

OGGETTO	Piano Attuativo
PROT.	182226/2016
PROPRIETA'	Fondazione Scuola Nikolajewka Onlus
PPROPONENTE	Cooperativa Sociale Nikolajewka Onlus
LOCALITA'	Via Nikolajewka n° 15

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Attuativo relativo alla ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio denominato Scuola Nikolajewka " è stato presentato in data 16 Novembre 2016 - PG n. 182226 dalla Cooperativa Sociale Nikolajewka - Onlus, di seguito indicata come Proponente, in qualità di usufruttuaria dell'immobile la cui nuda proprietà è della Fondazione Scuola Nikolajewka - Onlus.

L'ambito interessa un'area di circa 14.086,00 mq. collocata nella zona nord della città all'interno del Quartiere di Mompiano sulla quale già insistono edifici destinati a servizi per le persone disabili.

L'ambito di interesse è catastalmente identificato al NCT con i mappali n. 22 e 416 del foglio n. 35 e con i mappali n. 81 e 124 del foglio n. 33.

Il Piano dei Servizi del PGT vigente include l'area di intervento fra i " Servizi Sociali - 53 Servizi per le Fragilità " .

La proposta di Piano Attuativo è conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente poiché prevede un ampliamento della struttura esistente in conformità agli indici assegnati dallo strumento urbanistico ma necessita di Piano Attuativo in quanto tale ampliamento è superiore a 2.500 mq di slp ( art. 30 NTA vigenti )

L'area su cui sorge l'edificio oggetto di ampliamento:

- è vincolata ai sensi dell'articolo 136 lettera-d del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio . Il vincolo è stato disposto con Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 35 del 7 Febbraio 1963 ( Sotto Collina di San Giuseppe);
- è parzialmente interessata dalla Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di cui al Regio Decreto n. 523 del 25 Luglio 1904;
- è interamente ricompresa nelle " Aree di interesse Archeologico "
- è inclusa nella Classe di Sensibilità Paesaggistica 4 \_ Elevata.

## PROPOSTA PROGETTUALE

L'edificio in cui attualmente si trova la Scuola Nikolajewka, è stato realizzato nel 1984 su iniziativa degli Alpini e dell'Associazione Nazionale Alpini e successivamente ampliato nel 1998.

Il nuovo ampliamento deriva soprattutto dalla necessità di razionalizzare gli spazi e migliorare le prestazioni socio-sanitarie erogate, nonché dalla volontà di contenere i consumi energetici.

Il nuovo edificio in continuità con quello esistente che viene parzialmente ristrutturato si sviluppa su quattro livelli per una SLP complessiva di mq 3.289,64.

Nell'interrato, di circa mq 2.040, sono stati collocati i posti auto, in sostituzione ed ampliamento di quelli attualmente esistenti a raso, che vengono eliminati per realizzare il nuovo fabbricato.

Il piano terra, di circa mq 1.153,00 di SLP, è destinato alla creazione di uno spazio mensa, alla cucina e dispensa e, in parte, per uffici ed ambulatori.

I piani primo e secondo, entrambi di mq 1.030 di SLP sono destinati alla degenza per 64 posti letto.

La realizzazione del nuovo edificio comporta la sistemazione delle aree esterne e la demolizione del fabbricato attualmente destinato a lavanderia posto a nord est del lotto.

Non sono previste opere di urbanizzazione a carico del proponente in quanto l'intervento si colloca su un'area già fornita delle necessarie urbanizzazioni primarie (viabilità, servizi tecnologici) e in quanto struttura di servizio non è tenuta a reperire gli standards di servizio

## ASPETTI PROCEDURALI

Una proposta progettuale del tutto simile a quello attuale era stata presentata come Richiesta del Permesso di costruire il 2 Aprile 2014 P.G.37475 , poiché ai sensi della normativa previgente non vi era la necessità di Piano Attuativo per la costruzione o l'ampliamento di Servizi, anche per superfici superiori a mq 2.500 di SLP.

Il progetto oggetto del Permesso di costruire sopra richiamato, pur avendo ottenuto dal Consiglio Comunale una deroga alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali ( D.C. n. 71 del 30/06/2014 ) e l'Autorizzazione Paesaggistica ( PG n. 79/2014 del 7/7/2014 ) a seguito del Rilascio del provvedimento edilizio è stato oggetto di rinuncia da parte del proponente in data 11/04/2016 .

In seguito con PG n. 64805/2016 il proponente ha richiesto e quindi ottenuto in data 14/07/2016 una nuova 'Autorizzazione Paesaggistica propedeutica alla presentazione di un nuovo progetto che tuttavia è stato rigettato a causa dell'intervenuta vigenza del PGT 2016 che impone anche per le destinazioni a servi l'obbligo di presentazione di un

Piano Attuativo in caso di costruzioni eccedenti i 2.500 mq. di slp, come in questo caso .

Successivamente il Proponente ha presentato una nuova richiesta del Permesso di Costruire il 24 Agosto 2016 PG 130552 con esito negativo a causa della intervenuta necessità di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 30 del PGT vigente.

Il progetto di Piano Attuativo è stato quindi presentato in data 16 Novembre 2016 - PG n 182226 con contenuti del tutto analoghi all'istanza di Permesso di Costruire rigettata :

In fase istruttoria vista la sostanziale coincidenza tra il progetto sottoposto ora a pianificazione attuativa ed i Permessi di Costruire già rilasciati ovvero l'Autorizzazione Paesaggistica emessa , si è ritenuto di

\_ non sottoporre la proposta all'esame della Conferenza intersettoriale in quanto non sono previste opere di urbanizzazione ;

\_ confermare anche per la presente proposta la deliberazione del Consiglio Comunale nel 2014 con la quale si acconsentiva la deroga alla dotazione di parcheggi pertinenziali in misura del 62% della slp di progetto.

\_confermare anche per la presente proposta l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 14/07/2016 ;

Ai sensi dell'articolo 6 delle NTA del PGT vigente il progetto è stato sottoposto al parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia.  
Con comunicazione del 24 Novembre 2016 è stato trasmesso il seguente parere:

*"In riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione trasmessa a questo Ufficio dal Comune di Brescia ai fini della valutazione del rischio archeologico, considerato che nella frazione di Mompiano sono già noti diffusi e consistenti ritrovamenti archeologici e che in particolare in via Nikolajewka sono già emerse in passato tombe di epoca romana, si richiede che tutte le operazioni di sbancamento per il nuovo interrato e in genere tutte le operazioni di scavo ( anche per eventuale posa di sottoservizi ecc.) siano effettuate con **assistenza archeologica** in corso d'opera da parte di ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'Art. 88 del D. Lgs. 42 del 2004. Al fine di agevolare il controllo si chiede l'uso di mezzo meccanico a benna liscia.*

la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'Art. 88 del D. Lgs. 42 del 2004. Al fine di agevolare il controllo si chiede l'uso di mezzo meccanico a benna liscia.

Si raccomanda di comunicare a questo Ufficio il nominativo della ditta prescelta e la data di inizio lavori."

#### VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

#### Previsione PGT Indici e parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 14.086,36</i>
<i>S. lorda di pavimento</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>S .coperta</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>35% della Superficie Fondiaria</i>
<i>Parcheggi pertinenziali</i>	<i>100 % della slp</i>
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Servizi per le fragilità</i>

*Servizi pubblici ( Standard ) //*

Parametro	Indice	Esistente	Necessario	Previsto
Sup. lorda di pavimento	0,60 mq/mq	mq. 4.981,88	mq. 8.451,81	mq. 8.271,52 di cui mq. 3.289,64 per nuova costruzione
Sup. coperta	0,50 mq/mq	Mq. 3.430,18	Mq. 7.043,18	mq. 4.709,46 di cui mq. 1.278,58 per nuova costruzione
Sup. permeabile	35%	Mq. 5.686,46	Mq. 4.930,22	mq. 5.202,03
Spazi pertinenziali a parcheggio	100% della slp	Mq. 4.695,90	Mq. 8.271,52	mq. 5.138,43 *( deroga del C.C. )

\*Il progetto, come evidenziato nella apposita tabella rispetta tutti i parametri urbanistici tranne quello relativo ai parcheggi pertinenziali che dovrebbero essere il 100% della SLP; tuttavia ai sensi dell'articolo 28 e 56 delle NTA del PGT con delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 30 Giugno 2014 è stata ammessa la deroga .

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

Il progetto non ha alcun riflesso sul bilancio dell'Ente.

IL FUNZIONARIO TECNICO  
Arch. Mariarosa Maifrini



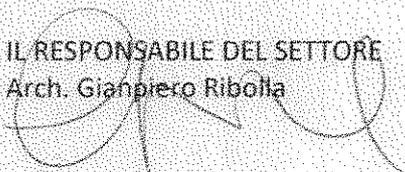
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Arch. Ornella Fogliata



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
CONVENZIONI URBANISTICHE E PARCO DELLE CAVE  
Ing Claudio Bresciani



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. Gianpiero Ribolla



Brescia 19 Gennaio 2017

Elaborati costituenti il Piano Attuativo

	Modulo ED20 richiesta di Piano Attuativo
	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
	Dichiarazione proprietà immobiliare
PE.A.002	Relazione paesaggistica
PE.A.003	Rilievo fotografico
PE.A.007	Relazione urbanistica
PE.A.050a	Urbanistica: inquadramento accessibilità
PE.A.050b	Urbanistica: inquadramento servizi
PE.A.051	Urbanistica: inquadramento

PE.A.052	Urbanistica: calcolo analitico delle superfici
PE.A.053	Urbanistica: calcolo analitico delle superfici
PE.A.054	Urbanistica: calcolo analitico delle superfici
PE.A.101	Stato di fatto: planimetria
PE.A.103	Stato di fatto: prospetti
PE.A.105	Sezioni ambientali 1, 2, 3, 4, 5
PE.A.106	Sezioni ambientali 6, 7, 8
PE.A.150	Demolizioni e costruzioni: planimetria
PE.A.160	Demolizioni e costruzioni: prospetti nord e sud
PE.A.161	Demolizioni e costruzioni: prospetti Ovest e Est
PE.A. 200	Progetto planimetria
PE.A. 201	Progetto planimetria
PE.A. 202	Progetto planimetria
PE.A. 203	Progetto planimetria
PE.A. 204	Progetto planimetria
PE.A. 220	Progetto: prospetti Nord e Sud
PE.A. 221	Progetto: prospetti Ovest e Est