



Brescia, 16.03.2018

Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio (art. 14 della LR 12/2005) M.IS.FIN

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premessa e Inquadramento Urbanistico

La società MISFIN ha presentato in data 27/05/2017 PG 89727 istanza per la approvazione di un Piano attuativo in variante al PGT.

L'area interessata dal Piano Attuativo è classificata nel P.G.T. - Piano delle Regole come "tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art. 81), *all'interno del quale è consentita la realizzazione di medie strutture di vendita di SV inferiore a 600 mq*; la variante al PGT richiesta riconduce l'area nell'ambito del "tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva" e consente l'insediamento di medie strutture di vendita di livello 2 con S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq.

Attualmente sull'area è presente una media struttura di vendita (concessionaria per autovetture) di livello 1 (sv tra i 251 e 600 mq) costituita da più fabbricati.

Il lotto confina a nord con via Zara a est con via Camillo Brozzoni a ovest con un lotto privato ed a est con Villa Martinoni; il tessuto urbano circostante è prevalentemente a carattere residenziale.

L'area oggetto della richiesta è catastalmente identificata al NCT foglio 145 mappale 108.

L'area è ricompresa nel perimetro del sito inquinato Brescia-Caffaro di cui alla relativa ordinanza sindacale.

PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto P.A. M.IS.FIN del 25/05/2017 di pg 89727 e successive integrazioni del 13/11/2017 di pg 195291 e del 27/02/2018 di PG 40225 e del 15/03/2018 PG 51632, prevede:

- 1) la demolizione di fabbricati esistenti di superficie coperta mq 3165,19 ad un piano fuori terra;
- 2) sul lotto di superficie reale di mq 5481,19 la costruzione di un fabbricato di altezza complessiva pari a 9.50 m, su due piani fuori terra. Al piano terra del nuovo edificio sono collocati parte del parcheggio pertinenziale, vano scala e ascensore e al piano primo l'attività di vendita;
- 3) sull'area scoperta pertinenziale sono previsti spazi di manovra, parcheggi a raso e area verde ;

Bilancio del valore ecologico e preverdissement



Il calcolo del **bilancio del valore ecologico e preverdissement** porta alla determinazione di un valore ecologico in positivo per 1.370,23 mq; per quanto riguarda il preverdissement (art. 31 delle NTA) si ritiene che la formazione dell'area verde complessiva presente nel P.A. assolve quanto richiesto dalla norma.

Opere di urbanizzazioni

Il piano attuativo in variante prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione da qui e per tutta la relazione O.U quali:

- Opere a verde e percorsi pavimentati su aree asservite ad uso pubblico e con modesto ampliamento del marciapiede su via Zara e sistemazione marciapiede su via Brozzoni

Aspetti Procedurali

Il planovolumetrico è stato presentato il 25/05/2017 di pg 89727 e successivamente integrato/modificato in data 13/11/2017 di pg 195291 e in data 27/02/2018 con PG 40225 e in data 15 marzo 2018 con PG 51632.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 402 del 04.07.2017 e successiva determina dirigenziale n 2456 del 25.10.2017 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS che si è concluso con un decreto di non assoggettabilità emesso il 16.01.2018 PG 10427.

In data 07.03.2018 la Commissione Paesaggio si è espressa circa l'impatto paesaggistico dell'intervento esprimendo parere favorevole.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA DEL P.A.IN VARIANTE M.IS.FIN.

L'area oggetto della trasformazione nel P.G.T. è siglata con IUF di 060 mq/mq, Rc 50% di Sf, SPer 15% di Sf (C;T) Sper 30% di SE. Con la variante proposta si modificano alcuni parametri e destinazioni d'uso. In particolare:

A_ sono escluse dal calcolo della slp le superfici adibite al ricovero delle autovetture pur con altezza superiore ai 2.30 (art. 12 comma c delle NTA) in quanto richieste dalla normativa antincendio ed in presenza, per il 50 % delle pareti perimetrali, di lati aperti o tamponati con parametri che consentano la ventilazione naturale.

Si consente quindi l'esclusione del piano terra dell'edificio, nella parte destinata a parcheggio e con altezza non superiore a mt 2.50, dal calcolo della slp.

B_ si consente l'insediamento di " Attività commerciali di livello 2 (S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq) in quanto si ritiene che detta soglia sia coerente con il tessuto esistente lungo la Via Zara stessa e le limitrofe Via Corsica e Via Dalmazia .

La proprietà P.A. M.IS.FIN.				
Proprietà	Foglio catasto	Mappale	Superficie catastale	Superficie reale
M.IS.FIN S.P.A.	145	108	5471 mq	5481,19 mq

Indice/ parametro	Previsto PGT vigente	progetto P.A. in variante
-------------------	----------------------	---------------------------



COMUNE DI BRESCIA

Superficie lorda di pavimento mq= area lotto 5481,19 * indice 0,60	3288,71	2500 mq
Rapporto di copertura - SC	$(5481,19 * 0,50) = 2740,59$ mq	2419,70 mq
superficie permeabile 30% della Se (art. 11 NTA)	$(5481,19 * 0,30) = 1644,36$ mq a Sper di cui mq. 328,80 a Verde	Mq. 1665,25 mq a Sper di cui a verde mq. 1.306,47
parcheggi pertinenziali (art. 28 NTA)	100% della Slp media struttura	da progetto 2645,26 mq (distribuiti al piano terra e a raso all'esterno del fabbricato)
Distanze/Distacchi	5 m dai confini e 10 m dalle abitazioni	a nord, 3 metri dal confine e 10 mt dalle costruzioni
standard/cessioni (art. 61 NTA)	Dovuti mq. 3.000 (media struttura di vendita con SV superiore a 600 mq fino a 1500 mq è il 120% della slp)	Reperiti mq. 831,50 di cui : mq. 157,62 area in cessione mq. 673,88 aree asservite
monetizzazioni		2.168,50 mq
superfici commerciali SV	C attività commerciali punto C.d livello 1 S.V tra 251 e 600 mq	S.V. inferiore 1500 mq

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di:

- un'area di mq 157,62 del valore ai fini patrimoniali pari a euro $2,36 * 157,62$ mq = euro 371,98
- La realizzazione di opere su area in cessione per complessivi euro 35.575, su aree asservite ad uso pubblico per euro 21.555,08 (importi da ridurre dei 2/3), per un importo complessivo di euro 57.130,52.

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq 2.168,50 e vengono monetizzate in euro 140,00/mq per complessivi euro 303.590,00.



COMUNE DI BRESCIA

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata tavola 1_ Regime delle opere che fa parte integrante della convenzione urbanistica; le anzidette opere sono:

- in colore azzurro _ parte ampliamento marciapiede e formazione di uno spazio a verde e pavimentato (area in cessione);
- in colore rosso _ rifacimento dei marciapiedi su via Zara e via Brozzoni (area pubblica)
- con retinatura verde_ spazi a verde e pavimentati (aree asservite su via Zara e su via Brozzoni)

le opere saranno realizzate come da studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali; il progetto esecutivo delle opere dovrà essere verificato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della provincia di brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%. Il progetto dovrà essere verificato prima della stipula della presente convenzione:

I costi della verifica sono a carico del Proponente.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a carico totale 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 primaria applicabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Il valore delle predette opere è stimato in:

- 1) opere a verde e pavimentazioni su aree asservite ad uso pubblico per euro 21.555,08 di cui ammessi allo scomputo € 14.370,05 (costo ridotto ai 2/3);
- 2) ampliamento marciapiede , formazione di uno spazio a verde su area già pubblica e su area di cessione per euro 35.575,44 interamente ammessi allo scomputo.

L'esatta determinazione degli importi di cui sopra avverrà con il progetto esecutivo che sarà redatto in base al prezzario opere edili della provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto stesso al quale si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.



3) **CESSIONI AREE E COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO**

Con riferimento alla allegata tavola 2_ regime delle aree, il Proponente :

cede gratuitamente all'Ente Comunale l'area individuata con il colore azzurro della superficie di mq. 157,62 (standard) corrispondente a parte del mappale 108 del FG 145 del NCT . L'area in cessione sarà destinata a spazi pubblici pavimentati e a verde .

asserve all'uso pubblico le aree evidenziate con il colore giallo di complessivi mq. 673,88 (mq. 437,13 su via Zara mq. 236,75 su via Brozzoni) interamente riconosciuti a standard e corrispondenti a parte del mappale 108 del FG 145 del NCT.

Proprietà	Foglio NCTR	Mappale	Superficie mq catastale	Superficie mq reale	superficie ceduta all'Ante Comunale
M.IS.FIN. SPA	145	108	5471	5481,19	157,62
					totale mq 157,62

Proprietà	Foglio NCTR	Mappale	Superficie mq catastale	Superficie mq reale	superficie asservita ad uso pubblico
M.IS.FIN. SPA	145	108	5471	5481,19	Aree B e C asservite uso pubblico 673,88

Proprietà	Foglio NCTR	Mappale	Superficie mq catastale	Superficie mq reale	superficie ceduta all'Ente Comunale e superficie asservita ad uso pubblico
M.IS.FIN. SPA	145	108	5471	5481,19	area a cessione per spazi pubblici pavimentati e a verde mq 157,62
					aree verdi asservite uso pubblico mq 673,88
			4639,50	4649,50	totale mq 831,50

La pratica catastale del **frazionamento** del mappale 108 del Fg 145 del NCT relativa alla cessione e relativa all'asservimento dovrà essere prodotta dalla proprietà prima della stipula della convenzione .

Prescrizioni particolari

- Ai sensi dell'art. 43 delle NTA vigenti si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo dell'area in cessione.
- Ai sensi dell'art. 28 delle NTA vigenti prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio insistente sul lotto (nuova media struttura di vendita SV da 600 a 1500mq) dovrà essere sottoscritto atto d'impegno unilaterale a garanzia dell'apertura al pubblico del 50 % dei parcheggi pertinenziali afferenti l'unità commerciale.



COMUNE DI BRESCIA

- La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata all'ottenimento, prima del rilascio del permesso di Costruire, del parere di compatibilità archeologica da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici Architettonici e Paesaggistici .
- Poichè l'attuale fabbricato MISFIN dista dal confinante immobile di proprietà comunale (lato nord mappale 105 del fg 145) , costruito precedentemente al primo, meno di 10 mt. si consente la costruzione del nuovo edificio commerciale a distanza inferiore a metri 5 dal confine al fine di garantire il distacco minimo tra i fabbricati (mt. 10).

Il Tecnico
geom. Elisabetta Rota

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CAVE E
CONVENZIONI URBANISTICHE
Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla

Allegati:

tavola n1 Regime delle opere
tavola n2 Regime delle Aree

Elaborati costituenti il Piano attuativo :
Relazione generale;
Fascicolo elaborati Piano attuativo.