



COMUNE DI BRESCIA

Brescia, 27/06/2019

PIANO ATTUATIVO "VIA FORO BOARIO" PRe1

Conforme al PGT

Localizzazione: via Foro Boario, via Romiglia

Committenti: SIA s.p.a., Efferre s.r.l.

Progettisti: arch. Baresi Fausto, ing. Manfredi Riccardo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area perimetrata ha una superficie territoriale complessiva di 8.346 mq e confina a nord con via Foro Boario (dove si trova attualmente l'accesso principale), ad est con fabbricati a destinazione commerciale, a sud con l'ambito del Piano Attuativo Vigente 508 (che prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita per anziani), ad ovest con un'area a servizi pubblici sanitari (uffici e ambulatori ATS). È divisa in due parti dal tratto più settentrionale di via Romiglia, attualmente destinato al solo uso ciclopedonale.

Catastralmente l'area è individuata come:

Foglio 177 (NCT), mappali n. 38, 62, corrispondenti alle due porzioni ad est e ad ovest di via Romiglia.

Attualmente l'area è occupata, nella porzione ad ovest di via Romiglia, da un deposito dismesso di autobus del trasporto pubblico con distributore privato di carburante; lungo il margine meridionale del lotto, si trova un impianto per le telecomunicazioni. Nella porzione ad est di via Romiglia, si trova invece un'area a verde incolto.

Il PGT vigente (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17/44571 P.G. 09/02/2016) individua l'area come Progetto Speciale del Piano delle Regole PRe1, che indica come destinazioni d'uso prevalenti e complementari quelle di produzione di beni immateriali, quelle direzionali, ricettive e commerciali e che impone, quale strumento di attuazione, il piano attuativo.

Prescrive, inoltre, la demolizione dei fabbricati esistenti; l'indagine ambientale preventiva ai fini di eventuale bonifica; la collocazione dell'edificato, dei parcheggi, dei servizi scoperti e degli spazi pubblici pavimentati entro un preciso sedime nella porzione sud del lotto ad est di via Romiglia; la cessione delle restanti aree adiacenti a via Foro Boario e a Via Romiglia con destinazione a verde pubblico.

La porzione d'ambito posta ad est di via Romiglia è compresa nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cave di Buffalora e San Polo.



COMUNE DI BRESCIA

PROPOSTA PROGETTUALE

• In data 14/12/2018, con PG 237924/18, le società SIA s.p.a. (proprietaria) e Efferre s.r.l. (promittente acquirente) hanno presentato istanza di Piano Attuativo per la realizzazione di una media struttura di vendita di secondo livello. Il fabbricato in progetto, ad un solo piano, occupa quasi completamente il sedime prescritto per la collocazione di edificio, parcheggi e servizi scoperti; i parcheggi pertinenziali sono localizzati in massima parte sulla copertura piana del fabbricato; è previsto un ulteriore parcheggio a raso, localizzato in adiacenza a via Foro Boario da asservire all'uso pubblico.

L'edificio non rispetta la distanza minima di 5 metri dal confine meridionale, in virtù di un accordo stipulato con i proprietari confinanti (atto del notaio Gianmatteo Rizzonelli del 18/06/2019 in corso di registrazione e trascrizione); la distanza tra l'edificio in questione e quello in progetto sul lotto confinante resta comunque superiore ai 10 metri prescritti dal D.M. n 1444/1968.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione, saranno realizzate opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'ampliamento di via Romiglia, dall'intersezione con via Foro Boario fino all'ingresso della futura RSA del Pav 508, completo delle reti tecnologiche di raccolta delle acque meteoriche e di illuminazione pubblica, come da progetto di fattibilità agli atti.

A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, come da progetto agronomico di fattibilità agli atti, i richiedenti realizzeranno le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- la sistemazione e la piantumazione delle aree verdi del mapp. 38 comprese nel PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo;
- la sistemazione e la piantumazione delle aiuole verdi sul mappale 62, poste in fregio alle vie Foro Boario e Romiglia.

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarà realizzata sul mappale 38, la seguente opera di urbanizzazione secondaria:

- una pista ciclopedonale completa di rete di illuminazione pubblica, come da progetto di fattibilità agli atti, a collegamento tra il percorso ciclopedonale presente su via Foro Boario e il previsto nuovo percorso ciclopedonale a sud in direzione delle aree agricole periurbane del Parco delle Cave.

Saranno cedute al Comune di Brescia a titolo di aree per servizi pubblici (standards):

- la porzione del mappale 38 che sarà interessata dall'allargamento di via Romiglia e dalla realizzazione della pista ciclopedonale;
- le porzioni dei mappali 62 e 38, attualmente occupati da marciapiede e pista ciclabile lungo via Foro Boario; le suddette aree, pur non comprese nell'ambito del Progetto Speciale del Piano delle Regole e1, sono acquisite ai sensi dell'art. 65 delle N.T.A. del PGT, in quanto comprese nella fascia di 5 metri per l'adeguamento della strada esistente.

Saranno asservite all'uso pubblico:

- a titolo di standard, l'area verde ad est di via Romiglia, posta in continuità con un'analogha fascia verde a sud dell'ambito, facente parte del PAV 508, in cessione al Comune di Brescia;



COMUNE DI BRESCIA

- le aiuole verdi poste tra il parcheggio ad uso pubblico e le vie Foro Boario e Romiglia (non a titolo di standard);
- il parcheggio posto a nord del fabbricato commerciale (non a titolo di standard).
- In data 08/02/2019 e, successivamente, in data 01/03/2019, i richiedenti hanno integrato l'istanza, modificando le tavole progettuali a recepimento delle indicazioni dei tecnici del Comune, approfondendo il rilievo e il progetto agronomico degli spazi verdi dell'ambito e l'esame dell'impatto paesistico dell'intervento proposto.
- In data 10/05/2019 con P.G. n.103386, i richiedenti hanno adeguato gli elaborati di progetto alle richieste avanzate dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 27/02/2019 e dai settori Verde, Parchi e Reticolo Idrico, Mobilità, eliminazione barriere architettoniche e trasporto pubblico e Strade, nella conferenza intersettoriale del 08/03/2019. In particolare, i settori Mobilità e Strade hanno prescritto che, al fine di garantire la sicurezza degli utenti deboli della pista ciclopedonale e la fluidità del traffico, l'ingresso carrabile esistente su via Foro Boario sia riservato esclusivamente al carico e scarico delle merci; pertanto esso dovrà essere dotato di sistema di chiusura, apribile unicamente in una fascia oraria di chiusura dell'esercizio commerciale (indicativamente tra le 22 e le 7) in occasione del transito dei mezzi di rifornimento.
- In data 22/05/2019, il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
- In data 14/06/2019 (P.G. 133501) i richiedenti hanno integrato la pratica con lo studio di bilancio del valore ecologico del progetto (art. 40 delle N.T.A. del PGT), che ha dato risultato positivo, essendo la stima del valore ecologico finale dell'area maggiore della stima del valore iniziale.
- In data 19/06/2019 (P.G. 137210) i richiedenti hanno integrato la pratica con l'atto notarile di accordo con la proprietà confinante Tonini Boninsegna Onlus di autorizzazione all'edificazione a distanza dai confini inferiore a 5 metri.
- In data 21/06/2019 (P.G.139025) il responsabile del servizio Convenzioni Urbanistiche ha espresso parere sul regime delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.
- In data 25/06/2019 (PG 140905) i richiedenti hanno presentato l'ultima revisione degli elaborati.

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI:

Parametri urbanistici	Scheda PRe1 Foro Boario	Progetto nuova media struttura di vendita	Note
Superficie fondiaria (mq)	8.346 Area perimetrata	8.630 Area catastale	L'area perimetrata dal PRe1 non coincide esattamente con le proprietà catastali corrispondenti ai mapp. n. 38 e 62



COMUNE DI BRESCIA

Parametri urbanistici	Scheda PRe1 Foro Boario	Progetto nuova media struttura di vendita	Note
SLP (mq)	<3.000	2.093,75	
Superficie di vendita (mq)	<2.500	1.300	
Superficie permeabile (mq)	(Sf x 30%)= 2.503,80	2.641,20	
Superficie verde profondo (mq)	(Sper x 20%)= 500,76	2606,34	
Parcheggi pertinenziali (mq)	(SLPx100%) = 2.093,75 di cui 1046,88 aperti al pubblico	2133,77	Ai sensi dell'art. 28 dovrà essere sottoscritto atto d'obbligo di impegno all'apertura al pubblico di almeno 1046,88 mq di parcheggio pertinenziale.
Standards (mq)	(SLP x 120%)= 2.512,50	2.878,05	Corrispondono all'intero mapp.38 e alla porzione di mapp.62 occupata da marciapiede e pista ciclabile lungo via Foro Boario.
Cessioni (mq)	Tutte le aree esterne al sedime edificabile	1109,43	Consistono: nella fascia occupata dal marciapiede/pista ciclabile esistenti in via Foro Boario; nella superficie necessaria per l'allargamento di via Romiglia; nella pista ciclopeditone ad est di via Romiglia .
Asservimenti all'uso pubblico (mq)		4096,36	Di cui 2877,84 a titolo di standards.

Per quanto sopra descritto, il Piano Attuativo oggetto di istanza è conforme alle previsioni del P.G.T. vigente. Si dà atto che la localizzazione di parcheggio a raso in parte dell'area prevista a verde nello schema prescrittivo della scheda del PRe1 può essere considerata "modesta variazione nella individuazione delle aree destinate a servizi in conseguenza di soluzioni planivolumetriche di dettaglio", in analogia con quanto previsto dall'art. 42 per i piani attuativi degli ambiti di trasformazione del documento di piano, restando asservita all'uso pubblico l'area in questione ed essendo totalmente reperite le dotazioni minime previste dall'art. 61 delle N.T.A.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

URB. PRIMARIE	COSTO LORDO	COSTO CON SCONTO 15%	COSTO A SCOMPUTO	
A_ adeguamento dell'attuale via Romiglia:	€ 58.670,39	€ 49.869,83	€ 49.869,83	(1)
URB. SECONDARIE				
B_parcheggi ad uso pubblico:	€ 91.663,46	€ 77.913,94	€ 0,00	(0)



COMUNE DI BRESCIA

URB. SECONDARIE				
C_verde di arredo ai parcheggi:	€ 46.727,86	€ 39.718,68	€ 26.479,12	(2/3)
D area verde parte del PLIS delle cave di Buffalora e S.Polo	€ 63.509,82	€ 53.983,35	€ 35.988,90	(2/3)
E_pista ciclo-pedonale nel Parco:	€ 53.306,86	€ 45.310,83	€ 45.310,83	(1)
TOTALE	€ 313.878,39	€ 266.796,63	€ 157.648,68	

Opere di urbanizzazione primaria

Sono identificate nella tavola "Regime delle Opere rev 1" in colore giallo (tavola allegata all'istanza piano attuativo) e consistono nell'ampliamento di via Romiglia fino ad una sezione di 6,5 metri, dall'intersezione con via Foro Boario fino all'ingresso della RSA prevista dal PAV 508; le opere saranno completate dalla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e dalla rete di illuminazione pubblica.

Esse sono rappresentate nelle tavole n. 7 (rev. 3) "Grafico di progetto -pianta piano terra PRe1 Foro Boario"; n.12 (rev.2) "schema di raccolta acque meteoriche"; n.13(rev 2)" schema reti tecnologiche"; n.14 (rev 2) "sistemazioni esterne e dettagli"; n.15 (rev 3) "planimetria e particolari opere di urbanizzazione (tavole allegate all'istanza di piano attuativo).

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Il costo delle opere di urbanizzazione primarie è stimato, sulla base del progetto di fattibilità agli atti, in 58.670,39 euro (49.869,83 al netto dello sconto del 15%).

Ai sensi della L.R. 12/2005, il costo di tali opere verrà scomputato per intero dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, per un importo complessivo stimato in 49869,83 euro, salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo, redatto in base al prezzario opere edili e presentato prima della stipula della convenzione urbanistica completo di verifica ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. n. 50/2016.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore.

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono identificate nella tavola "Regime delle Opere rev 1" in colore verde (tavola allegata all'istanza piano attuativo) e consistono in:

- realizzazione parcheggio privato a raso ad uso pubblico, come da progetto di fattibilità presentato; le suddette opere sono rappresentate nelle tavole n.7 (rev. 3) "Grafico di progetto -pianta piano terra PRe1 Foro Boario", n.12(rev 2) "Schema di raccolta acque meteoriche e acque nere", n.13(rev 2) "schema reti tecnologiche", n.14 (rev 2) "sistemazioni esterne e dettagli", n.15 (rev 3) "planimetria e particolari opere di urbanizzazione (tavole allegate all'istanza di piano attuativo);

modalità finanziarie:

le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà;



COMUNE DI BRESCIA

il costo delle suddette opere è stimato in 91663,46 euro (77.913,94 euro al netto dello sconto del 15%) e non è ammesso allo scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire; il progetto esecutivo sarà presentato prima della stipula della convenzione urbanistica completo di verifica ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. n. 50/2016; i costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

b) realizzazione di aiuole verdi piantumate, come da progetto di fattibilità presentato, lungo le vie Foro Boario e Romiglia; le suddette opere sono rappresentate nelle tavole n.7 (rev 3) "Grafico di progetto-pianta piano terra PRe1 Foro Boario", n.7-AGR (rev 1) "Pianta di progetto agronomico", n.14 (rev 2) "sistemazioni esterne e dettagli", n.15 (rev 3) "planimetria e particolari opere di urbanizzazione (tavole allegate all'istanza di piano attuativo);

modalità finanziarie:

le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà;

il costo delle suddette opere è stimato, sulla base del progetto di fattibilità presentato, in 46.727,86 euro (39.718,68 euro al netto dello sconto del 15%); ai sensi della L.R. 12/2005, il costo di tali opere, verrà scomputato per due terzi, dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, per un importo complessivo stimato in 26.479,12 euro, salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo, redatto in base al prezzario opere edili e presentato prima della stipula della convenzione urbanistica completo di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. n. 50/2016; non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore; i costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

c) piantumazione, inerbimento e fornitura e posa di impianto di irrigazione nell'area verde esistente sul mappale 38, compresa nel perimetro del PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo, come da progetto di fattibilità presentato; le suddette opere sono rappresentate nelle tavole n. 7 (rev. 3) "Grafico di progetto -pianta piano terra PRe1 Foro Boario"; n.7-AGR (rev 1) "Pianta di progetto agronomico" (tavole allegate all'istanza di piano attuativo);

modalità finanziarie:

le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà;

il costo delle suddette opere è stimato, sulla base del progetto di fattibilità presentato, in 63.509,82 euro (53.983,35 euro al netto dello sconto del 15%); ai sensi della L.R. 12/2005, il costo di tali opere, verrà scomputato per due terzi, dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, per un importo complessivo stimato in 35.988,90 euro, salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo, redatto in base al prezzario opere edili e presentato prima della stipula della convenzione urbanistica completo di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. n. 50/2016; non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore; i costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

d) formazione, all'interno della medesima area verde del precedente punto d), di pista ciclopedonale completa di impianto di illuminazione, come da progetto di fattibilità presentato;



COMUNE DI BRESCIA

le suddette opere sono rappresentate nelle tavole n.7 (rev. 3) "Grafico di progetto -pianta piano terra PRe1 Foro Boario", n.13 (rev 2) "schema reti tecnologiche", n.14 (rev 2) "sistemazioni esterne e dettagli", n. 5 (rev 3) "planimetria e particolari opere di urbanizzazione (tavole allegate all'istanza di piano attuativo);

modalità finanziarie:

le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà;

il costo delle suddette opere è stimato, sulla base del progetto di fattibilità presentato, in 53.306,86 euro (45.310,83 euro al netto dello sconto del 15%); ai sensi della L.R. 12/2005, il costo di tali opere, verrà scomputato per intero, dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, per un importo complessivo stimato in 45.310,83 euro, salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo, redatto in base al prezzario opere edili e presentato prima della stipula della convenzione urbanistica completo di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. n. 50/2016; non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore; i costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Il valore totale delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare è pari a 216.926,80 euro, di cui 107.778,85 euro a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Scadenze:

le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate prima della SCIA di agibilità degli stessi e comunque entro due anni dalla stipula della convenzione; il progetto esecutivo dovrà essere presentato prima della stipula della convenzione urbanistica.

Cessioni:

Le aree in cessione a titolo di standards sono identificate nella tavola "Regime delle aree rev1" e si distinguono in:

1. Aree da cedere già adibite a marciapiede e pista ciclabile su via Foro Boario, ai sensi dell'art 65 delle NTA del PGT, in quanto comprese nella fascia di 5 metri per l'adeguamento della strada esistente, per mq 562,20;
2. Area da cedere per allargamento via Romiglia, per mq 216;
3. Area da cedere per la realizzazione della pista ciclopedonale nell'area verde compresa nel PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo, per mq 331,23;

per una superficie complessiva in cessione interessata da area stradale e da opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a 1.109,43 mq.

- La Proprietà cede al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, senza alcun corrispettivo salvo gli scomputi di cui al paragrafo precedente, l'area della superficie di 778,20 mq di cui ai precedenti punti 1. e 2. (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), interessata da



COMUNE DI BRESCIA

opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti paragrafi, individuata con il colore grigio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree" che fa parte integrante della convenzione.

Tale area, del valore di € 1.797,64 (pari a 2,31 euro/mq x 778,20 mq), è distinta con i mappali 38(parte -349,51 mq), 62 (parte - 428,69 mq) del Foglio 177 N.C.T.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti uffici comunali prima della stipula dell'atto di cessione. Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

- La Proprietà cede al Comune, senza alcun corrispettivo salvo gli scomputi di cui al paragrafo precedente, l'area della superficie di 331,23 mq di cui al precedente punto 3. (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), interessata da opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti paragrafi, individuata con il colore grigio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree" che fa parte integrante della convenzione.

Tale area, del valore di € 765,14 (pari a 2,31 euro/mq x 331,23 mq), è distinta con i mappali 38(parte), del Foglio 177 N.C.T.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti uffici comunali prima della stipula dell'atto di cessione. Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

Asservimenti all'uso pubblico:

Le aree da asservire all'uso pubblico, distinte con i mappali 38(parte), 62 (parte) del Foglio 177 N.C.T., sono identificate con il colore arancio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree rev1" e si distinguono in:

1. Area adibita a parcheggio a raso privato aperto al pubblico su via Foro Boario;
2. Aree verdi lungo le vie Foro Boario e Romiglia;
3. Aree verdi comprese nel perimetro del PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo, da asservire a titolo di standard urbanistico;

per una superficie complessiva pari a 4.096,36 mq, di cui 1.768,62 mq a standards.

La Proprietà asserva all'uso pubblico senza alcun corrispettivo, salvo gli scomputi di cui al paragrafo precedente, l'area della superficie di 4.096,36 mq (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), interessata da opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti paragrafi, individuata con il colore arancio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree" che fa parte integrante della convenzione.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti uffici comunali prima



COMUNE DI BRESCIA

della stipula dell'atto di asservimento. Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento.

Prescrizioni particolari

1. Come previsto dalla scheda PRe1 del PGT, nonché ai sensi dell'art.43 delle NTA del vigente PGT, prima della stipula della convenzione urbanistica, si prescrive la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo. L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula della convenzione urbanistica.
2. Dal momento che la scheda PRe1 del PGT prevede "l'obbligo demolizione di tutti i fabbricati esistenti", si prescrive la demolizione dei fabbricati che insistono sul mapp. 62 sub.2, costituiti da stazione radio base per telefonia mobile.
3. Ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. si prescrive la sottoscrizione di atto d'obbligo di impegno all'apertura al pubblico di almeno 1046,88 mq di parcheggio pertinenziale, da registrare e trascrivere in via preliminare al rilascio del permesso di costruire.
4. L'accesso carrabile su via Foro Boario, necessario per il carico e scarico delle merci, dovrà essere dotato di sistema di chiusura, apribile unicamente in una fascia oraria in cui l'esercizio commerciale sia chiuso al pubblico (indicativamente tra le 22 e le 7) in occasione dell'accesso dei mezzi di rifornimento.
5. L'accesso carrabile al parcheggio a raso aperto al pubblico da via Romiglia dovrà essere privo di sistemi di chiusura; l'eventuale chiusura notturna per motivi di sicurezza sarà richiesta successivamente al Comune.
6. A sud dell'edificio commerciale, lungo il confine con la nuova RSA prevista dal PAV 508, dovrà essere creata una fascia verde di mitigazione realizzata con siepe di carpino nero e filare di Bagolari (con distanza di piantumazione di 9 m).

Il tecnico istruttore
arch. Giulia Orlandi

Il responsabile del servizio tecnico
arch. Ornella Fogliata

Il responsabile del settore
Pianificazione Urbanistica
arch. Alessandro Abeni



COMUNE DI BRESCIA

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI P.A.

- Relazione tecnico illustrativa
- Relazione fotografica
- Rendering di progetto
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (PG 103386/19)
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria(PG 103386/19)
- Relazione paesistica
- Esame di impatto paesistico dei progetti
- Relazione agronomica e paesaggistica + integrazione (PG103386/19)
- Documentazione fotografica allegata al rilievo agronomico
- Bilancio ecologico della trasformazione in progetto
- Tavola "Regime delle Opere" rev1
- Tavola "Regime delle Aree" rev1

Progetto

- Tav. 01(rev1) Inquadramento territoriale
- Tav. 02 Rilievo: inquadramento territoriale PRe1 "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 03(rev 2) Rilievo: pianta piano terra PRe1 "Foro Boario"
- Tav. 03agr(rev 1) Rilievo agronomico: pianta dello stato di fatto
- Tav. 04 Rilievo: prospetti e sezioni
- Tav. 05(rev 2) Progetto: inquadramento territoriale PRe1 "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 06(rev 3) Progetto: planimetria generale PRe1 "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 07(rev 3) Progetto: pianta piano terra PRe1 "Foro Boario"
- Tav.07agr(rev 1) Progetto agronomico: pianta di progetto
- Tav.08(rev 3) Progetto: pianta copertura
- Tav.09(rev 2) Progetto: prospetti e sezioni
- Tav. 10(rev 2) Sovrapposizione: pianta, prospetti e sezioni PRe1 "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 11(rev 3) Verifica parametri urbanistici
- Tav. 12(rev 2) Schema di raccolta acque meteoriche e acque nere
- Tav.13(rev 2) Schema reti tecnologiche
- Tav. 14(rev 2) Sistemazioni esterne e dettagli
- Tav. 15(rev 3) Planimetria e particolari opere di urbanizzazione
- Tav. 16agr(rev 1) Sovrapposizione agronomica: pianta di confronto