

O.R.I. MARTIN S.p.A. - Brescia
STABILIMENTO IN S. BARTOLOMEO

PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Brescia, 20 giugno 2022

BUFFOLI ARCHITETTURA INGEGNERIA

Via G. Pascoli, 3 25126 BRESCIA - Tel. 030 3752221 - Fax 030 294684 - E-mail: info@studiobuffoli.it - www.studiobuffoli.it

ORI MARTIN S.p.A. - BRESCIA
STABILIMENTO IN S. BARTOLOMEO

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

* * * * *

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

* * * * *

A – PREMESSE ED ITER URBANISTICI PRECEDENTI.

- 1) La ORI Martin S.p.A. ha convenzionato, nel gennaio 2000, con il Comune di Brescia un Piano di Lottizzazione che prevedeva, a fronte dell'esecuzione di Opere di Urbanizzazione (completate, collaudate e consegnate al Comune) e della cessione di 41.000,00 mq a Verde (parco a nord in fregio alla Tangenziale Ovest di Brescia), la possibilità di ampliamento del complesso produttivo esistente, all'interno del perimetro definito dall'allora P.R.G. Vigente, fino ad una edificazione totale finale di 83.000,00 mq di Superficie Coperta. Nel suddetto Piano e per la potenzialità edificatoria finale degli 83.000 mq erano già state individuati e definiti sia gli standard (ceduti) che gli spazi pertinenziali (parcheggi poi realizzati).
- 2) Il P.G.T. 2011 – 2012 congelava la situazione edificatoria di allora, preesistenza ante P.L. più ampliamenti realizzati negli anni successivi al 2000 per un totale di circa 72.000,00 mq di Superficie Coperta, bloccando, di fatto, la possibilità di completare gli 83.000 mq originariamente convenzionati.
- 3) Avverso tali previsioni, furono presentate osservazioni e ricorso al T.A.R. e successivamente il Consiglio Comunale (Delibera n. 60 del 08/04/2013) approvava un "Atto di indirizzo per lo sviluppo e la riqualificazione delle Aree dello stabilimento ORI Martin" che conteneva tra l'altro:
 - il ripristino delle previsioni edificatorie del P.L. Originario (83.000 mq totali di cui 72.000 mq già completati);
 - l'ampliamento dei piazzali verso sud a fronte di interventi di mitigazione ambientale tra il nuovo allineamento e via delle Razziche;
 - lo spostamento del parcheggio pertinenziale dall'area posta a nord dello stabilimento, tra via Delle Gabbiane e via Montenevoso (previsione P.G.T. allora vigente), ricollocandolo in fregio a via

- Salvadego (ampliamento del pre-esistente parcheggio riducendo, conseguentemente, l'area del centro sportivo di proprietà comunale);
- la riserva dell'A.C. di proporre alla ORI Martin una diversa collocazione dell'edificabilità di circa 1.700,00 mq di s.l.p. residenziale, prevista in fregio a via Montenevoso.
- 4) Il P.G.T. Vigente approvato dal C.C. il 09/02/2016 assegna alla ORI Martin la possibilità di ampliamento di 11.000,00 mq di Superficie Coperta destinata a “spazi ed attrezzature accessorie non finalizzate alla diretta produzione di beni” assoggettandolo ad un Piano Attuativo. Il P.G.T. vigente riconferma anche i “diritti edificatori pari a 1.700,00 mq” residenziali, che, non potendo “essere esercitati in loco”, possono essere trasferiti secondo le modalità indicate nell'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T. stesso.
- 5) La ORI Martin, al fine di poter disporre in tempi ragionevolmente contenuti, degli spazi adeguati e necessari per deposito dei materiali e per operazioni accessorie e di finitura a valle dei prodotti, senza alcun aumento della capacità produttiva, ha provveduto all'acquisizione di complessi produttivi, adiacenti e posti in fregio al confine sud – est, o dismessi (area Ex FOMB), o in fase di trasferimento delle attività insediate (Ex “Mobil-Stampa-PACI” ed Ex Facchini).
- 6) A seguito della presentazione (giugno 2016) di un intervento di demolizione e ricostruzione nell'area Ex FOMB, con Deliberazione della Giunta Comunale in data 30 dicembre 2016 n. 834/19719 P.G., è stato approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento ORI Martin S.p.A. di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'Atto di Indirizzo (Deliberazione del C.C. n. 60 del 8 aprile 2013) e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi ,prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione.
- 7) In occasione del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato di cui al punto 6) , venivano sottoscritte una nuova Convenzione Urbanistica (13/06/2017) ed una Convenzione Modificativa (18/07/2018) che prevedevano, entrambe, “nelle more della presentazione del Piano Attuativo in Variante al P.G.T.”:
- l'esecuzione, in anticipo, di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria in gran parte a scomputo degli oneri afferenti a futuri ampliamenti;

- la cessione di aree a standard (sia di competenza ORI, se necessarie, che dei 1.700 mq residenziali) per circa 40.000,00 mq totali;
- interventi di mitigazione ambientale a nord ed a sud del complesso produttivo.

8) Situazione attuale:

- ad esclusione del tratto di pista ciclabile di collegamento con via Locchi, da realizzarsi una volta messa a disposizione l'area interessata dall'intervento da parte del Comune di Brescia, e degli interventi di mitigazione ambientale a sud, sono state completate e collaudate tutte le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di circa € 570.000,00 (a scomputo);
- sono state cedute le aree a verde a nord di circa 40.000 mq;
- sono stati completati e collaudati gli interventi di mitigazione ambientale a nord (attrezzatura a verde dei circa 40.000 mq) per un importo complessivo di circa € 480.000,00 (non a scomputo);
- è stato definito dal Tavolo Tecnico, costituito con Determinazione Dirigenziale n. 2320 del 01/12/2020, il progetto di mitigazione ambientale a sud dello stabilimento (riassetto a livello paesaggistico e miglioramento della mitigazione acustica);
- è stato erogato un finanziamento di € 5.000,00 per un concorso di idee per la riqualificazione delle aree centrali del quartiere di S. Bartolomeo;
- gli interventi di mitigazione ambientale e paesistica della zona sud (via Razziche) inseriti originariamente sia nella Convenzione Urbanistica n. 103965 Rep. - n. 36213 Racc. del 13/6/2017 Notaio Calini, che nella Convenzione modificativa n. 105919 Rep. - n. 37285 Racc. del 18/7/2018 Notaio Calini e previsti dal Tavolo Tecnico costituiscono i contenuti riportati nelle tavole Diss. n. 19052, n. 19053 e n. 19069, nella relazione illustrativa allegata e nel verbale finale in data 08/03/2021 (Comune di Brescia – Settore Pianificazione Urbanistica).
- I suddetti contenuti vengono integralmente confermati nel presente P.L. e riguardano essenzialmente i seguenti interventi:
 - 1) barriera fonoassorbente in corrispondenza di parte del profilo/confine sud del Complesso Produttivo;
 - 2) riassetto, sistemazione ed integrazione della fascia verde esistente a sud.

B – PREVISIONE DI P.L. .

B.1) Il nuovo Piano Attuativo ridefinisce il contorno interessato dal suddetto P.L., includendo, rispetto all'ambito originario del 2000, le aree oggetto delle recenti acquisizioni adiacenti (aree Ex FOMB, Ex "Mobil-Stampa-PACI" ed Ex Facchini) ed una striscia in fregio alla cinta sud – est a lato di via Delle Scuole, di cui è stata sottoscritta la disponibilità alla cessione da parte della Proprietà (Seminario Diocesano Maria Immacolata) per garantire, tramite un ingresso esistente su via Delle Scuole, l'accesso all'area Ex Facchini in sostituzione di quello attuale posto in adiacenza all'insediamento dell'ex seminario che resta di uso esclusivo dello stesso. Il nuovo ingresso alla ex Facchini sarà riservato, in questa fase, alle sole automobili ed il cancello di accesso, largo circa 6 m, sarà arretrato 5 m dall'allineamento del filo esterno del marciapiede (filo proprietà).

Gli ampliamenti previsti ed evidenziati, in linea di massima, negli elaborati allegati sono destinati a magazzini/depositi (prodotti finiti e materiali/componenti di ricambio e fornitura dei processi produttivi), a operazioni di finitura senza aumento della capacità produttiva ed a servizi accessori di supporto (officine di manutenzione dei vari reparti, laboratori, uffici, ecc.) per un totale previsto di circa 10.700,00 mq di Superficie Coperta (11.000 mq originari di P.G.T. Dedotti gli ampliamenti avvenuti dopo l'approvazione del suddetto P.G.T., circa 300 mq di S.C.). Dal punto di vista della configurazione morfologica ed architettonica dei nuovi ampliamenti si precisa che gli stessi avranno caratteristiche dimensionali e di finitura delle facciate, sia a livello cromatico che materico, analogo a quelli degli edifici a cui si accostano in modo da realizzare, senza soluzione di continuità, un insediamento produttivo coerente ed equilibrato nei confronti del contesto urbano e naturale circostante. Nel conteggio delle Superfici Coperte di futuro ampliamento non è compreso il parcheggio su due piani collocato nella zona del parcheggio attuale in quanto il suddetto spazio pertinenziale è sostitutivo di quello originariamente previsto da realizzarsi, a raso, in fregio a via Salvadego (vedi punto 3).

Le Opere di Urbanizzazione e gli interventi previsti dagli atti convenzionali sottoscritti (Convenzioni collegate al Permesso di Costruire nell'area Ex FOMB – 2017 – 2018), con riferimento allo stato attuale sono le seguenti:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESEGUITE E COLLAUDATE (a scomputo):

- nuova rotatoria su via Oberdan;
- ampliamento di via Canovetti con spostamento reti elettriche e SmartCity;
- nuova rotatoria tra via Canovetti e via del Gallo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESEGUITE E COLLAUDATE (a scomputo):

- pista ciclopedonale e marciapiede da via Oberdan a via Gabbiane;
- pista ciclabile tra via Scuole e via Tirandi;
- pista ciclabile in via Montenevoso;
- fascia verde parallela a via Montenevoso;
- nuovi parcheggi su via Montenevoso e via Lussinpiccolo;
- integrazione segnaletica via Razziche;
- integrazione segnaletica zona Chiesa di S. Bartolomeo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON ANCORA REALIZZATE (a scomputo):

- nuovo collegamento ciclabile fra via Razziche e via Locchi.

OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ESEGUITE E COLLAUDATE (non a scomputo):

- opere di mitigazione ambientale a nord.

OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE APPROVATE E ANCORA DA ESEGUIRE:

- opere di mitigazione ambientale a sud.

B.2) A seguito di successivi accordi con l'A.C. Sono stati individuati interventi in aggiunta a quelli già concordati e convenzionati, finalizzati ad elevare ulteriormente il livello della mitigazione ambientale e paesistica. Le suddette opere aggiuntive sono evidenziate nella tavola 13 ed in dettaglio sono le seguenti:

- 3) interventi di riqualificazione del tratto terminale della pista ciclabile in via Razziche;
- 4) nuovo filare di alberi in fregio al marciapiede a nord di via Razziche in corrispondenza della zona a prato (intervento non previsto nel progetto

licenziato dal Tavolo Tecnico);

- 5) prolungamento dell'allargamento e della sistemazione del marciapiede posto sul lato ovest di via Scuole in corrispondenza del lotto attualmente di proprietà del Seminario Diocesano;
- 6) sistemazione a verde della striscia in fregio alla cinta ORI Martin lungo la tangenziale Ovest, via Montelungo, a compensazione di parte del sedime del seminario diventata strada di accesso;
- 7) piantumazione integrativa nel terreno di proprietà del Seminario Diocesano.

Gli importi dei lavori relativi ai suddetti interventi aggiuntivi dal punto 3) al punto 6), con la sola eccezione di quelli al punto 7), saranno tutti scomputati, con riferimento ai computi allegati ai progetti esecutivi, dagli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti i futuri ampliamenti del Complesso Produttivo.

C – VERIFICA STANDARD

Prescindendo dal fatto che gli 11.000,00 mq di ampliamenti previsti dal P.G.T. erano già a suo tempo dotati degli standard di competenza (ex P.L. Convenzionato nel 2000) e che i fabbricati oggetto delle successive acquisizioni (complessi adiacenti, individuati come insediamenti produttivi esistenti: Mobilstampa Paci, ex Fomb ed ex Facchini) erano presumibilmente dotati, pro quota, degli standard di competenza, di seguito si riporta, a maggior sicurezza, una verifica degli standard relativi all'insediamento Ori Martin, nella sua complessiva configurazione finale (vedi planimetria individuazione standard).

a) superficie lotto produttivo finale (vedi tavola 4)

- proprietà totale Ori Martin
(compresa parte di futura cessione da parte del seminario) 244.850,00 mq
- deduzione area verde a sud - 19.750,00 mq
- netto lotto produttivo =225.100,00 mq

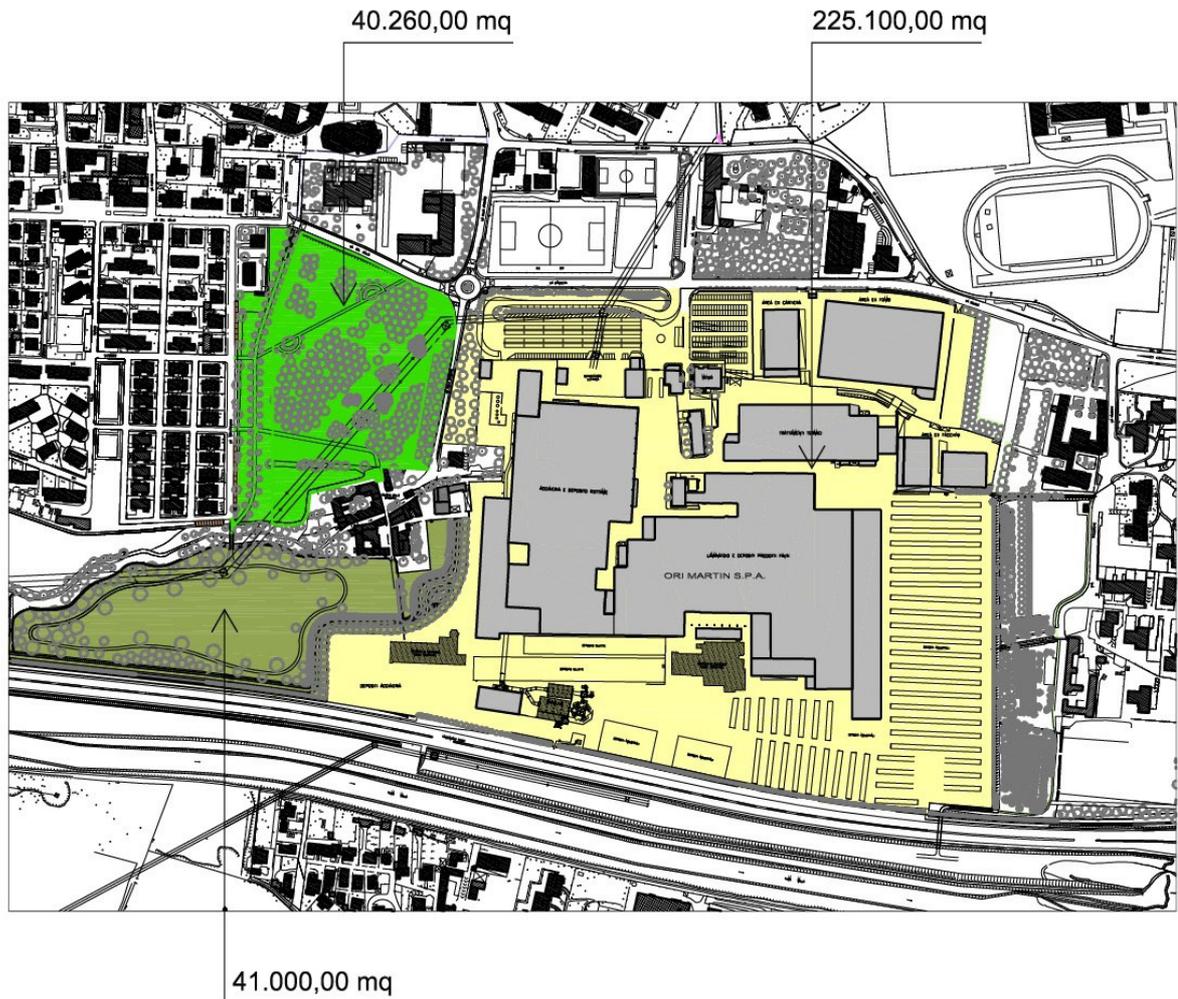
b) standard = 20% x 225.100,00 mq = 45.020,00 mq

c) standard ceduti

c.1 - Terreno a nord, tra tangenziale e fiume Grande/ Fiumicella,
ceduto nel 2000 e relativo agli originali 83.000,00 mq
complessivi edificabili 41.000,00 mq

- c. 2 - Terreno a nord (nuovo parco urbano)
ceduto ex convenzioni 2017/2018 (vedi tavola 7)
= 8.010,00 + 32.250,00 = 40.260,00
e comprensivo degli standard afferenti i 1.700,00 mq
residenziali da ricollocare 40.260,00 mq
- c. 3 Totale standard ceduti 81.260,00 mq

PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE STANDARD



D – PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali relativi alla pregressa edificabilità convenzionata nel 2000 (83.000,00 mq) erano già stati individuati, collocati e realizzati. I nuovi complessi di recente acquisizione erano pure dotati dei rispettivi parcheggi pertinenziali.

Prescindendo comunque da quanto sopra i parcheggi pertinenziali relativi alla edificabilità residua di piano (10.678,52 mq) sono previsti nella futura realizzazione del parcheggio multipiano sostitutivo di una precedente collocazione dei suddetti parcheggi nell'area del vicino centro sportivo (vedi premesse).

E - BILANCIO ECOLOGICO

Come è rilevabile dagli elaborati progettuali la trasformazione di parte del terreno del seminario, in fregio all'attuale cinta Sud della Ori Martin, da verde urbano a strada/piazzale viene compensata dalla trasformazione, lungo la cinta ad Ovest di una striscia/rientranza della tangenziale Ovest (via Monte Lungo) da superficie asfaltata a verde di mitigazione ambientale (aiuola alberata).

Di seguito si riporta la valutazione, a livello di Incidenza Ecologica e con riferimento ai parametri riportati nella specifica tabella B – Appendice 4 del P.G.T. vigente – valutazione classi DUSAF – 2014, dei rispettivi valori ecologici.

1) Situazione attuale (valore ecologico iniziale)

Porzione di prato

2.230,00 mq x 2,5 (codice 1412) = 5.575,00 mq

Striscia sulla tangenziale

2.290,00 mq x 1,5 (codice 1221) = 3.435,00 mq

Valore totale ecologico iniziale = 9.010,00 mq

2) Situazione futura (valore ecologico finale)

Prato diventato strada/piazzale

2.230,00 mq x 1 (codice 12111) = 2.230,00 mq

Nuova aiuola alberata in fregio alla tangenziale Ovest

2.290,00 mq x 5 (codice 2312) = 11.450,00 mq

Valore ecologico finale = 13.680,00 mq

Conseguentemente alla verifica di cui sopra si evince che il valore ecologico finale è maggiore di quello iniziale (saldo positivo) per cui la trasformazione urbanistica di progetto consegue un miglioramento a livello ambientale a cui si aggiunge, anche se in questa sede non è stato conteggiato, l'apporto dovuto alla prevista messa a dimora di masse arboree nella parte restante del terreno del seminario.

F – VERDE PROFONDO

La riduzione del verde profondo dovuta alla nuova strada di accesso all'ex Facchini (2.230,00 mq) è compensata dalla realizzazione della barriera verde in fregio della tangenziale (aiuola alberata = 2.290,00 mq) con saldo positivo pari a 60,00 mq.

G - RETI TECNOLOGICHE

Allo stato attuale tutta l'area del compendio produttivo è dotata delle proprie reti tecnologiche interne più che idonee e sufficienti per i collegamenti e per gli allacci ai futuri ampliamenti previsti dal P.L. e pertanto non è previsto alcun ulteriore/ nuovo allaccio alle esistenti reti esterne.

H - INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE

Gli interventi di mitigazione ambientale e paesistica approvati dal Tavolo Tecnico, come pure quelli integrativi di cui al punto B.2 saranno oggetto di specifici e successivi progetti esecutivi (ove mancanti) da sottoporre all'approvazione degli organi competenti ed il loro iter esecutivo sarà conforme alla seguenti indicazioni

1) barriera fonoassorbente su un tratto del limite sud del Complesso Produttivo:

1.1) stima di massima delle opere (non a scomputo) = 500.000,00€;
(fondazioni, murature, barriera fonoassorbente)

1.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 12 mesi dalla
Convenzione Urbanistica del P.L.;

1.3) esecuzione delle opere entro 24 mesi dall'approvazione del progetto;

2) mitigazione a sud (vegetazionale) come da elaborati esecutivi recepiti
dal Tavolo Tecnico:

2.1) stima di massima degli interventi (non a scomputo) = 45.000,00€;

2.2) esecuzione interventi entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;

3) interventi di riqualificazione del tratto terminale della pista ciclabile in via Razziche:

3.1) stima di massima degli interventi = 12.000,00€;
(asfaltatura per la reale larghezza esistente di 2.50 m)

3.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;

3.3) esecuzione delle opere entro 6 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo;

3.4) importo opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

4) nuovo filare di alberi in fregio al marciapiede a nord di via Razziche in corrispondenza della zona a prato (intervento non previsto nel progetto licenziato dal Tavolo Tecnico):

4.1) stima di massima degli interventi = 5.500,00€;

4.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;

4.3) esecuzione delle opere entro 6 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo (comprensiva comunque di una stagione invernale);

4.4) importo opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

5) prolungamento dell'allargamento e della sistemazione del marciapiede posto sul lato ovest di via Canovetti/via Scuole in corrispondenza del lotto attualmente di proprietà del Seminario Diocesano:

5.1) stima di massima degli interventi = 15.000,00€;

5.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;

5.3) esecuzione delle opere entro 12 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo;

5.4) importo opere compresa l'acquisizione dell'area a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

6) sistemazione a verde della striscia in fregio alla cinta ORI Martin lungo la tangenziale Ovest, via Montelungo:

6.1) stima di massima degli interventi = 120.000,00€;

6.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;

- 6.3) esecuzione delle opere entro 12 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo;
- 6.4) importo opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 7) piantumazione integrativa del terreno del Seminario Diocesano:
- 7.1) stima di massima degli interventi (non a scomputo) = 15.000,00€;
- 7.2) redazione e presentazione del progetto esecutivo entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica del P.L.;
- 7.3) esecuzione delle opere entro 6 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo (comprensiva comunque di una stagione invernale).

I – OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' ESEGUITE E SCOMPUTI RESIDUI AL 31/05/2022.

Avendo anticipato “nelle more della presentazione del Piano Attuativo.....” (Convenzione Urbanistica modificativa – Atto Notaio G.B. Calini del 18/07/2018) ed avendo già usufruito, a scomputo, di parte degli importi per le opere previste e contenute nella Convenzione, di seguito si riportano, al 31/05/2022, i relativi conteggi complessivi:

opere di urbanizzazione primaria:

- importo totale delle opere a scomputo previsto in Convenzione (tutte eseguite) = 400.822,82 €;
- deduzione oneri di urbanizzazione primaria relativi a:
 - a) P.d.C. 102933/2016 P.G: del 30/06/2017 = -145.504,65 €;
 - b) SCIA 218696/2017 P.G: del 19/12/2017 = - 3.206,57 €;
- totale residuo = 252.111,60 €

opere di urbanizzazione secondaria:

- importo totale delle opere compresa pista ciclabile di via Locchi a scomputo previsto in Convenzione (tutte eseguite tranne il tratto di pista ciclabile di via Locchi) = 280.580,12 €;
- deduzione oneri di urbanizzazione secondaria relativi a:
 - a) P.d.C. 102933/2016 P.G: del 30/06/2017 = -205.592,53 €;
 - b) SCIA 218696/2017 P.G: del 19/12/2017 = - 4.530,77 €;
- totale residuo = 70.456,82 €

Per quanto riguarda il nuovo tratto di pista ciclabile fra via Locchi e via Razziche

(urbanizzazione secondaria) si precisa che allo stato attuale lo stesso è ancora da progettare e realizzare e l'importo delle opere, a scomputo delle urbanizzazioni secondarie, è stimato in 55.000,00 € compresi oneri e spese per l'acquisizione/esproprio delle aree sulle quali l'intervento verrà eseguito (vedasi Convenzione Urbanistica del 18/07/2018).

LA PROPRIETÀ

I PROGETTISTI