

STUDIO D'INGEGNERIA

FARONI

S.S.T.P.

VIA FOPPA, 3 – 25122 BRESCIA

TEL. 030.43142 - 3753311 - 295682 - FAX 030.295682

C.F. P.IVA Reg.Imprese 03579470984 - REA BS 546471

E-Mail: stf@studiofaroni.it

Arch. Michele Tucci

Presso Immobiliare Brescia S.a.s. - Via Fratelli Porcellaga 6 - 25122 Brescia

Tel. 030.3774980 - Fax 030.3774980 - Cell. 329.2204205

E-Mail arch.tucci.michele@gmail.com-PEC michele.tucci@archiworldpec.it

Variante Comparto Milano – Comparto 4 Viale Italia – PAv21

RELAZIONE TECNICA

Brescia, **LUGLIO 2021**

1. Inquadramento urbanistico-normativo

La presente Relazione riguarda la Variante al Piano Attuativo Vigente, nell'ambito del cosiddetto "Comparto Milano" e denominato nel PGT di Brescia **PAv21**.

Il riferimento urbanistico è rappresentato dall'Art. 83a delle NTA del PGT e dalle previsioni del Piano Particolareggiato denominato "Comparto Milano" approvato con Deliberazione CC 94 del 17/05/2002.

Per il PAv21 il PP individua una sostanziale attività di ristrutturazione e ricostruzione dell'esistente edificato, precisamente normata nel medesimo PP.

Nel frattempo la prefigurazione planivolumetrica del PP, esternamente al PAv in rassegna, è stata variata, con la previsione in fronte Nord del PAv21 di due estesi e alti edifici.

La proprietà interessata fa attualmente capo a due soli soggetti, una persona fisica e una Società di persone, per altro operativamente fra loro connessi.

Considerata l'attuale situazione oggettivamente "depressa" del comparto edile, la Proprietà ha individuato come presupposto della sua attività la possibilità di riqualificare il proprio edificato dal punto di vista distributivo, della qualità edilizia dei nuovi edifici e della fruibilità degli spazi scoperti privati; il tutto modificando l'assetto planivolumetrico attualmente approvato.

Un secondo, ulteriore e coerente argomento consegue alla facoltà di accedere ai benefici fiscali ritraibili dalla vigente normativa cosiddetta "sismabonus" nell'ipotesi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, come definita all'Art. 3 c. 1 lett. D del DPR 380/2001 nel testo ora vigente.

Si è valutata quindi l'opportunità di variare le previsioni del PAv21, in modo da ridefinire una planivolumetria di maggior interesse ed in analogia alle variate previsioni sul fronte Nord del comparto in rassegna.

Detta ridefinizione eccede i limiti della "Variante non sostanziale" di cui al c. 12 dell'Art. 14 della LR 12/2005 e quindi necessita l'approvazione Consiliare di legge.

2. Identificazione catastale e Superficie territoriale

L'area in rassegna è distinta in Catasto Terreni di Brescia al Foglio 114 con i mappali 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, estesa per catastali 4.263 mq di proprietà del Sig. Tomaselli Giulio e dell'Immobiliare T & T Sas; la Variante intende, fra l'altro, includere nel perimetro del PA anche i mappali 270, 271 e parte del mappale 248, ugualmente di proprietà Immobiliare T & T Sas ed estesi per catastali 640 mq, col **ché l'estensione complessiva d'interesse risulterà di catastali 4.903 mq.**

Detti mappali 270, 271 e 248p. sono stati acquisiti nel 2017 e nel 2021, proprio confidando di poter dar corso alla presente variante, in modo da migliorare gli spazi scoperti di pertinenza del compendio immobiliare.

3. Conformazione e vincoli

L'area è attualmente composta da un unico lotto con profilo abbastanza regolare, esteso in lunghezza (Est-Ovest) per oltre 90 m e con larghezze (Nord-Sud) variabili da circa 32 m a circa 63 m; il tutto con giacitura pianeggiante lievemente degradante in direzione Sud-Ovest.

L'area confina a Nord con un parcheggio pubblico a raso (di cui è prevista la parziale occupazione da parte dei nuovi edifici di proprietà Basileus Spa), fronteggia a Ovest i lotti edificatori del Comparto Milano e a Sud quelli già edificati dello stesso, prospettando su Viale Italia per l'intero fronte Est.

Linearmente, in lato Nord, si situa nella proprietà il prolungamento privato di Via Pietro Da Cemmo, ora adibito a parcheggio a raso per 32 posti auto a servizio dei fabbricati su Viale Italia (mappali 153 e 150), oltre 4 autorimesse in testata Ovest, area tutta di cui il PP prevede l'acquisizione pubblica.

Il compendio immobiliare d'interesse del PAv21, sia nella perimetrazione attuale che in quella variata, costituisce un lotto edificabile unico, con riferimento alla sua preesistenza "estranea" all'edificato/edificazione dell'adiacente area ex industriale (stabilimento ex Togni poi ex Bisider).

Tale qualificazione di lotto edificabile unico è riconosciuta

- sia nell'ambito del vigente PP "**Comparto Milano**", all'interno del quale l'attuale PAv21 risulta già individuato come comparto unico ed autonomo: COMPARTO 4 (v. Tavole 4a e 5a, modalità d'intervento e indicazioni normative del PP "Comparto Milano"),
- sia per l'accesso pedonale carraio da Viale Italia, unico per l'intero lotto, a Nord-Est in angolo con Via Da Cemmo.

L'area è collocata entro il perimetro del Centro abitato, nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (Art. 81 NTA del PGT), con rilievo paesistico intermedio (la relativa classe di sensibilità paesaggistica attribuita dal PGT è 3 "media"), senza particolari limitazioni geologiche (la relativa classe di fattibilità attribuita dal PGT è 1a), con potenziale interesse archeologico, nel sito inquinato "Brescia-Caffaro" limitatamente al perimetro della falda sottostante.

4. Piano Attuativo in Variante

Si rinvia alla documentazione grafica e fotografica a corredo, che documenta i corpi di fabbrica presenti, di varia e diversa natura, epoca e qualità edificatoria; gli unici edifici di una certa solidità risultano quelli in angolo Nord-Est della proprietà (mappali 153 e 150, quest'ultimo anche con una sicura "dignità" architettonica), dei quali la presente Variante conferma quindi il mantenimento.

Come accennato nel precedente paragrafo 1, la presente Variante consiste sostanzialmente nella ricostruzione delle restanti volumetrie, prive di qualsiasi pregio ed appetibilità, rendendole anche formalmente omogenee al nuovo contesto del PP.

Gli elaborati tecnici allegati illustrano gli intendimenti della presente Variante per confronto con le previsioni vigenti e con le esistenti e previste realtà edilizie circostanti; detti intendimenti sono riassumibili sostanzialmente in:

- Riperimetrazione del PA, al fine di includere i mappali 270, 271 e 248 parte (in zona Sud-Ovest)
- Ridefinizione della planivolumetria con redistribuzione della stessa su tre corpi di progetto (denominati negli elaborati P1, P2, P3), senza incremento, e in modo da configurare una “chiusura” dell’edificazione complessiva con l’intervento “Life” già realizzato a Sud-Ovest dello stesso Comparto 4 PAV21
- Riduzione dell’impronta a terra dell’edificato con recupero quindi in altezza, anche per allineamento ai piani previsti nella nuova edificazione circostante; e ciò nel rispetto della distanza da confine in lato Sud-Ovest del nuovo edificio P2, mentre per lo stesso fine, relativamente al nuovo edificio P3, è previsto un arretramento dei piani eccedenti l’attuale edificazione in confine
- Conferma quantitativa e di localizzazione delle dotazioni pubbliche già previste nel PP: parcheggi in fronte Nord e in zona Sud.

5. Viabilità

La presente Variante non prevede alcuna modifica all’assetto delle attuali urbanizzazioni primarie, non incidendo sulla viabilità esterna pubblica, già idoneamente strutturata.

L’attuale “viabilità” interna privata, costituita dal citato prolungamento di Via Da Cemmo, è confermata in acquisizione municipale, con conferimento degli stalli di sosta automobilistica alla fruizione pubblica.

6. Standards urbanistici

La dotazione di *standards* urbanistici resta confermata nell'ambito di quanto già previsto in assolvimento generale dal PP Comparto Milano; le quantità edificatorie già approvate non sono modificate né in termini volumetrici, né in termini di SIp.

Infatti, i nuovi fabbricati denominati P2 e P3, previsti in sostituzione dell'edificio denominato 30 nel PP vigente, avranno una SIp di 2.000 mq pari a quella assegnata dallo stesso PP e il nuovo fabbricato denominato P1, previsto in sostituzione dell'edificio denominato 32 nel PP vigente, avrà una SIp pari a quella esistente di 1.026,40 mq (v. Allegato A2.5).

Della cessione di Via Da Cemmo in fronte Nord si è già detto; per il parcheggio a raso da realizzare in lato Sud della proprietà e da asservire quindi alla pubblica fruizione, in considerazione della diversa distribuzione planivolumetrica prefigurata dalla presente Variante, è prevista una modifica di sagoma a parità comunque di superficie da realizzare e "cedere" (415 mq); considerata la localizzazione "interna" di detto parcheggio, l'Amministrazione potrà tuttavia valutarne la monetizzazione a sensi art.46 c.1 lett.a L.R. 12/2005.

7. Parcheggi pertinenziali – Spazi aperti

Le dovute ed indispensabili quantità pertinenziali dovranno essere dimostrate in sede edilizia, preferibilmente reperite in sottosuolo, anche al fine di "recuperare" i 36 posti auto persi con la cessione di Via Da Cemmo.

Sempre in sede edilizia saranno valutate le implicazioni di dettaglio connesse agli aspetti paesaggistici, archeologici e ambientali.

In particolare si provvederà, preliminarmente alle pratiche edilizie, all'esecuzione delle indagini ambientali di norma (Art 32 NTA del PGT); considerato il fatto che l'area del PAv era principalmente interessata dalla zona abitativa dello storico insediamento Officine Metallurgiche Togni, si confida nell'assenza di compromissione del sottosuolo.

L'accesso pedonale e carraio ai nuovi edifici in fronte Nord (denominati P1 e P2) sarà garantito dal percorso di Via Da Cemmo; quello al nuovo edificio a Sud (denominato P3) sarà garantito dal percorso ivi già esistente.

Gli spazi aperti privati sono costituiti dalle corti interne fra gli edifici, in analogia a quanto sussistente e previsto dal PAV vigente; gli stessi dovranno essere trattati principalmente a verde riportato sulla soletatura delle sottostanti autorimesse e in misura residua a verde profondo, in modo da non ridurre l'attuale quantità di previsione; analogamente a quanto sopra riferito relativamente agli *standards* urbanistici, la dotazione di verde profondo resta confermata nell'ambito di quanto già previsto in assolvimento generale dal PP Comparto Milano.

Gli spazi aperti includeranno naturalmente i percorsi pedonali di accesso ai nuovi edifici, percorsi che saranno pavimentati con materiali lapidei coerenti con il nuovo contesto architettonico.

Si segnala una radicale miglioria "idraulica" di previsione, con l'integrale disperdimento in sottosuolo delle acque bianche dell'intero Comparto, che attualmente recapitano principalmente nella fognatura municipale (v. l'Indagine geologico-idraulica a corredo della presente pratica).

8. Tipologia architettonica

Gli aspetti architettonici, in aggiunta a quanto d'interesse paesistico di contesto, saranno naturalmente approfonditi in sede edilizia.

Fin d'ora tuttavia si accennano alcuni riferimenti compositivi e formali nei sintetici termini seguenti:

- Il fronte più rappresentativo del compendio immobiliare, il lato Nord, manterrà un sostanziale andamento a cortina continua
- A tale scopo si prevede la realizzazione di terrazze in prolungamento Ovest del fabbricato "storico" al mappale 150; si segnala, incidentalmente, che il piano vigente prefigura un improprio "acceciamento" della facciata Ovest dello stesso fabbricato, ora dotata di finestre e portefinestre; le nuove terrazze saranno più ampie di quella attualmente esistente a piano primo, in modo da separare

maggiormente il nuovo edificio P1 dal fabbricato “storico” e ottenere a piano terra un varco carraio idoneo al servizio delle autorimesse previste a piano interrato

- I fabbricati P1 e P2 dialogheranno esteticamente con quelli previsti nella proprietà Basileus a Nord
- Il fabbricato P3 “chiuderà” il fronte Sud con proporzioni ed estetica correttamente rapportate alla nuova edificazione già confinante in lato Ovest
- I diversi “episodi” architettonici, risultanti al compimento attuativo della presente variante, si armonizzeranno fra loro con l’interposizione e la ripetizione di recinzioni e frangisole listellari, in analogia a quanto già soddisfacentemente realizzato nel complesso “Life” confinante a Sud con il PAv 21.

9. Titoli edilizi – Oneri di urbanizzazione

L’edificazione nell’ambito del variato PAv21 è ugualmente prevista nella considerazione di un lotto edificabile unico, di cui si è riferito nel precedente paragrafo 3., materialmente realizzabile con la costruzione di un interrato unico, destinato ai parcheggi pertinenziali dell’intero compendio immobiliare/lotto (v. allegata pianta di progetto del piano interrato); da tale interrato emergeranno gli edifici fuori terra P1, P2 e P3.

Anche proceduralmente, si ritiene che l’unitarietà edificatoria possa conseguirsi nei termini seguenti:

I. convenzionamento iniziale per cessioni/asservimenti pubblici relativi all’intero lotto, con fissazione di modalità e tempi dei successivi PdC;

II. primo PdC relativo all’intera edificazione interrata e ad un primo edificio ricostruito fuori terra;

III. successivi PdC relativi all’edificazione degli altri due edifici ricostruiti fuori terra, nonché alla ristrutturazione degli edifici per i quali non è prevista la demolizione.;

[In sede edilizia si potrà accedere, ricorrendone i presupposti, alle premialità edificatorie di cui alla LR 12/2005 e alle inerenti determinazioni municipali.](#)

Gli oneri di urbanizzazione saranno coerentemente calcolati con applicazione delle ordinarie tariffe deliberate per l’intervento di ristrutturazione.

10. Procedura di VAS

Il D.Lgs 3 aprile 2006 n° 152, attuativo della L. 308/2004 (a sua volta attuativa della normativa comunitaria in materia ambientale) prevede che *“la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a ... strumenti attuativi di piani ... già sottoposti positivamente ... alla VAS ..., si limita ai soli effetti significativi sull’ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

La procedura di VAS, avviata durante la fase preparatoria del PGT, è stata estesa all’intero percorso tecnico-amministrativo fino all’approvazione dello stesso, individuando gli impatti delle scelte pianificatorie e le relative misure di mitigazione e compensazione ambientale.

La VAS ha quindi analizzato gli specifici luoghi di trasformazione previsti dal PGT, confermando per l’Ambito d’interesse della presente relazione l’obiettivo del recupero edificatorio e dell’ampliamento delle aree pubbliche.

La Variante al PAV21, risultando sostanzialmente applicativa delle previsioni del PGT, non determina alcun diverso e/o ulteriore effetto ambientale rispetto a quelli previsti e valutati in sede di VAS del PGT, non introduce alcuna eventuale criticità e non necessita quindi di verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS; quanto precede risulta confermato dall’allegato Decreto di esclusione Prot.206836/2020 del 18/9/2020.

11. Pubblicità

Si allega documentazione planimetrica relativa alla segnaletica esistente e alla pubblicità prevista in sede di cantiere.

Eventuali pubblicità ad edifici ultimati saranno esposte in conformità alle disposizioni del Piano Generale Impianti Pubblicitari.

Allegati:

- Planimetrie inquadramento dello stato di fatto
- Planimetria inquadramento dello stato di progetto
- Planimetria parcheggi pertinenziali interrati di progetto
- Decreto di esclusione VAS
- Planimetria segnaletica esistente e pubblicità in fase di cantiere

