

Comune di Brescia

Assessorato Interventi Speciali sul Territorio

Piano di zona A/12 Violino

Variante servizi pubblici ed attrezzature

Ai sensi dell'art.34 della legge 865/71

Centro Down

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

allegato

A

Progettazione:

Arch. *Rossana Scarsato*

Geom. *Gianluigi Barucco*

Geom. *Wanna Calzavara Pinton*

Umberto Chianella

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

1. Strumentazione urbanistica vigente e stato di attuazione del piano

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 21 marzo 1992, ha definitivamente approvato il nuovo Piano per l'Edilizia Economica Popolare relativo alle zone. A/11 Badia, A/12 Violino, A/13 Fornaci, A/14 Folzano, A/16 Buffalora, A/17 San Polo e A/18 San Bartolomeo con deliberazione n° 22/9172 PG.

Successivamente, avviata la fase di attuazione del piano è stata predisposta per la Zona del Violino, una variante planivolumetrica di cui la deliberazione di GM n° 3534/24958 PG del 9 agosto 1993, con la quale è stato definito lo schema insediativo, le tipologie edilizie e l'organizzazione degli spazi pubblici di riferimento per le realizzazioni fino ad ora compiute.

La zona nel suo insieme è in un avanzato stato di attuazione, in particolare si evidenzia:

- sono in corso di costruzione gli ultimi alloggi disponibili di quelli previsti (circa 300) nel piano, assegnati nel giugno 1997; si prevede quindi che entro l'anno gli edifici residenziali saranno realizzati e quasi completamente abitati;
- le opere di urbanizzazione primaria: strade e reti tecnologiche, compresi: il sotto passo ferroviario della linea Brescia Iseo Edolo, la pista ciclabile e i parcheggi, sono già stati realizzati come alcune opere di giardinaggio;
- nel novembre 1997 è stato approvato il progetto preliminare delle aree destinate a giardino pubblico di cui è in corso la stesura esecutiva.

2. Descrizione del progetto di variante

Durante la stesura del progetto esecutivo sono emerse alcune esigenze legate sia allo schema planivolumetrico degli spazi aperti che ad aspetti più generali, che hanno determinato la necessità di procedere ad una variante del piano di zona con la quale si prevede di destinare parte delle aree ricomprese nel giardino ad altre attività sempre di interesse pubblico.

Sono previsti due nuovi lotti edificabili, destinati rispettivamente a:

- servizi sportivi coperti,
- attrezzature di assistenza socio sanitarie.

Il primo si pone in continuità ai campi gioco previsti nel giardino. Si tratta di un edificio di 625 mq di Slp comprensivo di una palestra dimensionata per ospitare oltre alle attività di ginnastica un campo di pallavolo e degli spogliatoi. Non sono previste tribune o parti riservate al pubblico. Tale nuova previsione, da riscontro ad alcune richieste emerse anche in sede di approvazione del progetto preliminare di una maggiore varietà e dotazione di strutture sportive e di fatto integra e completa la dotazione di campi di gioco: calcio, pallavolo e

pallacanestro previsti nel giardino. Si ritiene opportuno evidenziare che tutti gli impianti sia quelli scoperti che quelli da prevedere nella palestra non hanno le caratteristiche per poter ospitare attività agonistiche, sia pure delle categorie secondarie, ma si presentano come strutture di base aperte a tutti.

Il secondo lotto adiacente al primo si sviluppa lungo la via della Trisia. Si tratta di un edificio di 1450 mq di Slp sviluppato in due corpi di fabbrica: una piastra ad un solo piano dove dovrà essere svolta l'attività principale di assistenza socio sanitaria con un sovrastante blocco di due livelli (1° e 2° piano) dove potranno essere realizzati dei monolocali da destinare a residenza temporanea, legata a particolari necessità terapeutiche e di soggiorno degli assistiti. Il lotto cedibile ha una superficie di 2.250 mq e dovrà mantenere il 30% a verde profondo.

La necessità di prevedere una struttura socio sanitaria, scaturisce da una richiesta avanzata dalla Fondazione Provinciale per l'Assistenza Minorile che svolge attività di terapia e supporto per soggetti down. Prese in esame altre ipotesi, sia all'interno che fuori dal piano di zona che si sono rivelate inadeguate alle esigenze localizzative e di accesso, si è ritenuto opportuno individuare tale attrezzatura in un'area del nuovo quartiere del Violino contigua al vecchio villaggio della Cooperativa La Famiglia.

Ad entrambi i lotti, ritagliati all'interno dell'orditura agricola esistente e del progetto preliminare del giardino si accede da via della Trisia attraverso una fascia di parcheggi pubblici posti perpendicolarmente alla strada stessa, su cui si sviluppano i fronti principali delle nuove aree edificabili. I nuovi edifici chiudono e danno uno sfondo all'area del giardino che si estende verso ovest delimitata da via Violino di Sotto.

Infine preme evidenziare:

- dei 45.000 mq di area destinata a giardino pubblico solo 5.000 mq sono interessati dalla presente variante,
- il cambio di destinazione d'uso riguarda la diversa sotto articolazione dei servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Si passa dalla destinazione: giardini e parchi attrezzati a impianti sportivi coperti e servizi di assistenza socio sanitaria - residenza protetta,
- le modifiche alle Norme di Attuazione vigenti consistono in una riscrittura dell'art. 15 del Capitolo 4°: "Norme particolari per le attrezzature ed i servizi pubblici o di interesse pubblico" nel quale vengono indicate le quantità edilizie e le modalità edificatorie per le nuove previsioni.

La presente variante non comporta nessuna modifica del perimetro della Zona A/12 Violino, come riportato nel provvedimento di approvazione del marzo 1992.

Ai sensi dell'art. 7 - Disposizioni transitorie per le zone Peep delle norme di attuazione del Prg vigente e dell'art. 5.1.1.2 - Realizzazioni in corso di quello in salvaguardia il presente provvedimento non costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Infine si precisa che il nuovo assetto planivolumetrico non comporta un aumento del peso insediativo e mantiene inalterata la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico a livello comunale; pertanto, detta variante risulta conforme alle disposizioni di cui l'art. 34 della Legge n° 865/1971.

3. Norme di Attuazione

L'art. 15 del capitolo 4*: NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO delle "Norme di attuazione" allegate alla Variante Planivolumetrica del Piano di Zona A/12 Violino, approvata ai sensi dell'art. 34 della Legge n° 865/71 con deliberazione di G.M. n°3534/24958 P.G. del 9 agosto 1993, sono modificate come segue:

Capitolo 4*: NORME PARTICOLARI PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 15 Nelle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto riportato nella Tav. 2 degli elaborati grafici sono previsti:

- servizi di assistenza socio sanitaria e residenze protette Sa
- servizi sportivi coperti Ss
- parcheggi a raso Pp
- impianti sportivi scoperti Ps
- giardini e parchi Vg.

Per parcheggi a raso, sia pubblici che pertinenziali, si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle automobili con accesso libero o regolamentato. I parcheggi si intendono sempre alberati e preferibilmente devono avere una pavimentazione semi permeabile.

Per impianti sportivi scoperti si intende uno spazio aperto di libero accesso per la pratica sportiva non agonistica. Gli impianti dovranno essere delimitati da alberature e avere pavimentazioni preferibilmente naturali.

Per giardini e parchi si intende uno spazio scoperto sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo - pedonali e piccole piazze; potranno inoltre, essere realizzati campi di gioco delle diverse discipline sportive, chioschi di modeste dimensioni per punti di ristoro nonché servizi igienici.

E' prevista la realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico con le destinazioni d'uso di cui sopra: attrezzature socio assistenziali e residenze protette e servizi sportivi coperti.

L'edificazione dei lotti contrassegnati dalle lettere A e B nella tav. 3 degli elaborati grafici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Lotto -A- (attrezzature socio assistenziali, residenze protette)

- lotto fondiario; mq 2.250
- edificabilità: mq 1450 di Slp, di cui almeno mq 750 dovranno essere destinati ai servizi di assistenza socio sanitaria mentre la parte rimanente potrà essere destinata anche a residenza protetta,
- altezza massima: 3 livelli fuori terra fino ad una quota di + mt 8,80 da quella dell'ingresso dell'intradosso dell'ultimo solaio,
- verde profondo: minimo 30% del lotto fondiario,

- arretramento minimo: mt 3,00 dai confini ovest e sud del lotto.

Il Lotto A potrà essere destinato oltre ad attrezzature socio assistenziali e residenze protette a: case di riposo e distretti sanitari.

Lotto -B- (servizi sportivi coperti)

- lotto fondiario; mq 1.470
- edificabilità: mq 625 di Slp comprensiva degli spogliatoi,
- altezza massima: 1 livello fuori terra fino ad una quota di + mt 6,00 da quella dell'ingresso dell'intradosso dell'ultimo solaio,
- verde profondo: minimo 30% del lotto fondiario,
- arretramento minimo: mt 3,00 dai confini ovest e nord del lotto.

I parcheggi pertinenziali sono previsti fuori dal lotto fondiario nella misura: del 50% della Slp destinata ai servizi di assistenza socio sanitaria e sportivi coperti e del 30% della Slp destinata a residenza protetta. Le caratteristiche costruttive come le modalità esecutive di detti parcheggi saranno definite nell'atto di convenzione preordinato alla cessione e/o concessione dell'area.

La sagoma limite dell'edificio individua l'estensione massima dell'area entro cui deve essere insediato il corpo e/o i corpi di fabbrica.

La Slp misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate abitabili, compresi oltre ai muri: i vani scala, gli ascensori e i ballatoi.

La cessione e/o concessione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sarà regolata da apposita convenzione.

In allegato copia del Capitolo 5° NORME E DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I TIPI EDILIZI, delle Norme di Attuazione vigenti per la Zona A/12 Violino di cui la variante planivolumetrica approvata con deliberazione di G.M. n° 3534/24958 P.G. del 9 agosto 1993.

Brescia Aprile 1999