

OGGETTO	Piano Attuativo Piano delle Regole Progetto speciale n° 35
PROT.	103267/2012
COMMITTENTE	Effequattro srl
LOCALITA'	Via Serenissima n°5

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un'area della superficie di mq 7100,00, posta nella zona sud- est della città e più precisamente lungo Via Serenissima, immediatamente a sud della stazione della metropolitana.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione artigianale ed industriale.

Il lotto, interessato dalla presente proposta di piano attuativo, è parte di un più vasto comparto ed è occupato da fabbricati originariamente destinati ad attività artigianali che nel corso del tempo sono stati trasformati, attraverso permessi di costruire anche in sanatoria, parte in media struttura di vendita, parte in commercio all'ingrosso e parte in servizio scolastico.

Il complesso è censito con il mappale mappali n° 25 parte del foglio 242 del NCT del comune di Brescia e confina a nord con un'area per la quale sono previste opere di urbanizzazione primaria, ad est con via Gaetano Bargnani, a sud con altri fabbricati di tipo artigianale e ad ovest con via Serenissima.

Ai sensi del PGT vigente-, l'area ricade nel Piano delle Regole , ed è individuata come Progetto speciale n°35 dalle schede delle NTA 03.

Per tale progetto la scheda del progetto speciale fissa i seguenti obbiettivi:

- sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere;
 - insediamento di nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica;
 - incremento della dotazione di spazi pubblici;
- consentendo un ampliamento dell'attività in essere, fino ad un massimo del 25% della SLP esistente, con destinazione d'uso legate alle attività didattiche ed ai servizi alla produzione.

L'area, che ricade all'interno del perimetro del centro abitato, è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dal Reticolo idrico minore (Reticolo idrografico Regio Decreto 523/1904).

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 3 – media.

PROPOSTA PROGETTUALE

La porzione di capannone interessata dall'intervento, ha una superficie coperta di mq 2.900 ed una Superficie Lorda di pavimento di mq 5810.

Il planivolumetrico prevede, la costruzione di un edificio, in aderenza al capannone esistente, in lato nord-ovest, da destinare a foresteria al servizio della scuola di cucina della Cast Alimenti.

La tipologia del nuovo edificio sarà a torre, sono infatti previsti 8 piani fuori terra, ed un piano interrato da destinare a magazzini; la superficie coperta sarà di circa 308,76 mq e una SLP complessiva di mq 1390,60.

L'intervento comporterà un miglioramento quantitativo della superficie permeabile attualmente esistente che passerà dagli attuali mq 77 a mq 453.

All'esterno dell'edificio, a raso, vengono integralmente reperiti i parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'articolo 25 delle NTA del PGT, relativi alla media struttura di vendita e al commercio all'ingrosso esistenti.

Per il servizio esistente, scuola di cucina, e la nuova foresteria ne vengono reperiti mq 1.229,00 rispetto ai mq 2.730,00 previsti dall'articolo 25 delle NTA.

Tuttavia trattandosi di un servizio, vista l'utenza a cui è destinata la nuova struttura, in prevalenza studenti ed insegnanti fuori sede, e vista la vicinanza con la stazione della Metropolitana si potrebbe consentire ad una minore dotazione di spazi per la sosta.

Con la proposta di piano attuativo è stata presentata una relazione viabilistica per la dimostrazione della necessità effettiva di parcheggio al fine di ottenere ai sensi dell'articolo 46 delle NTA, l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale, per la minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA.

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e ambientali che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione.

Opere di urbanizzazione

- sistemazione tratto di via Serenissima;
- nuova pista ciclabile in corrispondenza del tratto stradale da sistemare.

ASPETTI PROCEDURALI

Il planivolumetrico è stato originariamente presentato in data 26 novembre 2011 - PG n 103267 e sottoposto all'esame della Conferenza intersettoriale in data 31 Gennaio 2013; Quest'ultima ha sottolineato la necessità di maggiori indicazioni rispetto allo stato di fatto sia viabilistico che relativo alle destinazioni d'uso esistenti.

A seguito della richiesta di integrazioni il progetto è stato aggiornato in data 24 Dicembre 2013 e successivamente in data 22 maggio 2014.

La Commissione per il paesaggio ha esaminato il progetto in data 29 gennaio 2013 esprimendo il seguente parere:

“Considerate le connotazioni del contesto, caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali /industriali, unitamente alle trasformazioni indotte dal sistema della Metropolitana, la proposta del piano Attuativo, può ritenersi nel complesso sostenibile sotto il profilo paesistico - ambientale. Le ricadute percettive dovute all'esposizione del nuovo edificio, nonché l'interferenza che si genera con i rilievi circostanti, può ritenersi tollerabile. La sostanziale occupazione di sedimi già esistenti attenua quelli che potrebbero essere fenomeni di incombenza verso strada. Le già richiamate connotazioni

del contesto, rendono meno stringenti le relazioni lessicali e formali tra il nuovo ed esistente.

Fermo restando valutazioni più approfondite alla scala del progetto edilizio, non si ravvisano, nella proposta attuativa, incompatibilità sotto il profilo paesistico – ambientale. Compatibile

In data 21 Febbraio 2013 è il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso il seguente parere:

“La Commissione edilizia, esaminato il progetto, esprime un parere di massima favorevole. Si prende atto della presenza di attività non conformi alle destinazioni d’uso autorizzate che dovranno essere oggetto di provvedimento in sanatoria.

La commissione esprime delle perplessità sul sistema degli accessi proposti da via Serenissima.”

Si segnala che in data 12 febbraio 2014, è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria per la trasformazione di parte dell’immobile da artigianale a servizi; pertanto le attività attualmente presenti nell’immobile sono conformi alle destinazioni d’uso autorizzate.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT

Parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 7.100</i>	
<i>Slp. assegnata</i>	<i>Mq 1.452,50</i>	<i>25% Slp esistente</i>
<i>Slp esistente</i>	<i>Mq 5.810</i>	
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Attività didattiche, e servizi alla produzione:</i>	
	<i>Non ammesse: Residenza, attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività terziarie, attività industriali ed artigianali, attività agricole..</i>	
<i>Aree in cessione</i>		

Indice / parametro	Assegnato/dovuto	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 5.810,00 esistente Cosi ripartiti: Mq. 1.120 media struttura di vendita Mq. 3.350 commercio all'ingrosso Mq. 1.340 servizi attività didattica Mq. 1.452,50 assegnato 25% della SLP esistente	Mq. 5.810,00 esistente Mq. 1.390,60 ampliamento previsto
Superficie Coperta	Mq. 2.990 esistente	Mq. 3.200 di progetto
Parcheggi pertinenziali	Mq. 4.855,00 necessari	Mq 3.354 reperiti

	Così ripartiti: Mq. 1.120 100% media struttura Mq. 1.005 30% commercio all'ingrosso Mq. 1.340 100% attività didattica Mq. 1.390 100% foresteria per attività did.	Così ripartiti: Mq. 1.120 per media struttura vendite Mq. 1.005 commercio all'ingrosso Mq. 1.229 servizi attività didattica
Superficie Permeabile/mitigazione	Mq 1.365,00 necessari Mq 77,00 esistenti	Mq 453 reperiti
Standard/cessioni		
Monetizzazione		
Superfici Commerciali		

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .

In particolare sono previsti :

- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 42.477,75 di cui € 21.954,13 a scomputo oneri.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio blu sulla allegata planimetria Tav. B Regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

A opere stradali –

L'esecuzione di dette opere avverrà in base al progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputabile dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 31.815,29 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili

della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%; tuttavia poiché l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti è pari ad € 11.291,67, tale è la somma massima scomputabile.

Scadenze

Le opere relative al presente punto – opere stradali – e realizzazione di pista ciclopedonale – in quanto strettamente funzionali all'intervento, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni alla data di stipula del presente atto.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

2-OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio giallo sulla allegata planimetria Tav. B Regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

A pista ciclabile

L'esecuzione di dette opere avverrà in base al progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 10.662,46 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative al presente punto A – realizzazione di verde pubblico attrezzato, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni alla data di stipulazione del presente atto.

3- PROGETTI EDILIZI

L'altezza massima dell'edificio, viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Serenissima in metri 31,71, come indicato sulla allegata Tav. 6, "Prospetti e sezioni".

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 50 cm.

4- GARANZIE ECONOMICHE

A garanzia degli impegni sopra descritti, il Proponente dovrà presentare, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, una garanzia fideiussoria pari ad € 31.815,29 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed una garanzia fideiussoria pari ad € 10.666,46 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Mariarosa Maifrini

P.O. SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata

Brescia 9 Settembre 2014

Elenco elaborati allegati:

- Determinazione oneri finanziari

	Relazione Tecnica Piano Attuativo Progetto Speciale n°35
	Relazione viabilistica
	Indice progetto
1	Lotto di intervento
2	Estratto PGT
3	Piante esistente
4	Pianta progetto di intervento
5	Piante di progetto
6	Prospetti e sezioni
7	Render e foto del lotto
A	Regime delle aree
B	Regime delle opere
	Estratto mappa