

COMUNE DI BRESCIA

AREA DI TRASFORMAZIONE AT111

PIANO ATTUATIVO

(Via Triumplina / Via Zola / Via Tamburini)

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2014

- Relazione tecnico-illustrativa

Committente: Zubani Giuseppe, Giorgio, Paolo, Carla Rosa, Federico, Via G. Zola 31, Brescia
Società "Al Grillo s.r.l.", con sede in Brescia Via Triumplina 6, P.iva 02840120170

Progettista: ing. Bonetti Luigi, Via Montello 2-2°, Brescia

1) - PREMESSE

La presente relazione modifica la precedente accogliendo le modifiche dovute alle sopraggiunte nuove richieste da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la cessione gratuita a titolo di standard urbanistico di un ulteriore nuova area verde, esterna all'AT, per complessivi 608,00 mq.

Inoltre recepisce le indicazioni date dalla commissione urbanistica e dagli uffici competenti riguardo all'eliminazione degli standards previsti a parcheggio su Via Tamburini ed a una riduzione dell'area verde prevista sempre in cessione su Via Tamburini.

TABELLA 1 - PRG VIGENTE (Tav 2)	
AREA DI TRASFORMAZIONE AT111	
Superficie edificabile totale	7.811,51
S.L.P. totale (mq)	3.708,00

Se - Proprietà A (mq)	3.250,00	
Se - Proprietà B (mq)	4.561,51	
S.L.P. Proprietà A (mq)	2.508,00	3.708,00
S.L.P. Proprietà B (mq)	1.200,00	

2) - PRG vigente:

Le aree d'intervento sono classificate dal PRG vigente come:

- AT in zona D2L3 "Strade mercato a densità medio alta" per complessivi 5.830,83 mq.
- AT in zona B R2 "Città parzialmente o totalmente edificata" per complessivi 1.980,68 mq.

Inoltre le tavole di piano prescrivono la cessione, come standard a verde, delle fasce a nord della AT per una superficie complessiva di 1.076,06 mq + 1.504,77 mq + 402,00 mq = 2.982,83 mq; a cui si debbono aggiungere i 608,00 mq. della fascia di 5 ml. d'area verde, così individuati dall'Amministrazione Comunale in lato nord del P.S. n.17 come standards di cessione esterni all'AT.

L'area edificabile (Se) risulta complessivamente di 7.811,51 mq. e la SLP prevista di 3.708,00 mq. che ,per accordo tra le parti, viene ripartita sulle due proprietà nel seguente modo:

SLP (A) = 2.508,00 mq.
 SLP (B) = 1.200,00 mq.
 SLP (Tot) = 3.708,00 mq.

è esclusa dal conteggio l'area di 96,49 mq già oggetto di servitù e occupata dalla nuova viabilità di Via Triumplina, che sarà ceduta contestualmente alle cessioni degli standards a verde.

Gli adempimenti di convenzione vengono divisi in due fasi:

1° FASE: esecutiva con la stipula della convenzione

- cessione standard a verde 2.086,06 mq.
 - monetizzazioni 1.355,42 mq.
 Totale standards 3.441,48 mq.

2° FASE: condizionata (vedi punto 8 della presente relazione)

- cessione standard a verde 1.504,77 mq.

Previo permesso per l'edificazione di struttura di servizio di 200 mq. in relazione alla futura stazione della metropolitana come indicato nelle NTA. art. 98 modificato.

TABELLA 2 – DESTINAZIONI S.L.P. (Tav 3)			
	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TOTALE
SLP totale (mq)	1.460,74	2.247,02	3.707,76
SLP SEDIME 1 (mq)	499,19	2.008,57	2.507,76
SLP SEDIME 2 (mq)	961,55	238,45	1.200,00

TABELLA 3 – PARCHEGGI PERTINENZIALI SEDIME 1 (Tav 4)			
	SLP di calcolo (mq)	Sup. dovuta (mq)	Sup. individuata (mq)
Pertinenziali parte commerciale (100% SLP)	667,97	667,97	
Pertinenziali parte commerciale (30% SLP)	220,60	66,18	
Pertinenziali Hotel (1 posto auto / camera)	25,00 mq. x 48	1.200,00	
Pertinenziali parte residenziale (30% SLP)	499,19	149,76	
Tot. pertinenziali		2.083,91	2.115,02

TABELLA 4 – PARCHEGGI PERTINENZIALI SEDIME 2 (Tav 5)			
	SLP di calcolo (mq)	Sup.dovuta (mq)	Sup. individuata (mq)
Pertinenziali parte commerciale (30% SLP)	238,45	71,53	
Pertinenziali parte residenziale (30 % SLP)	961,55	288,47	
Tot. pertinenziali		360,00	397,00

3) - Destinazioni:

Nei limiti stabiliti dall'art. 47 della NTA, relativamente alle zone L3, il SEDIME 1 avrà una destinazione terziaria in misura non inferiore all'80% della SLP di competenza e residenziale per la restante parte (< 20% SLP)

Nei limiti stabiliti dall'art. 38 della NTA, relativamente alle zone R2, il SEDIME 2 avrà una destinazione residenziale in misura non inferiore all'75% della SLP di competenza e terziaria per la restante parte (< 25% SLP)

I progetti esecutivi relativi alle due proprietà per le rispettive SLP realizzabili, definiranno esattamente destinazioni, indici e dimensioni delle singole unità nel rispetto di tutte le norme; il presente planivolumetrico definisce la quota di SLP commerciale e la quota di SLP residenziale per poter dimensionare i parcheggi pertinenziali e gli standard da cedere e/o monetizzare.

4) - Superficie coperta:

Nel rispetto delle NTA è prevista:

- per il SEDIME 1 una superficie coperta di 1.072,80 mq. inferiore al 40% di Se (proprietà A), come prescritto dall'art. 86 delle NTA
- per il SEDIME 2 una superficie coperta di 337,15 mq. inferiore al 35% di Se (proprietà B), come prescritto dall'art. 73 delle NTA

5) - Verde permeabile:

Nel rispetto delle NTA è prevista:

- per il SEDIME 1 una superficie a verde profondo di 650,00 mq. pari al 20% di Se (proprietà A), come prescritto dall'art. 86 delle NTA
- per il SEDIME 2 una superficie a verde profondo di 828,06 mq. superiore al 35% di Se (proprietà B), come prescritto dall'art. 73 delle NTA

6) - Parcheggi pertinenziali:

Come si evince dalle tabelle e dalle tavole di progetto la dotazione di parcheggi pertinenziali è comunque sempre soddisfatta per entrambe i sedimi, che a tale proposito dedicano i piani interrati a destinazione d'uso autorimessa.

TABELLA 5 – STANDARDS DOVUTI (Tav 3/4/5)			
	RESIDENZIALE (39,75mq / 50mq)	COMMERCIALE (100% SLP)	TOTALE
SEDIME 1	396,85	2.008,57	2.405,42
SEDIME 2	764,43	238,45	1.002,88
TOTALE STANDARDS	1.161,28	2.247,02	3.408,30

TABELLA 6/a – STANDARDS INDIVIDUATI 1° FASE (Tav 3/4/5)			
	DI CESSIONE (mq)	MONETIZZATI (mq)	TOTALE (mq)
SEDIME 1	1.050,00	1.355,42	2.405,42
SEDIME 2	1.036,06	//	1.036,06
TOTALE STANDARDS	2.086,06	1.355,42	3.441,48

TABELLA 6/b – STANDARDS INDIVIDUATI 2° FASE (Tav 3/4/5)			
	DI CESSIONE (mq)	MONETIZZATI (mq)	TOTALE (mq)
SEDIME 2	1.504,77	//	1.504,77

7) - Standard:

Le tab. 5 e 6 definiscono le quantità di standard urbanistici calcolati sulla base delle destinazioni previste nel planivolumetrico, in totale sono dovuti 3.408,30 mq.

Nella 1° fase gli standard di cessione sono 2.086,06 mq. a cui vanno sommati i 1.355,42 mq. di cui la proprietà A chiede la monetizzazione, per un totale complessivo di 3.441,48 mq.

A tale proposito, si precisa che è nella disponibilità della proprietà A l'area libera di pertinenza del SEDIME 1, e che tale area ha una consistenza di 2.177,20 mq. superiore alla superficie di standards per cui la proprietà A chiede la monetizzazione;

8) - Cessione condizionata 2° fase:

Nella AT sono ricompresi 1.504,77 mq. indicati come area di cessione 2° fase condizionata, che la proprietà B si impegna fin da ora a cedere gratuitamente a fronte della possibilità di edificare e gestire una superficie commerciale di complessivi 200,00 mq. di SLP da realizzare sull'area stessa e sulla scorta del progetto esibito dalla stessa Amministrazione Comunale per la realizzazione del sovrappasso di Via Triumplina, opera connessa alla stazione della metropolitana. L'obbligo di cessione avrà una scadenza da definire in convenzione e a suo tempo definito verbalmente con l'Amministrazione in 5 anni.

9) - Convenzione:

Le proprietà s'impegnano a stipulare con il Comune di Brescia Convenzione che preveda la cessione gratuita degli standard individuati, e la monetizzazione degli standards non reperiti nel modo seguente:

La proprietà A: AL Grillo s.r.l. s'impegna a monetizzare 1.355,42 mq. di standards non reperiti

La proprietà B: F.Ili Zubani s'impegna a cedere al Comune di Brescia 2.086,06 mq. di standards.

Entrambe le proprietà s'impegnano a realizzare pro quota, in base alla SLP prevista dalla presente variante, le opere di urbanizzazione che verranno concordate con l'Amministrazione Comunale e il costo sostenuto verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

La proprietà B inoltre s'impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia l'area individuata come: "area di cessione 2° fase" per complessivi 1.504,77 mq. a fronte della possibilità di realizzare sopra essa 200,00 mq. di SLP commerciale in conformità ad un progetto unitario concordato con l'Amministrazione Comunale.