COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA

Brescia, Ottobre 2014

PIANO ATTUATIVO
Paterlini Shares spa _ Milesi srl
Via Stretta

Osservazione **n. 4** presentata da un gruppo di cittadini residenti nel Comune di Brescia (allegate n. 101 firme) in qualità di residenti in zona limitrofa al nuovo insediamento .
PG n. 97418 del 25 Agosto 2014

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE

L'osservazione si articola su più documenti facenti parte del PA adottato ed è articolata in più punti con numerazione consecutiva .
In particolare :
Sulla delibera di adozione l'osservante rileva come

1. **Nella premessa punti 1 e 2** _ l'area di proprietà della società Paterlini Shares non coincide con la perimetrazione data dal PGT al " Tessuto a prevalente destinazione artigianale e produttiva, " l'approvazione del PA deve quindi considerarsi in variante al PGT in quanto di fatto viene ampliata la zona con destinazione produttiva ;
2. **Nella premessa punto 5** _ per le motivazioni di cui sopra il Piano deev considerarsi in Variante al PGT ;
3. **nella premessa punto 7** _ si rileva come la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione in contrasto con la disciplina urbanistica . Si chiede che il reperimento dello standard avvenga all'interno del comparto non acconsentendo alla monetizzazione ; in alternativa si chiede che la società si accolli il costo dell'opera senza diritto a scomputi dalle monetizzazioni;
4. **nella premessa punto 13** _ si rileva come l'insediamento di un industria insalubre di prima classe all'interno del perimetro del centro edificato determini di per sé una variante allo strumento urbanistico generale ;
5. **nella premessa punto 15** _ laddove si pone un limite qualitativo e quantitativo alla commercializzazione dei rifiuti si ribadisce quanto detto nel punto precedente , ovvero che nel caso in esame , si tratterebbe di una variante al PGT in quanto le industrie insalubri di prima classe sono insediabili soltanto esternamente al perimetro del centro edificato ;

6. **nella premessa al punto 16** _laddove si chiede alla società un impegno ad incrementare la superficie coperta in lato Ovest dell'insediamento si osserva come un aumento /diminuzione degli indici secondo necessità configuri la necessità di adottare il Piano in variante al PGT ;

Sullo schema di Convenzione l'osservante rileva come :

7. **nella premessa punti 1 e 2** _ si ribadisce come già per la delibera come l'area di proprietà della società Paterlini Shares non coincida con la perimetrazione data dal PGT al " Tessuto a prevalente destinazione artigianale e produttiva ", l'approvazione del PA deve quindi considerarsi in variante al PGT in quanto di fatto viene ampliata la zona con destinazione produttiva;
8. **al punto 3, opere di urbanizzazione secondaria** _ laddove vengono descritte le opere di urbanizzazione secondaria ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di Permesso di Costruire si sottolinea che le opere descritte siano di urbanizzazione " primaria " e quindi come sia illegittimo scomputarle dagli oneri secondari;
9. **al punto 4, monetizzazione** _ pur condividendo la nuova localizzazione della bretella stradale con i proventi della monetizzazione si chiede che lo standard mancante venga integralmente reperito all'interno del comparto e , in subordine che l'eventuale realizzazione della bretella venga scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di Permesso di Costruire e non dalla monetizzazioni dovuta ;
10. **al punto 6.1, impegno particolare** _ in antologia a quanto già osservato sulla delibera si rimarca come l'insediamento di un industria insalubre di prima classe all'interno del perimetro del centro edificato determini di per sé una variante allo strumento urbanistico generale così come la modifica agli indici/parametri edificatori (superficie coperta) ;
11. **al punto 6.1, impegno particolare** _ l'impegno del proponente ad aumentare la superficie coperta dell'insediamento costituisca variante al PGT .
12. **al punto 12, requisiti di validità della documentazione grafica** _ si rileva come la documentazione grafici allegata non corrisponda alle previsioni del PGT e come negli elaborati del PA lo stato dei luoghi non sia stato correttamente individuato; pertanto se ne chiede la correzione;

Sulla Relazione tecnica d'ufficio del 16/06/2014 l'osservante rileva come :

13. **ai punti 1,2 e 3 dell'inquadramento urbanistico** _ si rileva come la necessità di paino attuativo derivi dalla suddivisione il lotti di un insediamento industriale e non a seguito di nuova edificazione per slp superiore a 5000 mq ai sensi dell'art. 27 delle NTA ; inoltre come già detto si ribadisce come l'area di proprietà della società Paterlini

Shares non coincide con la perimetrazione data dal PGT al " Tessuto a prevalente destinazione artigianale e produttiva, " l'approvazione del PA deve quindi considerarsi in variante al PGT in quanto di fatto viene ampliata la zona con destinazione produttiva ;

14. **al paragrafo Verifica della conformità urbanistica** _ si rileva come i parametri relativi alla slp, alla superficie coperta, alla superficie permeabile, alla superficie a verde , agli standard, alle cessioni e alla monetizzazione siano diversi da quanto prevede il PGT e quindi si configuri una variante allo strumento generale ; si chiede inoltre che i parametri vengano riferiti alla zona classificata come "*Tessuto a prevalente destinazione artigianale e produttiva* " ;
15. **al punto 2 opere di urbanizzazione secondaria** _ l'importo delle opere indicato sulla tavola A Regime delle aree è diverso da quello che compare nello scherma di convenzione , inoltre alla luce del computo metrico si rileva come trattasi di opere primarie e non secondarie e quindi scomputabili dagli oneri primari;
16. **al punto 3, monetizzazione** _ si ribadisce quanto già precedentemente espresso circa la realizzazione in conto monetizzazione della nuova bretella stradale ;
17. **al punto 5, prescrizioni particolari _** prevedere l'insediamento di una attività insalubre di prima classe costituisca variante al PGT .
18. **al punto 5, prescrizioni particolari** _ laddove viene rettificato il perimetro dell'area a parcheggio pertinenziale al servizio della Virgin Active individuata con atto d'obbligo si rileva come la nuova superficie venga calcolata su una " presunta " slp della struttura sportiva ; si chiede che venga effettuata una puntuale ricognizione di tutte le superfici attualmente afferenti alla Virgin Active (palestra, discoteca e ristorante) .
19. **al punto 7 , impegno particolare** _ si rileva come l'impegno ad incrementare la superficie coperta costituisca di per se variante al PGT vigente .

Sull'elaborato di testo <u>PA 1A Relazione Tecnica</u> l'osservante rileva come :

20. **al capitolo Premessa** _ si menziona un piano conforme alle previsioni del PGT mentre trattasi di Piano invariante ;
21. **al capitolo Premessa** _ laddove si afferma che " l'ambito interessato dal progetto " (lotto Milesi) si trova in zona produttiva si commette un errore e pertanto se ne chiede la correzione evidenziando che eventuali modifiche alla zonizzazione costituiscono variante al PGT ;
22. **al capitolo Premessa** _ viene erroneamente indicato l'art. 27 del piano delle regole sostenendo la necessità di piano attuativo in presenza di nuova edificazione per slp produttive superiori ai 5000 mq ; in realtà secondo l'osservante la necessità deriva dal frazionamento di un complesso industriale esistente ;
23. **nel capitolo Premessa** _ laddove si afferma che essendo il piano conforme allo strumento generale non necessita di VAS ; l'osservante rileva invece come la VAS sia necessaria in quanto in presenza di PA in variante al PGT ;

24. **al capitolo 2 Inquadramento territoriale** _ dove si afferma che gli ambiti circostanti vedono la presenza di insediamenti agricoli o produttivi industriali/artigianali e residenziali si suggerisce la correzione con ambiti " prevalentemente residenziali " ;
25. **al capitolo 2 Inquadramento territoriale** _ laddove si quantifica la superficie territoriale si ribadisce chela stessa deve essere calcolata con riferimento al solo " tessuto a destinazione artigianale e produttiva" ;
26. **al capitolo 2 Inquadramento territoriale** _ si chiede che venga correttamente individuata la superficie coperta di progetto dell'intero comparto e dei due lotti distintamente ;
27. **al cap. 3.1 _** laddove la società elenca i mappali di proprietà si rileva come essi non siano perfettamente coincidenti con il tessuto a destinazione produttiva .
28. **al cap. 4, analisi dei contenuti della Pianificazione _** laddove si dichiara che l'ambito interessato dal piano attuativo ricade in zona produttiva mentre la perimetrazione del comparto ricomprende anche aree stradali e reticolo idrografico ;
29. **al paragrafo 6.30 , vincoli di polizia idraulica _** il lato ovest del comparto sia interessato da una fascia di rispetto di 10 metri derivante presenza di un corso d'acqua facente parte del reticolo idrico minore e quindi si chiede la rettifica del perimetro del Piano Attuativo escludendo dal perimetro del comparto una fascia paria a metri 5 di larghezza e della lunghezza di circa 80 metri .
30. **al capitolo 9 , descrizione del progetto** _ venga proposta una fotografia aerea nella quale sono raffigurati fabbricati non rappresentati negli elaborati grafici ; si chiede la correzione degli elaborati .
31. **al capitolo 9 , descrizione del progetto _** i dati relativi alla superficie coperta del lotto Milesi e dell'intero comparto confliggono con quanto riportato in taluni elaborati ; se ne chiede la correzione .
32. **al capitolo 9 , descrizione del progetto _** vengono forniti dati di progetto come se si trattasse di un singolo intervento e non di un PA ; si chiede che il riferimento sia sempre all'intero PA.
33. **al capitolo 9.3 , dotazioni pubbliche _** si chiede il totale reperimento dello standard escludendo il ricorso alla monetizzazione.
34. **al capitolo 9.3 , dotazioni pubbliche _** si evidenzia una errata quantificazione delle aree in cessione e se ne chiede la rettifica.
35. **al capitolo 9.5 , verifica della necessità di parcheggi pertinenziali _** si chiede di verificare l'esatta consistenza del centro Wellness Virgin in quanto rispetto alla quantificazione rilevabile nell'atto d'obbligo del 2003 la slp della struttura è aumentata e risulta quindi necessario riveder eil calcolo dei parcheggi pertinenziali.
36. **al capitolo 9.5 , verifica della necessità di parcheggi pertinenziali _** si chiede la correzione di un errore materiale in quanto viene erroneamente indicato un elaborato riferito all'atto di vincolo 24 Gennaio 2000.
37. **al capitolo 9.5 , verifica della necessità di parcheggi pertinenziali _** nell'atto di vincolo 24 gennaio 2000 allegato alla relazione tecnica

non è allegato alcun elaborato grafico che indichi il perimetro dei fabbricati e delle aree che a suo tempo hanno generato il fabbisogno di standard in seguito monetizzato . Si cheide una integrazione documentale riportante l'esatto perimetro dell'area oggetto di atto di vincolo .

38. **sull'atto di vincolo allegato** _ si chiede per quale ragione l'amministrazione abbia ritenuto di monetizzare lo standard sia con il presente PA sia con il precedente atto di vincolo . Si chiede la correzione dell'elaborato .

Sull'elaborato di testo PA 2A Elenco ditte catastali l'osservante rileva come :

39. _l'area destinata a " Tessuto a prevalente destinazione artigianale e produttiva " non coincida con l'identificazione del comparto assogettato a PA e pertanto essendo la previsione da PGT inferiore a quanto indicato il Piano adottato sia in variante al PGT .
40. _ la perimetrazione del lotto che sarà acquisito dalla società Milesi include aree esterne alla perimetrazione dell'area a destinazione produttiva . Si chiede la correzione dell'elaborato .

Sull'elaborato di testo PA 3 Norme Tecniche l'osservante rileva come :

41. **all'art. 1** _ si tratti di un Piano attuativo in variante al PGT .
42. **all'art. 2** – nella individuazione dei mappali interessati dal Piano Attuativo erroneamente si ricomprenda anche aree parzialmente destinate a strada e a rete idrografica .
43. **all'art. 2** _ laddove si quantifica la superficie territoriale e la superficie del lotto di intervento si rileva una discrepanza tra la superficie rilevata a e quella dichiarata dal Settore Urbanistica su esplicita richiesta da parte di un cittadino . Si chiede la correzione dell'elaborato .
44. **all'art. 7** _ i dati riportati contrastano con quelli esposti in altri elaborati facenti parte del PA ; in particolare la superficie a verde profondo sul lotto Paterlini non viene garantita in quanto non oggetto di nuova costruzione . Si chiede di verificare in base a quale presupposto tale verifica non venga effettuata .
45. **all'art. 14** _ alla luce della elencazione delle opere di urbanizzazione primaria si chiede che non vengano scomputati dagli oneri secondari opere che sono da considerarsi primarie.
46. **all'art. 18** _ non possa essere considerato verde pubblico il verde di mitigazione previsto in lato nord del comparto. Conseguentemente non sono scomputabili tali opere dagli oneri di urbanizzazione secondaria . Inoltre si chiede che l'area in questione non sia oggetto di cessione ma di asservimento al fine di evitare oneri manutentivi per l'amministrazione .

Sull'elaborato Tavola A opere da realizzare e Tav. B Regime delle aree, l'osservante rileva come :

47. **Tav. A** _ le opere di urbanizzazione secondaria indicate siano opere di urbanizzazione primaria . Si chiede la correzione dell'elaborato .
48. **Tav. B** _ nella individuazione del perimetro dei lotti costituenti il PA siano erroneamente ricomprese aree esterne al perimetro del tessuto a destinazione produttiva .
49. **Tav. B** _ le aree in cessione vengano di fatto individuate sia all'interno che all'esterno del comparto ; nel sottolineare come le aree a standard debbano essere necessariamente cedute all'interno del comparto . Si chiede che l'elaborato grafico distingua le aree esterne dalle aree interne anche graficamente .
50. **Tav. B** _ poiché la porzione di area verde individuata svolge la funzione di verde di mitigazione si chiede che non sia ceduta ma lasciata in carico
    al proponente .

Sull'elaborato PA 01 Quadro conoscitivo l'osservante rileva come :

51. _ nella documentazione fotografica è individuato il perimetro del PA che ricomprende erroneamente anche aree esterne al tessuto edificabile . Si chiede la correzione dell'elaborato .
52. _ dalla documentazione fotografica sono visibili i fabbricati esistenti , fabbricati che non sono stati rappresentati negli elaborati costituenti il Piano. Si chiede la correzione dell'elaborato .
53. _ Sempre con riferimento ai fabbricati esistenti rilevabili dall'Ortofoto si evidenzia come il centro Wellness Virgin Active sia stato ampliato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici inerenti i parcheggi pertinenziali. Si chiede pertanto che venga verificata l'esatta consistenza dell'unità immobiliare di cui sopra .
54. _ si chiede la correzione dell'elaborato con l'esatta indicazione della perpetrazione del PA rispetto alle prensioni del PGT .

Sull'elaborato PA 07.1 Planimetria generale l'osservante rileva come :

55. _ la perimetrazione del PA non è corrispondente con le previsioni di PGT, in particolare alcune aree sono classificate dal PGT come reticolo idrografico e come viabilità esistente o di progetto . Poiché il Settore Urbanistica ha dichiarato come l'area in zona produttiva sia di mq 24.960 si chiede di rettificar e il dato denunciato in sede di PA pari a mq. 25.500.
56. _ nell'elaborato è stata omessa la rappresentazione di un fabbricato situato in angolo nord ovest presente in vece in altri elaborati costituenti il Piano Attuativo. Si chiede la correzione degli elaborati.
57. _ si osserva come in lato nord ovest il confine del PA sia traslato rispetto alle indicazioni del PGT e come il cortile dell'unità produttiva in tal modo si trovi all'interno della fascia di rispetto di mt. 10 dal corso d'acqua. Si chiede la correzione dell'elaborato.
58. _ si osserva come il cortile asfaltato raffigurato in fascia di rispetto del fiume non possa essere realizzato perché in contrasto con la norma (fascia di rispetto di mt. 10).

59. _ in angolo nord ovest il confine del PA risulta in realtà da PGT traslato di mt 5 e quindi il cortile asfaltato non può essere realizzato in quanto in fascia di rispetto del corso d'acqua .
60. _ in angolo sud ovest non viene rappresentato un edificio esistente che invece compare in altri elaborati . Si chiede la correzione dell'elaborato
61. L'" individuazione dei lotti " come effettuata non è conforme al PGT . Si chiede la correzione dell'elaborato.
62. _ la slp prevista in edificazione sul lotto Milesi si superiore a quanto ammesso dal PGT sia in termini di slp che di superficie coperta in quanto per la verifica dei parametri è stata utilizzata l'intera area compresa nel PA. Si chiede una corretta individuazione dei lotti .
63. _ la perimetrazione del PA non è conforme al PGT.
64. _ all'interno del perimetro del PA non sono stati rappresentati edifici esistenti per contro rappresentati in altri elaborati costituenti il PA .
65. _ la perimetrazione del PA non è conforme al PGT.
66. _ all'interno del perimetro del PA non sono stati rappresentati edifici esistenti per contro rappresentati in altri elaborati costituenti il PA .
67. la perimetrazione del PA non è conforme al PGT.
68. _ all'interno del perimetro del PA non sono stati rappresentati edifici esistenti per contro rappresentati in altri elaborati costituenti il PA .
69. _ nella dimostrazione della slp di progetto non vengono computati alcuni capannoni destinati a parcheggio non specificamente vincolati ai sensi della legge 122/89.
70. _ il grafico rappresentante l'area edificabile non è coerente con la previsioni del PGT .
71. _ nell'ambito delle tabelle relative alle aree da cedere non è fatta distinzione tra le aree esterne e quelle interne al PA .
72. _ i dati rappresentati nella tabella non sono conformi alle previsione di PGT .
73. _ nella tabella dei dati stereometrici viene indicato l'uso di una superficie coperta che pur rimanendo di proprietà Paterlini viene utilizzata per la verifica della superficie coperta del lotto Milesi .
74. _ si chiede che la planimetria rappresentante i dati stereometrici venga riprodotto il perimetro dell'area assoggettata ad atto di vincolo ai sensi della LR 60/77.

Sull'elaborato grafico PA 03 Rilievo plani altimetrico, l'osservante rileva come :

75. _ sia stata omessa la rappresentazione di alcuni fabbricati in lato sud ovest.
76. _ nella tavola PA 06 si rileva come la perimetrazione del PA contrasti con quella data dal PGT.
77. _ nella tavola PA 06 si rileva come all'interno del lotto Paterlini non sia individuata l'area i cui diritti edificatori vengono trasferiti sul lotto Milesi.
78. _ nella tavola PA 06 p stata omessa la rappresentazione all'interno del perimetro dei fabbricati funzionalmente connessi alla palestra discoteca.

Sull'elaborato Allegato PA 6.2 Relazione acustica l'osservante rileva come

79. _ nonostante la nuova attività (codice 51.57.1 della classificazione attività economiche Ateco 2002) riguardi il commercio all'ingrosso di rottami e sottoprodotti della lavorazione industriale e quindi la tipologia in oggetto di fatto sia il " commercio e recupero acciaio inox " nella descrizione del ciclo produttivo (pg. 11 della relazione acustica) si riporti un descrizione delle attività che colloca la nuova attività tra le industrie insalubri di prima classe ai sensi del DM 5 Settembre 1994. Poiché l'insediamento in oggetto viene proposto all'interno del perimetro del centro abitato l'approvazione del piano costituisce p variante al PGT in quanto presuppone la modifica nella perimetrazione stessa .

Sull'elaborato Relazione sul traffico e succ. integrazione, l'osservante rileva come :

80. _ nella relazione sul traffico laddove il transito di un autoarticolato attraverso il quartiere Casazza viene equiparato a tre autoveicoli si rileva come le due tipologie non siano affatto equivalenti tra loro. La nuova soluzione viabilistica proposta comporterà per il quartiere Casazza un ulteriore aggravio di traffico in arrivo dalla Val Trompia . Si rileva inoltre come la viabilità esistente risulti inadeguata non tanto con riferimento alla quantità di strade quanto alla qualità delle stesse.
81. _ il PGT vigente non preveda la realizzazione della bretella nord e pertanto il piano è in variante al PGT .
82. _ si chiede un nuovo studio sul traffico che consideri anche il nuovo insediamento ex Idra .
83. _ si chiede che contestualmente all'avvio dei lavori del fabbricato industriale venga istituita la zona 30 come previsto in Relazione.
84. _ si chiede che contestualmente all'avvio dei lavori del fabbricato industriale sia previsto un percorso ciclabile che dal fronte Paterlini/Milesi prosegua fino al corridoio turistico della val Trompia .

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

NEL COMPLESSO L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Sulla DELIBERA DI ADOZIONE

Controdeduzione al PA **punto 1**

Parzialmente accoglibile

Il catasto e il PGT sono rappresentati su due cartografie differenti, infatti il PGT risulta essere disegnato su base aerofotogrammetrica e non catastale, pertanto non risulta possibile una perfetta sovrapposizione fra i due strumenti.

Dal mappale **46** sono già stati tolti in sede di presentazione del PA, 134 mq in quanto adibiti a strada, e pertanto non concorrenti alla determinazione della SLP potenziale.

Per quanto riguarda il mappale **423** foglio 3 ed il mappale **130** foglio 2, si accoglie l'osservazione e vengono stralciati dal lotto edificabile al fine dei calcoli degli indici urbanistici in quanto strada; al fine del calcolo della potenzialità edificatoria si ritiene opportuno accogliere l'osservazione e pertanto stralciare la parte azzonata come reticolo idrografico pur se ricadente all'interno della recinzione e quindi nell'area di proprietà .

Si precisa che i confini delimitati da muretto e recinzione non sono stati mai modificati e che il rilievo strumentale rileva esattamente il perimetro delimitato dalla recinzione stessa.

Per quando riguarda i mappali **133 e 162** sono da PGT classificati interamente come Tessuto a prevalente destinazione produttiva ed artigianale.

I calcoli stereometrici e la rappresentazione grafica sono rappresentati nella tavola PA 07.1.

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui sopra, saranno ricalcolate tutte le superfici a prevalente destinazione produttiva e artigianale, escludendo sia quelle con destinazione rete idrografica e strada, con conseguente ricalcolo dei parametri urbanistici e conseguente modifica degli elaborati grafici e di testo. Infatti la minor estensione del lotto edificabile/produttivo in area in proprietà comporta una diminuzione dello standard dovuto (che per le attività produttive è calcolato sul lotto) e quindi della monetizzazione a fronte di valori di cessione inalterati .

Resta inalterato l'impianto planivolumetrico del PA in quanto l'edificazione prevista, sia in termini di SLP che di Superficie Coperta, è comunque inferiore a quella ammissibile e le aree interessate dal PA che il PGT destina a funzioni diverse da quella produttiva avranno un utilizzo coerente con tale previsione.

Controdeduzione al PA **punto 2**

Non accoglibile

Il perimetro di un PA può ricomprendere anche porzioni di territorio con azzonamenti differenti come per esempio strade, piste ciclabili etc. senza che questi ultimi concorrano al calcolo delle potenzialità edificatorie: come specificato al punto 1, nel caso in esame le aree interessate dal PA che il PGT destina a funzioni diverse da quella produttiva avranno un utilizzo coerente con tale previsione .

Per le motivazioni di cui sopra, il Piano Attuativo è conforme al PGT .

Controdeduzione al PA **punto 3**

Non accoglibile

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la monetizzazione dello standard urbanistico laddove non ritenga utile il reperimento in loco, come in questo caso .

La realizzazione della nuova bretella ha rilevanza territoriale e non legata al singolo insediamento Paterlini, si ritiene pertanto corretto utilizzare l'importo della monetizzazione per la sua realizzazione.

Controdeduzione al PA **punto 4**

Non accoglibile

Il PA tratta la nuova costruzione di un edificio destinato ad attività produttiva in conformità al vigente PGT ; il presente procedimento non attiene all'insediamento di una specifica attività produttiva con riferimento alle peculiarità che la caratterizzano, che sarà oggetto di uno specifico procedimento nel quale saranno affrontate, sentiti anche gli enti compenti, le peculiari criticità ambientali. Si precisa che l'eventuale richiesta di insediare un'attività produttiva classificata insalubre di I classe (circostanza questa peraltro non evincibile dai dati prodotti in sede di Piano Urbanistico Attuativo dal proponente, non comporterebbe necessariamente variante al PGT .

Controdeduzione al PA **punto 5**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 4.

Controdeduzione al PA **punto 6**

Non accoglibile

La modifica introdotta è conforme ai parametri previsti dal PGT per la zona produttiva.

Il PA non si configura pertanto invariante al PGT.

Sullo SCHEMA DI CONVENZIONE

Controdeduzione al PA **punto 7**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzione al PA **punto 8**

Non accoglibile

Premesso che i commi 7bis e 8 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 definiscono come opere di urbanizzazione primaria *"…strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato."* e come opere di urbanizzazione secondaria *"…asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, etc….";* essendo l'area in questione interessata dalla costruzione di un tratto di pista ciclabile, tali aree assumono valore di aree di servizio a livello di quartiere, anche per la loro funzione connettiva con il verde/piste ciclabili esistenti di quartiere esistente.

Controdeduzione al PA **punto 9**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 3

Controdeduzione al PA **punto 10**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 4.

Controdeduzione al PA **punto 11**

Non accoglibile

La modifica introdotta è conforme ai parametri previsti dal PGT per la zona produttiva.

Controdeduzione al PA **punto 12**

Non accoglibile

Tale osservazione non è accoglibile poiché il Piano Attuativo è a tutti gli effetti conforme alle previsioni di PGT.

Sulla RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Controdeduzione al PA **punto 13**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1.

Controdeduzione al PA **punto 14**

Non accoglibile

Verificato quanto osservato, non si riscontrano difformità da quanto previsto dalle NTA del PGT vigente.

Si specifica inoltre che a seguito della controdeduzione di cui al punto 1, sono state verificate le superfici derivanti dai parametri urbanistici e pertanto confermata la conformità al PGT vigente.

Controdeduzione al PA **punto 15**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 3 e 8.

Controdeduzione al PA **punto 16**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 3

Controdeduzione al PA **punto 17**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 4

Controdeduzione al PA **punto 18**

Parzialmente accoglibile

L'immobile adibito a Centro fitness/wellness , ristorante e discoteca , situato in Via Stretta, n. 175 , è stato oggetto di una serie di interventi di recupero funzionale riferibili alle seguenti pratiche edilizie :

1) CONCESSIONE EDILIZIA - BOLL. n° 5237/99 del 30/12/99
2) DIA - BOLL. n° 5352 / 00 del 21/12/00
3) VARIANTE – BOLL. n° 2459/01 del 13/06/01

A seguito delle sopracitate attività , è stata redatta una tavola riepilogativa con l'indicazione delle superfici di volta in volta oggetto di intervento ; tale tavola è stata presentata in Comune ed esaminata nella C.E. del 30 AGO 2001 (documentazione integrativa del 27 Agosto 2001 della Boll. N. 2459/01)

Da tale documento risulta che la SLP totale oggetto delle sopracitate attività è di 5248,90 mq.
A parziale accoglimento della suddetta osservazione, verrà integrata la documentazione del PA, nello specifico nell'allegato PA 1A verrà inserita tavola citata già agli atti del Comune.

Controdeduzione al PA **punto 19**
Accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 11

Sull' ELABORATO DI TESTO PA1A RELAZIONE TECNICA

Controdeduzione al PA **punto 20**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzione al PA **punto 21**
Non accoglibile
Il catasto e il PGT sono rappresentati su due cartografie differenti, infatti il PGT risulta essere disegnato su base aerofotogrammetrica e non catastale, pertanto non risulta possibile una perfetta sovrapposizione fra i due strumenti.
Si specifica inoltre che non vi è stato alcun ampliamento del perimetro dell'area a prevalente destinazione produttiva ed artigianale, infatti il perimetro di un piano attuativo può ricomprendere anche porzioni di territorio con azzonamenti differenti come per esempio strade, piste ciclabili, ecc, senza che questi ultimi contribuiscano al calcolo della capacità edificatoria e senza che le medesime possano essere fisicamente annesse all'insediamento produttivo
Si veda inoltre controdeduzione punto 1.

Controdeduzione al PA **punto 22**
Non accoglibile
Non si accoglie l'osservazione poiché la necessità di predisposizione di Piano Attuativo deriva sia dalla "nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 5.000 potenziali " e contemporaneamente dalla " suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti "; in entrambe i casi la norma di riferimento è l'art. 27 delle NTA .

Controdeduzione al PA **punto 23**
Non accoglibile
Per le controdeduzioni sovraesposte la presente osservazione non è

accoglibile essendo il Piano Attuativo conforme al PGT vigente.

Controdeduzione al PA **punto 24**

Accoglibile

Lo stato dei luoghi circostanti come documentato anche nell'allegato "*PA8A Piano paesistico di contesto valutazione impatto paesistico foto inserimento"* risulta a tutti gli effetti caratterizzato da destinazioni di tipo agricolo, produttivo industriale/artigianale e residenziale senza che vi sia prevalenza delle prime rispetto alle seconde .

Controdeduzione al PA **punto 25**

Parzialmente accoglibile

Si veda controdeduzione punto 1

Controdeduzione al PA **punto 26**

Accoglibile

Ritenuta utile l'osservazione e riscontrata una lieve discordanza tra i perimetri delle tavole di ricognizione e di progetto, al fine di rendere meglio leggibile il PA si uniformeranno tutte le tavole con i perimetri indicati nella Tavola PA 07.1, che peraltro è tavola riportante la verifica di tutti i parametri urbanistici.

Controdeduzioni al PA **punto 27**

Parzialmente accoglibile

Si veda controdeduzione al punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 28**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 29**

Non accoglibile

Il PA ha considerato i vincoli imposti dal Regolamento Polizia idraulica ed in particolare i limiti all'edificazione all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua;

(Si veda anche la Controdeduzione al PA punto 1) .

Controdeduzioni al PA **punto 30**

Parzialmente accoglibile

Nel merito si precisa che per quanto rilevato in lato sud ovest trattasi di :

- Numero 5 Container di cantiere

- Quinte (pareti in legno – lamiera) per creare un ingresso protetto rispetto al parcheggio, al locale, il manufatto è senza copertura.

A parziale accoglimento dell'osservazione viene individuata una tettoia (Mappale 164) destinata proteggere degli impianti (locale tecnico); si provvederà di conseguenza all'integrazione degli elaborati grafici e di testo.

Controdeduzioni al PA **punto 31**

Accoglibile

Trattasi di errore materiale, si specifica che i valori riportati nella tabella di cui al *"Par. 9.6 Sintesi dei parametri urbanistici"* e nella tavola PA 07.1 sono quelli corretti pertanto si provvederà alla correzione di tutti i dati differenti dagli stessi.

Controdeduzioni al PA **punto 32**

Parzialmente accoglibile

Si veda controdeduzione punto 26 e punto 1.

Controdeduzioni al PA **punto 33**

Non accoglibile

Non si ritiene utile i reperimento in loco delle aree a standard ritenendo quelle già previste in cessione sufficienti a garantire l'adeguato inserimento nell'ambito del quartiere del nuovo insediamento produttivo. Si ritiene pertanto più utile consentire il reimpiego della monetizzazione dovuta per la realizzazione di opere infrastrutturali di rilevanza per il quartiere.

Controdeduzioni al PA **punto 34**

Parzialmente accoglibile

Si specifica che non ci sono aree di cessione esterne al PA.

Si veda Controdeduzione punto 1 per quanto riguarda i dati.

Controdeduzioni al PA **punto 35**

Parzialmente accoglibile

Per il calcolo della SLP si rimanda alla controdeduzione al punto 18.

Per quanto riguarda i successivi interventi edilizi specifichiamo quanto segue:

I. Costruzione di n. 2 pergole autorizzate in data 25 Agosto 2008 di cui al P.G. 018278 / 2008

II. Costruzione di Gazebo come da comunicazione di inizio attività prot n. 0012289/2007 ,integrata il 19 Aprile 2007 a seguito di richiesta del Comune del 4 Aprile 2007

III. Costruzione di tensostruttura con DIA prot. 53896 del 23 Dic. 2005

Le opere di cui ai punti I), II), III) "non essendo considerate come costruzioni edilizie non rilevano ai fini della verifica della superficie coperta e della

superficie lorda di pavimento" (art.72 commi 1 e 2, REG. ED. del Comune di Brescia)

In epoca successiva alle attività di cui sopra , il nuovo conduttore Virgin Active con DIA del 23 Aprile 2009 e successiva variante protocollata dal Comune di Brescia il 13 VIII 09 al n° 043856 ha effettuato interventi di modifica del lay-out interno riguardanti : " opere interne in variante dovute a ridimensionamento di alcune funzioni come da richiesta della committenza ; le varianti non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia "

Per la verifica e localizzazione dei parcheggi pertinenziali (Virgin), si rimanda agli elaborati PA 1A e PA 07.1 i quali già identificano e verificano quanto osservato.

Controdeduzioni al PA **punto 36**

Parzialmente accoglibile

si rimanda alla controdeduzione al punto 35

Controdeduzioni al PA **punto 37**

Parzialmente accoglibile

Si vedano controdeduzioni al punto 18 e punto 35

Controdeduzioni al PA **punto 38**

Non accoglibile

Si veda controdeduzione al punto 33.

Sull' ELABORATO DI TESTO PA2A ELENCO DITTE CATASTALI

Controdeduzioni al PA **punto 39**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 40**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Sull' ELABORATO DI TESTO PA3A "NORME TECNICHE…"

Controdeduzioni al PA **punto 41**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzioni di cui sopra le quali puntualmente verificano la completa coerenza di PA conforme al PGT vigente.

Controdeduzioni al PA **punto 42**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1.

A parziale accoglimento della osservazione verrà modificata la tabella all'art. 2 delle NTA del PA come sotto riportato:

- Per quanto riguarda i mappale 46 foglio 2 si rettificherà la destinazione d'uso in parziale viabilità esistente (peraltro già tolto dal computo dei parametri urbanistici. Vedi tavola PA 07.1) .
- Per quanto riguarda 423 foglio 3 si rettificherà la destinazione d'uso.

Controdeduzioni al PA **punto 43**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1.

Controdeduzioni al PA **punto 44**

Parzialmente accoglibile

Per quanto riguarda la difformità dei dati riportati si rimanda alla controdeduzione 1

La verifica della superficie permeabile del Lotto Paterlini verrà effettuata in occasione di un futuro intervento edilizio sul lotto stesso atteso che la superficie fondiaria di competenza possiede la necessaria capienza in termini di slp, sc e di superficie permeabile in senso lato .

Controdeduzioni al PA **punto 45**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 8 per quanto riguarda la definizione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre per quanto riguarda lo scomputo si conferma la correttezza del criterio applicato, cioè scomputando le opere di urbanizzazione primaria dagli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria dagli oneri dovuti di urbanizzazione secondaria.

Controdeduzioni al PA **punto 46**

Non accoglibile

L'area contestata in oggetto risulta ben identificabile nell'elaborato grafico

"PA 07.1 Planimetria generale con calcoli stereometrici", infatti in detta tavola viene identificato con la lettera *"D"* e *"G"* il verde pubblico di cessione.
Il verde di mitigazione può rientrare nella categoria di verde pubblico tanto più se destinato a soddisfare necessità non strettamente legate e limitate al comparto.
L'utilizzo delle somme derivanti da corresponsione degli oneri, per far realizzare opere di urbanizzazione (primaria e secondaria che siano) al proponente privato anche fuori comparto è una delle prerogative del rapporto convenzionale sullo scomputo dal dovuto per oneri primari e secondari, si veda il comma dell'art. 45 della l.r.12/2005.

Sulla TAVOLA A OPERE DA REALIZZARE E TAV. B REGIME DELLE AREE

Controdeduzioni al PA **punto 47**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 8 e punto 46.

Controdeduzioni al PA **punto 48**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1.

Controdeduzioni al PA **punto 49**

Non accoglibile

Nella tavola citata sono ben identificabili le aree di cessione. Si specifica che tutte le aree in cessione ricadono all'interno della perimetrazione del PA.

Controdeduzioni al PA **punto 50**

Non accoglibile

La scarpata della tangenziale si trova all'esterno del perimetro del PA, mentre l'area in cessione è a morfologia pianeggiante e verrà alberata in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione; si veda controdeduzione punto 46.

Per quanto riguarda l'osservazione in merito il reperimento della superficie permeabile all'interno del PA, si rimanda alla controdeduzione punto 44.

Sull' ELABORATO PA 01 QUADRO CONOSCITIVO ...

Controdeduzioni al PA **punto 51**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1.

Controdeduzioni al PA **punto 52**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione al punto 30.

Controdeduzioni al PA **punto 53**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 35.

Controdeduzioni al PA **punto 54**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione al punto 1 e al punto 44.

Sull' ELABORATO GRAFICO PA 07.1 "PLANIMETRIA GENERALE '"

Controdeduzioni al PA **punto 55**

Parzialmente accoglibile

Si veda controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 56**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 57**

Parzialmente accoglibile

La verifica condotta sulla presunta roggia adiacente al lato nord del comparto ha evidenziato la presenza di un semplice fosso di guardia della scarpata della tangenziale che pertanto non genera fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto generata dal corso d'acqua nel lato Ovest del comparto oggetto di PA è stato effettuato un apposito rilievo nel quale è emerso l'effettiva ricadenza di tale fascia in angolo Nord Ovest del cortile asfaltato. Si provvederà a modificare il progetto in modo da non interferire con la suddetta ; nell'ambito di una fascia di 10 metri dal corso d'acqua saranno consentite opere naturalistiche e vietati manufatti di tipo edilizio in conformità alla normativa vigente.

Controdeduzioni al PA **punto 58**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione al punto 57

Controdeduzioni al PA **punto 59**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 57

Controdeduzioni al PA **punto 60**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 61**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1 e punto 26

Controdeduzioni al PA **punto 62**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 63**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA punto 64

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 65**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1 e 26

Controdeduzioni al PA **punto 66**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 67**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1 e 26

Controdeduzioni al PA **punto 68**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 1, punto 26 e punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 69**

Non accoglibile

Si rammenta che i fabbricati ad uso parcheggio “Virgin” saranno vincolati

come parcheggi " pertinenziali " come previsto all'art. 6.2 della bozza di convenzione contestualmente alla stipula della medesimo atto e che pertanto non sono computabili ai fini della SLP mentre lo sono ai fini della superficie coperta .

Controdeduzioni al PA **punto 70**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 71**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 49

Controdeduzioni al PA **punto 72**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 1

Controdeduzioni al PA **punto 73**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 11

Controdeduzioni al PA **punto 74**
Non accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 33

Sugli ELABORATI GRAFICI PA 03 RILIEVO PLANI ALTIMETRICO ...

Controdeduzioni al PA **punto 75**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 30

Controdeduzioni al PA **punto 76**
Parzialmente accoglibile
Si veda Controdeduzione punto 1 e 26

Controdeduzioni al PA **punto 77**

Non accoglibile

Tale osservazione non è accoglibile poiché come è possibile dedurre dalla tabella dei dati stereometrici presente nella tavola PA 07.1 ogni lotto possiede propri diritti edificatori . Per quanto riguarda la trasferibilità della Superficie Coperta dal lotto Paterlini al Lotto Milesi si veda Controdeduzione punto 11.

Controdeduzioni al PA **punto 78**

Parzialmente accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 30

Sull' ALLEGATO PA 6.2 A RELAZIONE ACUSTICA

Controdeduzioni al PA **punto 79**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione punto 4

Sulla RELAZIONE SUL TRAFFICO E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE

Controdeduzioni al PA punto 80

Non accoglibile

Con riferimento all'art. 6 Prescrizioni Particolari - dello schema di Convenzione Urbanistica adottato si evidenzia come sia stato prodotto il richiesto approfondimento sul sistema della mobilità nella porzione di territorio compresa tra Via Triumplina Via Oberdan , tangenziale Ovest e come lo stesso individui le misure necessarie a minimizzare il transito dei mezzi pesanti di attraversamento delle zone residenziali la cui realizzazione sarà oggetto di specifiche iniziative della Amministrazione Comunale. Si ribadisce nuovamente come i valori di traffico indotti dal nuovo insediamento non siano significativi rispetto all'andamento attuale dei flussi viabilistici nella zona.

Controdeduzioni al PA **punto 81**

Non accoglibile

Le aree interessate alla realizzazione della nuova bretella sono destinate nel PGT a sede stradale ed in particolare alla realizzazione di un nuovo svincolo tra la Tangenziale Montelungo, e i previsti raccordi autostradali con la Valtrompia (in direzione nord) e Tangenziale Est (in direzione est). La soluzione proposta rappresenta una soluzione transitoria rispetto all'ipotesi indicata dal PGT (la cui realizzazione presuppone gli interventi infrastrutturali sopra richiamati non prevedibili nel breve periodo) senza peraltro inficiarne la possibile realizzazione. Si rileva inoltre che, in base all'art. 55 delle NTA, in tutti gli ambiti del PGT è consentito adeguare e ampliare le strade e le intersezioni esistenti in base alle caratteristiche richieste dal Codice della Strada.

Controdeduzioni al PA **punto 82**

Non accoglibile

Si veda Controdeduzione al punto 80

Controdeduzioni al PA **punto 83**

Non accoglibile

L'istituzione della zona 30 potrà avvenire soltanto successivamente alla realizzazione di opere di traffic calming che saranno oggetto di specifiche iniziative da parte della Amministrazione comunale.

Controdeduzioni al PA **punto 84**

Parzialmente accoglibile

Si ritiene di accogliere l'osservazione inserendo in convenzione la previsione di realizzazione di un ulteriore tratto di pista ciclopedonale utilizzando le minor spese derivanti da una progettazione di dettaglio (progetti esecutivi) delle opere di urbanizzazione già previste. L'eventuale realizzazione dovrà avvenire entro tre anni dalla messa a diposizione delle aree da parte della amministrazione comunale .

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla