

COMUNE DI BORGOSATOLLO

luglio 2014

VARIANTE AI
PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO
APPROVATI CON
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
N. 28 DEL 17 NOVEMBRE 2008

RELAZIONE TECNICA

CONFRONTO



Il Committente

GRUPPO GIRELLI S.r.l.
Via A. Moro, 2/C
25030 RONCADELLE (Brescia)
Tel. 030.2583123 - Fax 2583277
Partita IVA: 02985560172

Il tecnico



2.1 – LE FINALITÀ DEL PROGRAMMA, GLIE ELEMENTI QUALITATIVI ED I RISULTATI ATTESI

Nel Documento di Inquadramento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 29/09/2006 vengono stabilite alcune "priorità connesse all'attuale fase economica e sociale di Borgosatollo ed alle sue più rilevanti potenzialità"; innanzitutto porre attenzione alle necessità delle fasce più deboli della popolazione cui è necessario assicurare opportunità di condizioni abitative adeguate alla loro possibilità mediante iniziative di edilizia pubblica e sociale. In sintesi, qualità dell'abitare, solidarietà e difesa dell'ambiente sono i principi ispiratori degli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge.

Vengono inoltre stabiliti indirizzi generali che rispondono ad alcuni criteri di ordine politico e amministrativo, tra cui:

- richiedere che ad ogni incremento del carico urbanistico previsto, corrisponda un analogo miglioramento nella dotazione dei servizi e infrastrutture cittadine, sia in termini di maggiore dotazione che di effettiva realizzazione;
- una parte di tale standard andrà reperita nelle immediate prossimità dell'intervento, ad assolvimento della domanda generata dall'insediamento stesso (parcheggi, verde di quartiere, ecc.), mentre una parte potrà essere reperita in forme alternative (aree esterne, standard qualitativo, opere pubbliche aggiuntive agli oneri dovuti, ecc.);
- primo controllo della qualità degli insediamenti che vanno armonizzati con il tessuto esistente all'intorno, pur introducendo nuovi stili e nuovi materiali con particolare attenzione alla bioarchitettura;
- il tipo di intervento dovrà comprendere una quota rilevante di intervento convenzionato, di edilizia economico sociale, ecc.

Gli indirizzi sopraccitati e gli obiettivi contenuti nel Documento di inquadramento trovano concretizzazione nell'impianto del P.I.I.1 e del P.I.I.2, poiché gli interventi programmati per tali ambiti consentiranno di realizzare numerosi alloggi di proprietà comunale da adibire all'affitto, alloggi di edilizia convenzionata, nonché ampie zone attrezzate e destinate a verde pubblico e di completare un importante percorso ciclo-pedonale, in corso di realizzazione, riqualificando il tessuto urbano esistente, la struttura viabilistica e il sistema degli spazi pubblici.

Il PII ha l'obiettivo prioritario infatti, con l'attuazione delle previsioni di piano e la contestuale cessione di aree pubbliche attrezzate, di dare corso a diversi obiettivi presenti negli atti di indirizzo dell'Amministrazione Comunale nonché del Documento d'Inquadramento.

L'ambito d'intervento, composto ai sensi dell'art. 88 comma 1 della legge regionale 12/2005 da aree non contigue fra loro, è identificato nella Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Borgosatollo come P.I.I.1 e P.I.I.2.

Il progetto complessivo dell'ambito di P.I.I. assume come elemento prioritario da un lato il soddisfacimento delle previsioni edificatorie e dall'altro permette l'acquisizione gratuita da parte dell'amministrazione comunale di un sistema di aree verdi e percorsi ciclo-pedonali, di parcheggi pubblici, di standards di qualità e di opere di urbanizzazione primaria al servizio anche dei limitrofi quartieri residenziali.

In base a quanto previsto all'art. 87 comma 2 della legge regionale 12/2005 i P.I.I. devono essere caratterizzati da almeno due delle categorie individuate dal medesimo articolo di legge.

Il presente Piano Integrato di Intervento soddisfa i seguenti elementi citati dalla legge:

- "a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica";*
- "b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria";*
- "c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano".*

Più specificatamente per quanto attiene la lett. a) del succitato comma di legge, è da rilevare la pluralità di funzioni urbanistiche previste dal PII alle quali è da aggiungersi l'intervento sulle infrastrutture pubbliche e per la riqualificazione ambientale dei luoghi.

Per quanto attiene invece gli elementi di cui alla lett. b) succitata, trova spicco nel PII la realizzazione delle aree attrezzate e/o destinate a verde pubblico e dei percorsi ciclo-pedonali che le attraversano.

Seppur tali elementi sarebbero di per sé sufficienti a giustificare la modalità attuativa delle previsioni di piano tramite Programma Integrato d'Intervento, anche la rilevanza territoriale (di cui alla lettera c) succitata) in termini di estensione e di riqualificazione dell'ambito urbano del P.I.I.1 e delle aree limitrofe, è elemento caratterizzante tale proposta di PII.

La riqualificazione urbana

Il P.I.I.1 interessa un'area di 26.632 mq azzonata come agricola ma non funzionale all'agricoltura stessa (come da dichiarazione resa ai sensi dell'art. 89 della legge 12/2005), che attualmente risulta interclusa in un contesto già urbanizzato: lungo i lati nord, sud e ovest del comparto insistono infatti degli edifici residenziali e produttivi (di servizio), mentre lungo il lato est vi è la strada provinciale.

Il disegno proposto per il Comparto si basa sulla definizione di una struttura insediativa dotata di una propria coerenza morfologica ed identità, allo stesso tempo in stretto rapporto con la viabilità esistente (Strada Provinciale 23, via Santissima, a est e via Donizetti a sud); l'intervento intende apportare delle migliorie viabilistiche attraverso la realizzazione di una rotatoria che consenta di organizzare la viabilità di distribuzione interna al nuovo comparto e del quartiere sud-ovest del paese, nonché governare l'accesso alla strada Provinciale, attualmente difficoltoso per chi provenga da via S. Angela Merici.

La rotatoria non è in asse rispetto all'attuale strada Provinciale (è spostata ad ovest) sia per rallentare il traffico ma soprattutto per creare un sagrato per l'attuale Chiesa S.S. Trinità che ne è del tutto sprovvista e che ha il portale d'ingresso posto pericolosamente a filo stradale. L'allontanamento della strada dalla Chiesa consentirà inoltre di far risaltare le caratteristiche architettoniche di tale edificio (vincolato ex D.lgs. 22/01/2004, n. 42), aumentarne la fruibilità ed il pregio anche rispetto al contesto di grande valore paesistico rappresentato dalla campagna a sud-est di Borgosatollo.

Sono previsti 4 lotti d'intervento: i primi due terziario/commerciale (a piano terra) e residenziale (i due piani superiori), mentre i lotti 3 e 4 sono completamente residenziali con un'altezza massima di 3 piani in quanto a Borgosatollo non sono presenti edifici alti oltre tale limite. Il lotto 3 e la residenza dei lotti 1 e 2 è destinata all'affitto (12 alloggi acquisiti dal Comune) ed al prezzo di vendita convenzionato, mentre il lotto 4 è ad edilizia libera.

Gli elementi strutturali del disegno sinora descritti, sono integrati da altri fattori che precisano le caratteristiche formali del nuovo insediamento: lo spazio pubblico e il rapporto fra questo e gli spazi edificati.

Il sistema degli spazi pubblici è stato particolarmente curato con un progetto esecutivo che individua la viabilità carrabile ben separata da quella pedonale e ciclabile, con spazi pubblici di suddivisione tra i vari lotti e verde con oltre 200 alberi.

Il P.I.I.2 interessa un'area di 3.663 mq azzonata come agricola ma non funzionale all'agricoltura stessa, (dichiarazione resa ai sensi dell'art. 89 della legge 12/2005) che attualmente risulta interclusa in un contesto già urbanizzato con una lottizzazione a nord quasi completamente realizzata e con edifici residenziali a sud ed a ovest esistenti da vari decenni.

Il disegno proposto per il Comparto è una sorta di completamento dell'assetto della zona e si basa su due lotti con edifici attestati su due piani, suddivisi da una zona parcheggio che funge da piazzola di testa della lottizzazione di cui sopra.

Particolare interesse per l'intervento deriva dalla cessione e realizzazione di un percorso pubblico lungo una cava che si connette con il Centro Sportivo comunale e permette l'attraversamento pedonale/ciclabile nord/sud del paese. La cava è in via di dismissione ed il termine di scadenza dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia è fissato dalla Provincia di Brescia nel 30 settembre 2008 (Proroga con Atto Dirigenziale n. 2009 del 26/05/2008).

Le funzioni

Nel P.I.I.1 è prevista l'allocazione di diverse funzioni: oltre alla residenza, che è la funzione largamente prevalente, ve ne sono altre di interesse collettivo, di tipo commerciale (**di vicinato**).

Per quanto riguarda la residenza è prevista la realizzazione di 25.500 metricubi che corrispondono, tenuto conto dell'indice affollamento abitativo (abitanti/vano) registrato attualmente a Borgosatollo a 0,658, a circa 112 nuovi abitanti.

Le funzioni d'interesse commerciale consistono in attività **di piccola dimensione a servizio della residenza**, alle quali è riservata una superficie complessiva di circa 500 mq. **suddivise in 4 esercizi di vicinato**.

I servizi pubblici, infine, comprendono nuovi parcheggi per mq. 2.109,25, superfici a verde e percorsi ciclopedonali a raccordo/completamento in zona della rete ciclabile per mq. 6.390,75, il tutto per un totale di mq. 8.500.

Il P.I.I.2 prevede solo residenza per 2.196 metricubi con la previsione di 10 nuovi abitanti.

I servizi pubblici consistono in nuovi parcheggi per mq. 595,60, superfici a verde e pista ciclabile per mq. 1.073,80, il tutto per un totale di mq. 1.669,40.

Il Committente

GRUPPO GIRELLI S.r.l.
Via A. Moro, 2/C
25030 RONCADELLE (Brescia)
Tel. 030.2583123 - Fax 2583277
Partita IVA: 021985560172

