Il planivolumetrico prevede la realizzazione di una nuova Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per una SLP di mq 8.000, a fronte di una potenzialità edificatoria di mq 14.500.

La SLP residua a destinazione Servizi e Residenziale, pari a mq 6.500, rimane a disposizione della Cooperativa Sociale Onlus G.Tonini – G. Boninsegna, per un possibile insediamento in altro sito da concordare con l'Amministrazione Comunale mediante l'approvazione di specifica variante.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato di quattro piani fuori terra articolato in diversi corpi di fabbrica che si connota per la copertura piana e la presenza di grandi terrazze, poste ai vari livelli. La struttura è stata dimensionata per accogliere 120 posti letto ed si caratterizza per la presenza di ampi spazi a giardino a disposizione degli utenti .

L'accesso carraio avverrà da via Foro Boario attraverso l'ampliamento del tratto terminale nord di via Romiglia quindi su area esterna al comparto. La realizzazione del tratto viario è prevista a cura delle società SIA S.p.a. ed Effere S.r.l. contestualmente alla sistemazione del comparto di cui all'istanza presentata il 14/12/2018 P.G. 23924 ( Progetto Speciale del Piano delle Regole - PRe1 Foro Boario ) .

I parcheggi pertinenziali necessari ai sensi dell'art. 28 della NTA del PGT, non sono stati integralmente reperiti in funzione della destinazione socio assistenziale prevista; in tal senso si ritiene di poter confermare la deroga alla dotazione minima già concessa dal Consiglio Comunale con Delibera n. 56 del 8/4/2013 PG 43622 su una precedente proposta ( PG 26414/2013 ) per una slp maggiore di quella attualmente prevista e per una destinazione d'uso analoga ( 75 p.a. ) .

L'attuale proposta progettuale mantiene inalterata, in termini percentuali, la dotazione di parcheggi ( 45 p.a. ) rispetto alla SLP .

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e ambientali che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione.

### 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. 7.000.

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 € 35.000 ( € 5,00 x 7.000 ) da corrispondere in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.





COMUNE DI BRESCIA

Per quanto riguarda il *preverdissement* (art. 31 delle NTA) visto che l'edificazione avverrà in un'unica fase e l'attuale situazione dell'area non genera fenomeni di degrado ambientale non si ritiene necessario ricorrere alla piantumazione preventiva.

Con la stipula della convenzione urbanistica è prevista :

La cessione al Comune di Brescia

1. di un'area corrispondente al mapp. n. 214 del foglio 177 del NCT posta ad est di via Romiglia della superficie di mq 6.314,00 da destinare alla realizzazione area verde.
2. di un'area posta ad est del mappale sopra indicato della superficie di mq 379 ed individuata quale parte del mapp. 9 del foglio NCT n. 180 .
3. di un'area corrispondente al mappale n. 218 parte foglio NCT 177 della superficie di mq. 270.

La realizzazione di opere di urbanizzazione , in particolare

- riqualificazione di via Romiglia per viabilità pubblica di collegamento con via Foro Boario;
- pista ciclabile nel verde e marciapiede parte su area ceduta al comune di Brescia ed in parte su aree di proprietà della Provincia di Brescia da acquisire ( PG. 75437/2016 di avvio del procedimento).
- pista ciclopedonale su area esterna al comparto lati est e sud su area in cessione al Comune ovvero messa a disposizione da parte di quest'ultimo.
- area verde su area in cessione al Comune;

FASI ISTRUTTORIA

Originariamente il progetto per l'insediamento delle nuove RSA ( residenza sanitaria assistenziale ) e RSD ( residenza sanitaria per disabili ) era stato presentato, nel marzo del 2013 con P.G. 26414, come Permesso di costruire da convenzionare, e come tale aveva ottenuto, nello stesso anno, sia il parere di compatibilità dalla Commissione Paesaggio che la deroga per gli spazi di sosta con delibera del Consiglio Comunale.

Tuttavia l'inserimento del comparto all'interno del Documento di Piano del PGT all'epoca in vigore, ne aveva reso necessario la riproposizione come Piano Attuativo, ed in tale forma era stato ripresentato nell'ottobre 2015 con P.G. 147611.

Per motivazioni proprie del Proponente il 9 Marzo 2017 con PG 42132 è stato presentato un nuovo Piano Attuativo, in aggiornamento e totale sostituzione del precedente, nel quale era prevista la realizzazione di 12.500 mq di SLP per una Residenza Sanitaria Assistenziale ed una Residenza Sanitaria per Disabili e altri 2.000 mq per edifici con destinazione residenziale.

Tale progetto è stato successivamente abbandonato dal Proponente stesso che ne ha proposto uno nuovo, aggiornamento del 2 Maggio 2018 PG 33728, nel quale trova



COMUNE DI BRESCIA

collocazione la sola Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani rimandando ad un momento successivo la realizzazione della residua edificabilità.

Il nuovo progetto è stato esaminato dalla Commissione Paesaggio il 30 maggio 2018 ricevendone un parere di incompatibilità.

In seguito ad un aggiornamento progettuale la Commissione Paesaggio ha formulato un parere di compatibilità con la motivazione di seguito sintetizzata e demandando alla presentazione del titolo edilizio la risoluzione di alcuni aspetti .

*"... Riservandosi di effettuare le dovute valutazioni in sede di permesso di costruire così da avere ogni indicazione utile per le valutazioni di scala architettonica-compositiva, si ritiene complessivamente il progetto urbanistico attuativo compatibile purché si approfondiscano i seguenti temi di carattere insediativo e paesistico:*

- *il sistema delle aree verdi inedificate e degli spazi a verde di arredo e mitigazione dovrà essere completato sul confine con la sede ATS posta ad ovest attraverso una debita dotazione arborea, con funzione di mascheramento e supportato da una esaustiva relazione agronomica . Tale suggerimento è finalizzato a rafforzare i legami con il sistema agricolo/aree non edificate e delle percorrenze rurali e della mobilità dolce;*
- *dovrà essere confermata anche in fase progettuale l'attuale quota del piano campagna quale imposta per il piano terra del nuovo insediamento;*
- *la soluzione compositiva dell'intero complesso, ovvero l'impianto planialtimetrico dovranno, in base alle esigenze funzionali espresse, dovrà ricercare in sede di permesso di costruire soluzioni architettoniche/compositive che siano finalizzate ad una maggiore compattezza volumetrica dell'intero complesso (per es. attraverso la riduzione delle "scalettature" altimetriche presenti);*
- *le soluzioni proposte in fase preliminare e sempre fatta salva la possibilità di valutare gli approfondimenti propri del permesso di costruire, per le coperture piane dovranno cercare il più possibile continuità tra loro ed essere caratterizzate, ove tecnicamente possibile, da presenze arboree e verdi importanti.*

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

#### **Estratto PGT Vigente + PAv 508**

*Destinazioni funzionali ammesse      Servizi, altre destinazioni purché integrate ai servizi previsti, residenza (max 5.000 mq).*





COMUNE DI BRESCIA

Indice / parametro	Assegnato	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 14.500 ( 12.500 + 2.000 )	Mq. 8.000 interamente a servizi ( Mq. 6.500 residuo )
Standard		Non dovuti
Cessioni		Mq. 6.963 di cui - Mq. 6.314 + mq. 270 nel comparto - Mq. 379 extra comparto
Parcheggi pertinenziali	Parametro in deroga	45 p. a.
Verde profondo	30 % del lotto ovvero pari a almeno mq. 8.127,20	Mq. 10.000

#### RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

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

In particolare sono previsti:

- l'acquisizione di aree del valore ai fini patrimoniali di € 16.098,03 (mq 6.314 x € 2,31+ mq. 270 x 2,36 + mq. 379 x 2,31 ).
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 170.207,47 ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per € 125.239,69.

#### PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

##### 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente realizzerà opere di urbanizzazione primaria individuate sull'allegata tavola

1- Schema Regime delle opere, consistenti nella realizzazione di:

1. Realizzazione pista ciclabile , compresa rete fognaria per acque meteoriche e illuminazione pubblica, parte su area in cessione parte su area di proprietà comunale - *colore giallo*
2. Ampliamento di Via Romiglia compresa rete illuminazione pubblica, parte su area in cessione parte su area di proprietà comunale - *colore arancio*



COMUNE DI BRESCIA

3. reti tecnologiche ( rete fognaria, elettrica, idrica, telecomunicazioni, gas, teleriscaldamento )

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali per un importo di € 122.946,87 al netto dello sconto .

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula della presente convenzione;

Il costo di realizzazione delle opere di cui al punto 1 è ammesso allo scorporo dal Contributo di Costruzione ( quota oneri primari) ai sensi dell' art. 17 comma 3 del DPR 380/01 per un importo complessivo di € 77.979,09 ( al netto dello sconto ) .

Non sono ammesse allo scorporo le opere di cui

- al punto 2 per complessivi € 13.065,78 ( al netto dello sconto )
- al punto 3 per complessivi € 31.902,00 ( al netto dello sconto )

L'esatta quantificazione dell'importo di cui sopra, sarà desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta del Proponente, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi, dovranno avere termine prima della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 DPR 380/201 e comunque entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora entro anni 3 dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avesse dato la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scorporo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

## 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Proponente realizzerà opere di urbanizzazione secondaria individuate sull'allegata Tavola 1 – Schema Regime delle opere, consistenti nella realizzazione di:

1. opere a verde su area in cessione al Comune - *colore verde*
2. percorso ciclopedonale sud ed est - *colore viola*





COMUNE DI BRESCIA

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali per un importo stimato in € 47.260,60 al netto dello sconto.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione prima della stipula della presente convenzione.

Il costo di realizzazione delle opere è ammesso allo scomputo dal Contributo di Costruzione ( quota oneri secondari ) ai sensi dell' art. 17 comma 3 del DPR 380/01 per un importo complessivo di € 47.260,60 ( al netto dello sconto ) .

L'esatta quantificazione dell'importo di cui sopra, sarà desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta del Proponente, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Le opere di cui al precedente punto 2 ( percorso pedonale sud ) interessano parzialmente aree di proprietà della Provincia di Brescia per una superficie di circa mq 890,00, identificate con i mappali 221p e 222p del foglio 177 del NCT del Comune di Brescia, da acquisire a cura del comune.

Qualora fosse necessario corrispondere l'indennità di esproprio la stessa sarà a carico del Proponente per un importo massimo stimato di € 25.000,00.

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi, dovranno avere termine prima della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 DPR 380/201 e comunque entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora entro anni 3 dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avesse dato la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

### 3) CESSIONI

Il Proponente cede al Comune, senza alcun corrispettivo le aree della consistenza di complessivi mq. 6.963 individuate sull'allegata Tavola 2 - Schema Regime delle aree :

1. l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 177 mappale 214 della superficie di mq 6.314 – *colore verde*
2. parte del mappale n. 9 del foglio NCT n. 180 della superficie di mq 379 – *colore viola*
3. parte del mappale n. 218 del foglio NCT n. 177 della superficie di mq. 270 – *colore arancio*



COMUNE DI BRESCIA

Il Proponente provvederà alla redazione del tipo di frazionamento dell' area in cessione. L'area dovrà essere ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da vincoli, oneri e gravami di ogni specie.

#### 4) COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, la Proprietà versa alla stipula della convenzione la somma di € 35.000,00 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

#### 5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 43 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 5 interessate dalle opere di urbanizzazione, ovvero prima della stipula della presente convenzione .

#### 6) PROGETTI EDILIZI

1. La slp massima realizzabile con la presente proposta è pari a mq 8.000,00 con destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) ; residuano sul comparto mq. 6.500 da collocare tramite variante al presente Piano Attuativo ovvero in altro sito eventualmente tramite variante al PGT da definire con l'amministrazione comunale.
2. Come previsto dall'art. 30 delle NTA del PGT vigente prima della presentazione del Permesso di Costruire il Proponente dovrà effettuare analisi di carattere storico archeologico sul sito richiedendo il nulla osta della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio di Brescia.
3. Richiamando il parere espresso dalla Commissione Paesaggio si prescrive quanto segue :  
*il sistema delle aree verdi inedificate e degli spazi a verde di arredo e mitigazione dovrà essere completato sul confine con la sede ATS posta ad ovest attraverso una debita dotazione arborea, con funzione di mascheramento e supportato da una esaustiva relazione agronomica . Tale suggerimento è finalizzato a rafforzare i legami con il sistema agricolo/aree non edificate e delle percorrenze rurali e della mobilità dolce;*  
*- dovrà essere confermata anche in fase progettuale l'attuale quota del piano campagna quale imposta per il piano terra del nuovo insediamento;*





COMUNE DI BRESCIA

- la soluzione compositiva dell'intero complesso, ovvero l'impianto planialtimetrico dovranno, in base alle esigenze funzionali espresse, dovrà ricercare in sede di permesso di costruire soluzioni architettoniche/compositive che siano finalizzate ad una maggiore compattezza volumetrica dell'intero complesso (per es. attraverso la riduzione delle "scalettature" altimetriche presenti);
- le soluzioni proposte in fase preliminare e sempre fatta salva la possibilità di valutare gli approfondimenti propri del permesso di costruire, per le coperture piane dovranno cercare il più possibile continuità tra loro ed essere caratterizzate, ove tecnicamente possibile, da presenze arboree e verdi importanti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CONVENZIONI  
del SETTORE TRASFORMAZIONE URBANA E URBAN CENTER

Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
e del SETTORE TRASFORMAZIONE URBANA E URBAN CENTER

Arch. Gianpiero Ribolla

12 aprile 2019

---

ALLEGATI

Tavola 1 – Schema regime delle opere

Tavola 2 – Schema regime delle aree



COMUNE DI BRESCIA

1-Q	Quadro conoscitivo Piano Attuativo e contesto di riferimento Indagine fotografica
2-Relaz	Relazione tecnica di Piano Attuativo corredata da studio paesaggistico di contesto
3-Bil	Bilancio del valore ecologico e progetto di prevedissement
4-Regime	Regime delle aree e regime delle opere
5-Computo	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Definizione di massima)
Tav. 01	Inquadramento territoriale assetto plani volumetrico stato di fatto (preesistenze)
Tav. 02	Assetto planivolumetrico di piano (Prescrizioni planimetriche, dimensionamento)
Tav. 03	Assetto planivolumetrico di piano (Studio paesaggistico di contesto a supporto della definizione dell'ipotesi planivolumetrica)
Tav. 04	Assetto planivolumetrico di piano (Ipotesi planivolumetriche con simulazioni tridimensionali e sezioni ambientali)
Tav. 05	Assetto planivolumetrico di piano Ipotetica definizione delle piante piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo
Tav. 06	Definizione di massima delle opere di urbanizzazione e coordinamento viabilità comparti " Pav-508" e "Pre1"