

AGGIORNAMENTI

revisione	descrizione	data
		14/02/2023

COMUNE DI BRESCIA

Provincia di Brescia

Scala

RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO DI VARIANTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA SUCCESSIVA PRESENTAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEGLI EDIFICI N. 8/9/10

VIA ERITREA - VIA SOMALIA - VIA VANTINI

Tav

**All.02**

- All.01: Autorizzazione di Regolo Spa proprietario a Borgo Centrale Spa avente titolo
- All.02: Relazione
- Tav.A0: Estratti Mappa e aerofotogrammetrici
- Tav.A1: Planimetria come da Convenzione Urbanistica del 26/06/2002 Rep. 74359 notaio Bruno Barzellotti
- Tav.A2: Planimetria di progetto, sezione, prospetto, simulazione

COMMITTENTE:

Borgo Centrale Spa  
C.so Zanardelli, 32 Brescia 25121  
(Timbro e Firma)

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Artemio Apollonio  
C.F. PLLRTM44D21B157C  
(Timbro e Firma)

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

La variante planivolumetrica di cui si chiede il parere preventivo è proposta ai sensi art. 12 della Convenzione Urbanistica notaio Bruno Barzellotti del 26 giugno 2002 che recita:

dovranno essere mantenute le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia
- altezza massima
- andamento dei fronti e allineamenti
- sedimi edificabili
- edificabilità e destinazioni previste su ogni lotto
- posizione servizi uso pubblico
- posizione e forma urbanizzazioni primarie e secondarie

e dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005.

Il progetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato della Convenzione Urbanistica del notaio Barzellotti è stato pensato 20 anni fa e da allora nel mercato immobiliare è successo di tutto.

In particolare il mercato si è evoluto privilegiando soluzioni in condominio di dimensioni ridotte e gli operatori cercano progetti dove il tempo tra l'inizio dei lavori e la loro conclusione sono vicini.

Per altro queste scelte trovano conferma in quanto proposte da Basileus Spa nel progetto dei colleghi Lussignoli e Fermi.

A ulteriore conferma posso citare le operazioni relative agli edifici 12 e 13 dove l'edificio n.12, di dimensioni ridotte, si è concluso in tempi più brevi del vicino edificio 13 con un impatto volumetrico più impegnativo.

Sulla scorta di quanto sopra per sbloccare una situazione che procede a fatica si è pensato a una soluzione planivolumetrica dove i cantieri e l'utilizzo degli immobili si concretizzano in 9 edifici anziché 3, pur nel rispetto:

- della SLP prevista
- dell'altezza dei fabbricati

---

Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)

- della loro tipologia in linea per il tramite dell'allineamento del fronte delle facciate sua via Eritrea e su Parco Venturini
- della destinazione residenziale

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO**

La proposta di modifica planivolumetrica del Piano Particolareggiato denominato "Comparto Milano" riguarda parte delle aree situate sul lato est di via Eritrea tra via Vantini, via Somalia e Via Cassala. di proprietà della REGOLO S.R.L.??

L'istanza è stata presentata dalla Società Borgo Centrale Spa in qualità di promissaria acquirente in forza di accordo tra le parti del 28 aprile 2022.

Con nota prot. 11/2023 del 09/02/2023 REGOLO S.R.L. ha autorizzato l'ing. Artemio Apollonio per Borgo Centrale Spa a presentare l'istanza di modifica planivolumetrica.

Catastalmente le aree sono così individuate:

- NCT foglio 114 particelle n. 244, 246, 247 e 250

Per il PGT vigente l'area di intervento è ricompresa nel PAV 16 che costituisce un sub comparto del comparto 1 del Piano Particolareggiato Comparto Milano, dotato di specifiche Norme tecniche di piano.

### Vincoli e elementi di tutela

L'area è inserita nel SIN Brescia – Caffaro sia per la matrice suolo che per la matrice acque sotterranee; le aree sono già state bonificate dalla società Basileus come attestato dai Certificati di Bonifica n. 1745 del 28.05.2007 e n. 2682 del 30.06.2008 rilasciati dalla Provincia di Brescia.

Nell'ambito delle classi di fattibilità geologica l'area si colloca in classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (parte in 2a e parte in 2c).

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca il classe di sensibilità paesaggistica 3\_Media.

## **PREMESSE URBANISTICHE**

Con deliberazioni del consiglio comunale numero 147 del 14.9.2001 e numero 94 del 17.5.2002 veniva prima adottato e poi approvato il piano particolareggiato del Comparto Milano, la cui esecuzione era subordinata alla preventiva sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica secondo lo schema allegato alla stessa delibera di approvazione.

In data 26 giugno 2002 con atto del notaio Bruno Barzellotti, repertorio numero 74.359 - raccolta numero 19.603, veniva stipulata tra il Comune di Brescia e la società Basileus, la 'convenzione per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi all'attuazione del comparto 1 del piano particolareggiato Comparto Milano'.

Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)

I contenuti progettuali e della convenzione urbanistica sopraddeffa sono stati in parte modificati ed in parte integrati con successivi atti dei quali si riporta un elenco non esaustivi

- atto di impegno per l'assunzione di oneri relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione nel comparto Milano, notaio Bruno Barzellotti 3 maggio 2007, raccolta numero 23.946;
- atto di impegno per l'assunzione di oneri relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione del comparto Milano - precisazioni e integrazioni sottoscritto dalla società Basileus e approvato con deliberazione della giunta comunale numero 306 - P. G. Numero 16.495 del 2 aprile 2008;
- variante esecutiva al piano particolareggiato ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni approvata con la deliberazione della giunta comunale del 14 giugno 2010 numero 458/38.916 P. G.;
- atto integrativo di convenzione urbanistica e successive integrazioni per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi al piano particolareggiato denominato comparto Milano, del 26 maggio 2011, numero repertorio 89.702 - numero di raccolta 26.816, del notaio Bruno Barzellotti (connesso ad una variante urbanistica approvata ai sensi del combinato disposto dell'articolo 26 della legge regionale della Lombardia 12/2005 e legge regionale Lombardia 23/97, avente ad oggetto modifica parziale delle sagome degli edifici previsti, una parziale diversa distribuzione di della superficie lorda di pavimento, parziale modifica delle destinazioni d'uso ammesse all'interno del piano particolareggiato, ferma restando la superficie lorda di pavimento originariamente prevista);

In data 26 giugno 2015 veniva sottoscritto tra il Comune di Brescia e la società Basileus, atto del notaio Camilla Barzellotti, repertorio numero 10.858 - raccolta numero 38.50, ricognitivo e di mantenimento delle previsioni e degli impegni contenuti nella convenzione urbanistica notaio Barzellotti del 26.6.2002, rep n. 74359 – racc. n. 19603 e successivi atti integrativi relativi al p.p. 'Comparto Milano'.

Il piano particolareggiato 'Comparto Milano' già recepito dal PRG 2004 e dal PGT 2012 è ora recepito dal PGT vigente approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09.2.2016;

## **PROPOSTA PROGETTUALE DI MODIFICA PLANIVOLUMETRICA**

In data 7.12.2022 con P.g. 383151/2022 e successive integrazioni del 20/12/2022 prot. 393824, del 18.1.2023 prot. 20007 e del 14/02/2023 la società Borgo Centrale Spa in qualità di promissaria acquirente dalla Regolo SPA, proprietaria delle aree, ha presentato un' istanza di variante Planivolumetrica al Piano attuativo PAV 16.

L'istanza di variante interessa gli edifici individuati ai numeri 8, 9 e 10 nel Piano particolareggiato e consiste prevalentemente nella realizzazione, a parità di SLP e di destinazione d'uso, di un maggior numero di edifici, singolarmente di minor impatto volumetrico. Vengono previsti infatti due edifici in luogo dell'edificio n. 8, quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9 e tre edifici in luogo dell'edificio n. 10.

---

Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)

La motivazione della variante va ricercata nella volontà di definire una morfologia urbana che, pur rimanendo nella tipologia edilizia in linea, offra una pluralità di lotti di minori dimensioni e si rapporti in maniera più adeguata al mercato immobiliare attuale che rende più sostenibili le operazioni di minore scala.

La situazione urbanistica particolare del Comparto Milano, unitamente all'eccessiva dimensione degli edifici previsti nel precedente impianto planivolumetrico, ha infatti determinato uno stallo ultradecennale per lo sviluppo di questa significativa porzione del Comparto Milano, con notevoli ricadute anche in termini di sicurezze e di decoro urbani.

E' opportuno sottolineare che varianti al piano particolareggiato del Comparto Milano approvate in anni recenti (variante Basileus del 2018 e variante al PAV 21 del 2021) hanno già introdotto nel comparto la previsione di edifici di taglio ridotto riconducibili alla palazzina multipiano.

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 delle L.R. 12/2005 la modificazione planivolumetrica proposta non necessita di approvazione di preventiva variante in quanto non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il progetto rappresenta inoltre una modifica planivolumetrica ai sensi art. 12 Convenzione Urbanistica notaio Bruno Barzellotti del 26 giugno 2002 che testualmente esclude dalla fattispecie delle variante al Piano le modifiche che mantengono inalterate le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia
- altezza massima
- andamento dei fronti e allineamenti
- sedimi edificabili
- edificabilità e destinazioni previste su ogni lotto
- posizione servizi uso pubblico
- posizione e forma urbanizzazioni primarie e secondarie.

In effetti la nuova proposta planivolumetrica non modifica i parametri urbanistici come definiti dal Piano particolareggiato in riferimento a:

- SLP (invariata) e destinazione d'uso ammissibili (residenziale),
- Altezza degli edifici (n. 6 piani),
- Sedime edificabile in quanto il nuovo planivolumetrico è sviluppato sull'impronta del piano seminterrato previsto dal P.P.

---

Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)

La tipologia edilizia non viene modificata in quanto gli edifici proposti sono sempre edifici in linea, ma in maggior numero e singolarmente con dimensioni ridotte per gli attacchi a terra rispetto alle previsioni iniziali.

Viene pertanto salvaguardato il principio dell'allineamento degli edifici sulla via Eritrea quale elemento prescrittivo.

La quantità delle aree previste in asservimento e la tipologia di opere di urbanizzazione secondaria da realizzare su tali aree rimangono inalterate e consistono in percorsi pedonali e ciclabili paralleli alla via Eritrea e di collegamento in direzione est ovest tra via Eritrea e il parco Venturini o le altre aree già pubbliche adiacenti.

## VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

La verifica dei dati urbanistici della variante planivolumetrica del Piano attuativo ha evidenziato che la stessa non modifica i parametri rispetto al Piano attuativo approvato.

### **SLP di progetto**

SLP PREVISTA DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO [mq]		SLP PREVISTA DALLA MODIFICA PLANIVOLUMETRICA [mq]	
EDIFICIO 8	3090,00	EDIFICIO 8A	1545,00
		EDIFICIO 8B	1545,00
EDIFICIO 9	10472,00	EDIFICIO 9A	2472,00
		EDIFICIO 9B	2666,00
		EDIFICIO 9C	2666,00
		EDIFICIO 9D	2666,00
EDIFICIO 10	6065,00	EDIFICIO 10A	2021,66
		EDIFICIO 10B	2021,66
		EDIFICIO 10C	2021,66
<b>TOTALE SLP</b>	<b>19627,00</b>	<b>TOTALE SLP</b>	<b>19624,98</b>

La superficie lorda di pavimento del progetto di modifica planivolumetrica è sostanzialmente invariata rispetto a quella prevista dal Piano particolareggiato e rispetta il limite di 19.627mq previsto per l'insieme degli edifici 8, 9 e 10 oggetto della modifica planivolumetrica.

### **Parchecci pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali saranno garantiti e verificate per il rispetto delle dotazioni minime normative nelle successive pratiche edilizie, reperendoli al piano seminterrato come previsto nel piano particolareggiato approvato.

Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)

### **Superficie Permeabile e del verde profondo**

Superficie permeabile e verde profondo derivano e mantengono le previsioni del Piano particolareggiato

### **Reperimento aree a standard**

La presente variante planivolumetrica non altera le dotazioni di attrezzature pubbliche del Piano particolareggiato.

### **ELEMENTI PRESCRITTIVI ALLA PROGETTAZIONE**

Nell'elaborato A.3 dell'istanza di modifica planivolumetrica sono riportati i seguenti elementi prescrittivi per la presentazione delle future pratiche edilizie.

- Allineamento delle facciate sulla via Eritrea
- Numero di piani degli edifici che dovrà essere pari a 6

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Non vengono modificate nella sostanza le opere di urbanizzazione secondaria previste dall'originario piano particolareggiato consistenti in percorsi su area da asservire.

Le modalità e i tempi di realizzazione delle opere, anche per stralci connessi al sviluppo temporale di edificazione dei singoli lotti, saranno disciplinati da successivi atti d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti prima del ritiro dei singoli permessi di costruire convenzionati per l'edificazione degli edifici oggetto della presente modifica planivolumetrica.

### **ASSERVIMENTI ALL' USO PUBBLICO**

Nella presente modifica planivolumetrica sono riportate aree per le quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico coerentemente con quanto previsto dal piano particolareggiato del Comparto Milano.

Non viene modificata la quantità delle aree previste in asservimento e ne viene definita la collocazione in funzione del nuovo disegno planivolumetrico. In particolare viene leggermente traslato uno dei percorsi di collegamento tra via Eritrea e il parco pubblici Mario Venturini, in direzione est-ovest.

L'esatta identificazione e l'asservimento delle aree verrà disciplinato con l'atto d'obbligo/convenzione da sottoscrivere da parte dei proponenti prima del ritiro del primo permesso di costruire per l'edificazione degli edifici oggetto della presente modifica planivolumetrica.

Ing. Artemio Apollonio



Ing. Artemio Apollonio  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 706

studio: Via G. Oberdan 1a - 25128 Brescia  
030.6463608 – [artemio.apollonio@gmail.com](mailto:artemio.apollonio@gmail.com)