

PN 20 - UMI 2 via del Carso

Variante al Piano Attuativo

approvato con D.C.C. n. 160/41121 PG e convenzionato con Atto Notaio Treccani Rep. n. 139752 del 28.07.2010

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	Febbraio 2016	M.A.R.	M.A.R.	N.C.	Prima emissione

PROPRIETA'

CARSO S.r.l.
via Porcellaga, 3
25122 BRESCIA

PROGETTISTA



AEGIS
CANTARELLI + PARTNERS

ELABORATO

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

SCALA

LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
879	RES	URB	ARC	00A	00
I ^a EMISSIONE FEBBRAIO 2016					VARIANTE PIANO ATTUATIVO

1. INQUADRAMENTO

Il Piano Attuativo denominato PN 20 – UMI 2 è stato approvato con delibera consiglio comunale n. 160/41121 PG.

In data 28.07.2010 è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica con atto notaio Franco Treccani numero di repertorio 139752 del 28.07.2010. Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica citata, la CARSO srl ha ceduto in via definitiva al Comune di Brescia le aree destinate a parco agricolo pubblico con percorsi pedonali catastalmente identificate – catasto terreni, foglio 178 mappali 40, 87, 210, 231, 232, 254, 261, 276, 278, 90 e catasto fabbricati sez. NCT foglio 178 mappali 258, 259, 274, per una superficie totale pari a mq. 49.654.

Come previsto nel Piano Attuativo, la Carso Srl ha provveduto a realizzare la parte di edilizia convenzionata, pari a mq. 3.300 di SLP (1/3 della SLP complessiva prevista), per la quale il Comune di Brescia ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 48665/2010 P.G. del 24.01.2011 e successiva variante, comprendente complessivi 40 alloggi corrispondenti ad una SLP (superficie linda di pavimento) di mq. 3.317 complessivi.

Il fabbricato di cui al PdC n. 48665 del 24.01.2011 e variante n. 0101348 del 21.12.2011 è stato ultimato in data 18.05.2012.

La CARSO srl ha provveduto, giusto PdC n. 509/20906 PG del 18/05/2009 a realizzare interamente le Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica e tali Opere di Urbanizzazione sono state collaudate con Atto di Collaudo Parziale in data 19/05/2012.

La CARSO srl ha inoltre provveduto a realizzare e/o fare realizzare tutti gli allacciamenti e le estensioni necessari alle reti dei Pubblici Servizi, assicurando così l'allacciamento sia del fabbricato già realizzato che dei costruendi fabbricati da edificare sulle aree residue nel P.N. 20 – UMI 2.

L'area edificabile residua nel P.N. 20 – UMI 2, ha una potenzialità edificatoria nominale pari a mq. 7.700 di SLP, poi diminuiti a mq. 7.683 complessivi, in virtù dell'aumento di SLP del fabbricato a destinato a edilizia residenziale convenzionata.

2. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA PGT VIGENTE

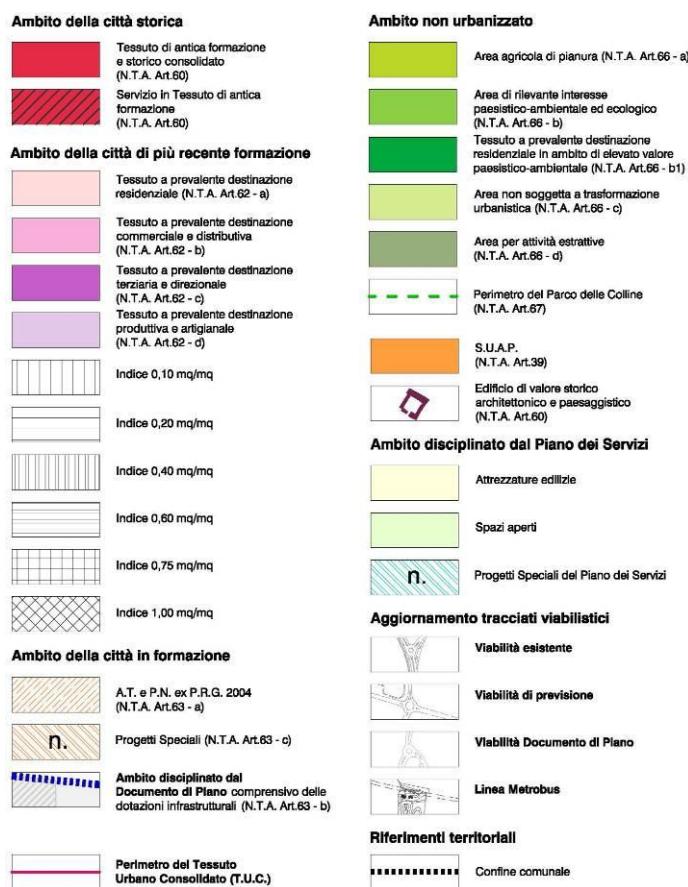
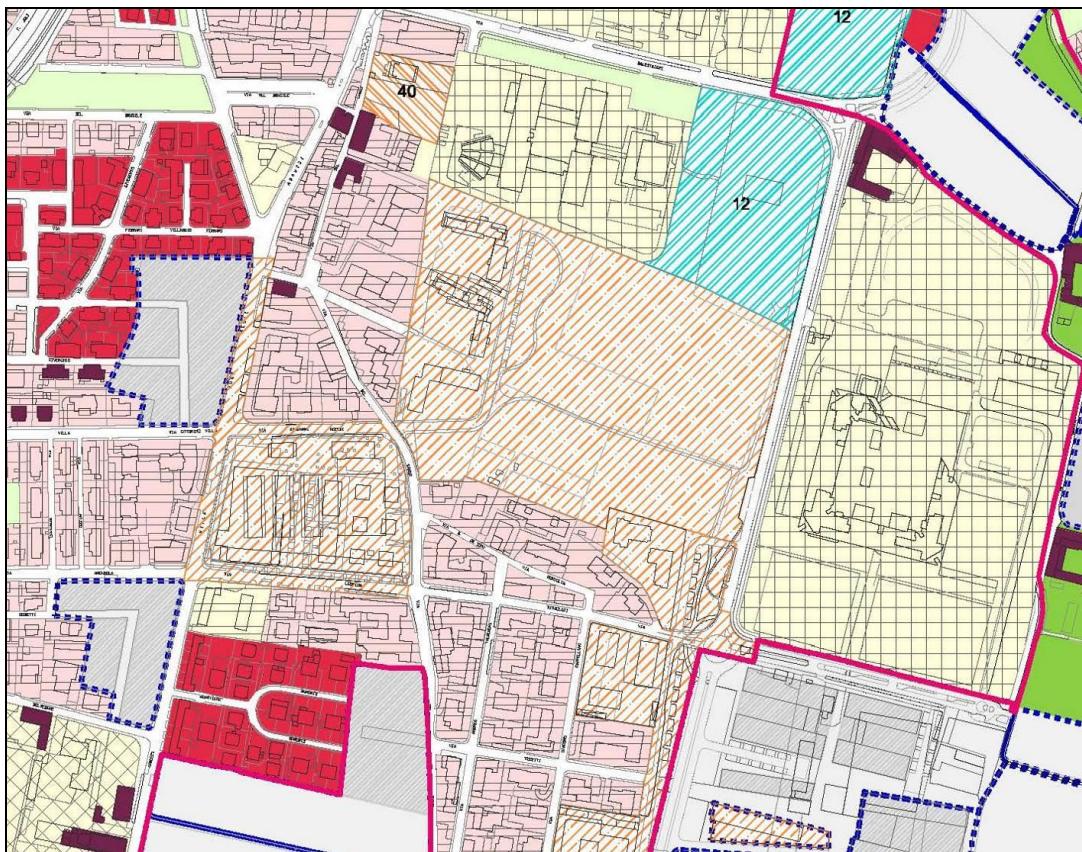


Figura 1: estratto PR01 del PGT vigente

3. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA PGT ADOTTATO

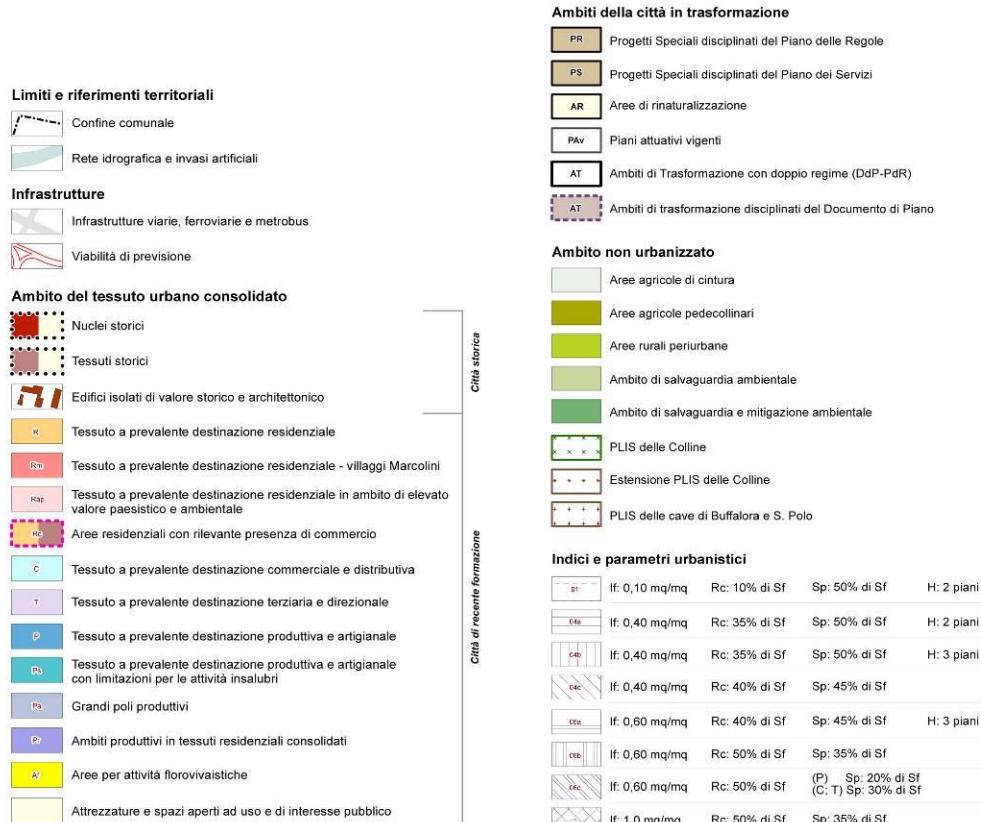


Figura 2: estratto V-PR02 del PGT adottato

4. PROPOSTA DI VARIANTE

A seguito di attente valutazioni, stante l'attuale congiuntura e l'andamento del mercato immobiliare previsto per i prossimi anni, l'edificazione di fabbricati di edilizia libera corrispondenti alla residua SLP, alle condizioni previste dalla Convenzione Urbanistica, relativamente alla posizione planivolumetrica ed al numero di piani, non risulta attuabile.

Il progetto urbanistico approvato, infatti, prevede la realizzazione di due palazzine, ciascuna comprendente circa 40-45 alloggi. Pertanto l'impegno economico per la realizzazione anche di una sola delle due palazzine, comporterebbe un elevato rischio rispetto alle previsioni di vendita degli alloggi.

La variante proposta prevede la modifica del progetto planivolumetrico mediante realizzazione di 4 palazzine in luogo delle due previste. Questo, evidentemente, permetterà di procedere alla edificazione dell'intervento per blocchi più piccoli (18-20 alloggi), diminuendo il rischio di esposizione economica della società Carso Srl.

La nuova soluzione planivolumetrica, nel rispetto dei vincoli geometrici e morfologici dell'area edificabile, e dei distacchi da mantenere tra gli edifici stessi, determina il fatto che tutte le palazzine debbano avere uno sviluppo di 6/7 piani, al fine di utilizzare tutta la SLP prevista.

Pertanto, l'altezza totale delle palazzine sarà congruente con il limite massimo già previsto nel PN 20 (7 piani) ed in parte già realizzato nell'edificio di edilizia convenzionata.

Gli edifici in progetto, alti ma più snelli dei precedenti, contribuiscono comunque a mantenere dei coni ottici e delle visuali rispetto al parco agricolo ed alla Maddalena, oltre a creare una sorta di "corte interna" che potrebbe fungere da verde attrezzato a servizio degli abitanti del comparto.

E' importante sottolineare che **tale variante non interviene sul regime delle aree, sulla posizione e quantità delle aree a standards (in cessione ed in uso pubblico)**, in quanto le stesse sono già state oggetto di cessione ed asservimento all'uso pubblico contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica. Come già detto in premessa, le opere di urbanizzazione sono state interamente realizzate e, pertanto, la presente variante interviene unicamente sull'impostazione planivolumetrica del lotto edificabile e sull'art. 10 della Convenzione stessa.

5. ESEMPLIFICAZIONE TIPOLOGICA

Il nuovo progetto, prevede quattro palazzine, ciascuna con una SLP pari a circa mq. 1.920 (1/4 della SLP complessiva disponibile).

Sulla scorta delle risposte del mercato immobiliare riscontrate per l'edificio già costruito e sulla recente esperienza, il progetto prevede un mix tipologico che predilige i tri-quadrilocali, con l'inserimento di un solo alloggio di piccolo taglio per piano.

Ogni alloggio sarà dotato di logge ampie e vivibili, locali di dimensioni adeguate e layout funzionali, spazi di servizio, doppia o tripla esposizione.

Gli edifici saranno realizzati secondo le vigenti normative sul risparmio energetico ed avranno materiali di fintura di buon livello, al fine di offrire un prodotto di qualità.

Il vano scale-ascensore è stato pensato con caratteristiche di ampiezza e luminosità per conferire signorilità all'edificio.

Ogni alloggio sarà dotato di un box ed una cantina interrati, con accesso diretto al vano scale condominiale.







