



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.

| | 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 piu' 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 |
| <u>BLOCCO B</u> | <u>2.667,68 mq</u> |
| | 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 |
| <u>BLOCCO B</u> | <u>803,30 mq</u> | <u>1.441,62 mq</u> |
| | 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 ciclopipedonale
4. posa di 11 alberi e fascia verde
5. illuminazione pubblica
6. opere extra comparto – nuova intersezione stradale via VII

| | |
|---|--------------------|
| Arearie da cedere per opere primarie | 819,58 mq |
| Arearie già pubbliche per primarie | 1.428,21 mq |
| Arearie da asservire per primarie | 5,26 mq |
| Totale | 2.253,05 mq |

Tali opere, rappresentate con appositi retini sulla tavola “allegato A” e sulla tavola OU O4, avranno un costo stimato di circa **347.153,35 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.

| | |
|---|--------------------|
| Arearie da cedere per opere secondarie | 8.516,79 mq |
| Arearie già pubbliche per secondarie | 13,20 mq |
| Arearie 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:

(347.153,35 + 374.896,66) euro = 722.050,01 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 x 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 |
| <u>Parcheggi pubblici</u> | 240,56 mq |
| | 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