

OGGETTO	Piano Attuativo
PROT.	7158 del 21/01/2013
PROPONENTE	Sigg. Santini Mario , Giuseppe, Cesare, Lairetta
LOCALITA'	Via Stretta/Via Arsenale

15.09.2016

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un' area situata tra nel quadrante nord della città catastalmente corrispondente a parte del mappale n. 454 del foglio NCT n. 3 .

Il comparto in conformità a quanto previsto dal PGT 2012, scelta effettuata dal proponente in alternativa alle previsioni del PGT vigente come di seguito dettagliato, ha una superficie territoriale di circa mq. 18.000 e confina in lato nord con la tangenziale Montelungo in lato est con il parcheggio scambiatore della stazione metro Prealpino a Sud con Via dell'Arzenale e ad Ovest con Via Stretta e attualmente è ad uso agricolo.

Per il PGT 2016 vigente l'area di intervento risulta afferente al Documento di Piano , Area di Trasformazione AT A.1 – Metrobus Prealpino dove è consentito realizzare :

1. Le previsioni contenute nel PGT 2012 e sancite dall' accordo sostitutivo di provvedimento stipulato il 14/02/2012 (del. C.C. n. 34/30080 PG), in particolare :
 - a. la realizzazione di mq. 14.000 di slp residenziale libera (prevalente) esonerando il proponente dall'obbligo di individuazione di una quota di edilizia convenzionata
 - b. Al proponente veniva richiesta la corresponsione di € 2.000.000,00 comprensivi di Qualità Aggiuntiva e degli oneri di urbanizzazione .
 - c. Si consentiva al Comune di Brescia il possesso dell'area di 18.000 mq funzionale alla realizzazione del parcheggio annesso alla stazione della metropolitana
 - d. Si prevedeva la costituzione di servitù di uso pubblico superficaria su un'area interna al comparto di mq. 2.000 nel cui sottosuolo veniva consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali
 - e. Si consentiva l'accesso al comparto direttamente dal parcheggio pubblico
 - f. Si stabiliva una altezza massima dei costruendi fabbricati pari a mt. 21.50

2. in alternativa a quanto sopra e nell'ambito di una superficie territoriale più ampia rispetto alle previsioni 2012 e comprendente anche aree di altra proprietà, una slp di 14.000 mq con un mix funzionale articolato e con una altezza massima dei fabbricati pari a 14 piani ; tale edificazione è consentita su sedime diverso da quello previsto nel 2012 e per contro per le aree destinate alla edificazione secondo le previsioni del PGt 2012 è prevista in cessione a titolo di standard .

Trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano ulteriormente disciplinato dall' Accordo Transattivo la proposta non è stata sottoposta con alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA .

L' area è interessata in lato nord da una fascia di rispetto pari a 20 mt dalla tangenziale Monte lungo

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'area si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 4 – elevata ".

PROPOSTA PROGETTUALE

Il Piano Attuativo in conformità alle previsioni di PGT e coerentemente con i contenuti dell'accordo sostitutivo prevede la formazione in un unico lotto di 12 palazzine interamente residenziali della medesima tipologia e sviluppate attorno ad uno spazio centrale trattato a verde .

L'accesso avviene da Via Stretta, attraverso viabilità privata interna di distribuzione che consente di raggiungere i parcheggi pertinenziali a raso e la rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati e da Via dell'Arsenale (due accessi carrai al servizio esclusivo dell'interrato) . In lato est è previsto un collegamento pedonale verso il parcheggio pubblico . La collocazione degli accessi carrai è avvenuta nel rispetto della muratura storica che circonda in lato sud ed ovest il lotto oggetto di intervento tenuto conto che buona parte di essa è stata oggetto di totale rifacimento negli anni '90 in occasione dell'ampliamento di Via Stretta .

I parcheggi pertinenziali verranno reperiti nella maggior parte a livello interrato e saranno puntualmente quantificati nell'ambito dei singoli Permessi di Costruire in conformità all'art. 28 delle NTA vigenti .

Opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo. Tali realizzazioni interesseranno aree comunali, aree in cessione interne al comparto e su aree esterne anch'esse previste in cessione e già nella disponibilità dell'Ente .

Opere di urbanizzazione primaria

Formazione marciapiede illuminazione e attraversamenti pedonali su via Stretta/Via Arsenale .

Opere di urbanizzazione secondaria

Opere di mitigazione ambientale e formazione percorso ciclopedonale su aree in cessione/aree asservite .

Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012 e della scheda del Documento di Piano AT.1.1. Arsenale nonché dell'accordo sostitutivo 2012 la corresponsione da parte del proponente di € 1.862.667,00 assorbe la somma dovuta a titolo di Qualità Aggiuntiva oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al netto degli scomputi previsti .

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT vigente/ PGT 2012

Ambito AT A.1 Metrobus Prealpino/AT.1.1. Arsenale

Indici e parametri urbanistici

Sup. Territoriale Mq 18.684

Destinazioni funzionali ammesse

Prevalente : residenza

Complementare : Commerciali di vicinato, servizi , ricettiva, direzionale

Escluse : produttiva, medie strutture al dettaglio e grandi strutture di vendita, agricola

Servizi pubblici

Mq. 18.000 + 2.000

Indice / parametro	Assegnato	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 14.000	mq. 14.000 suddivisi in 12 edifici interamente residenziali
Superficie permeabile /verde profondo	30 % del lotto (superficie territoriale)	mq. 5.611,80 di cui mq. 2.000 coincidenti con l' area asservita all'uso pubblico , il resto da definire in sede di permesso di Costruire
Parcheggi pertinenziali	Mq. 4.200	Mq. 2032,51 a raso La rimanente quota della dotazione minima sarà reperita a livello interrato.
Standard/cessioni	Standard minimo ai sensi dell'art 50 PGT 2012 mq. 16.800	Mq. 18.000
Standard/asservimenti		Mq. 2.000
Monetizzazione		Mq.//

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

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

In particolare sono previsti :

_ l'acquisizione di aree del valore, ai fini patrimoniali di € 42.480,00.

_ la realizzazione di opere per complessivi € 159.800,00 parzialmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .

Versamento € 1.862.667,00 a titolo di qualità Aggiuntiva e quota oneri di urbanizzazione dovuti al netto degli scomputi previsti .

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. A_ regime delle opere _ che fa parte integrante della presente convenzione:

colore verde _ Formazione marciapiede illuminazione e attraversamenti pedonali su via Stretta/Via Arsenale

Per un importo stimato di € 21.000,00 al netto dello sconto.

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 esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato corredato di verifica prima del rilascio del primo Permesso di Costruire .

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 primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in circa € 21.000,00 (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 3 anni dalla data di ritiro del primo Permesso di Costruire.

Il Comune di Brescia mette a disposizione del Proponente entro un mese dalla richiesta del Proponente le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

2_ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A_ regime delle opere _ che fa parte integrante della presente convenzione:

1. colore rosso _ formazione percorso ciclopedonale su aree in cessione
2. colore azzurro _ opere di mitigazione ambientale e formazione percorso ciclopedonale in aree asservite
3. colore giallo _ opere di mitigazione ambientale su aree di proprietà comunale

Per un importo complessivo stimato di € 138.800,00 al netto dello sconto.

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezziario 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 esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato corredato di validazione prima del rilascio del primo Permesso di Costruire .

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.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato (al netto dello sconto) in € 116.333,00 salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse ed è così distinto:

- a) € 33.800,00 per la realizzazione del percorso ciclopedonale in aree da cedere in lato est; costo interamente scomputabile;
- b) € 39.400,00 per il verde di mitigazione e € 28.000,00 per la realizzazione di percorso ciclopedonale in aree da asservire ad uso pubblico; il valore ammesso allo scomputo per queste opere è di € 44.933,00, pari a 2/3 del costo totale (€ 67.400,00);
- c) € 37.600,00 per il verde di mitigazione in aree già comunali (lungo scarpate della tangenziale Montelungo), costo interamente scomputabile;

Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 3 anni dalla data di ritiro del primo Permesso di Costruire.

Il Comune di Brescia mette a disposizione del Proponente le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo

5_ CESSIONE AREE e SERVITU' DI USO PUBBLICO

CESSIONI

Il Proponente cede gratuitamente al Comune l'area della superficie di circa mq. 18.000 individuata con apposito retino tratteggiato colore rosso sull' allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con il mappale n. 454 p del foglio NCT n. 3 .

Su tale area è prevista la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2.1 .

L'Amministrazione Comunale consente la formazione di un passaggio pedonale di collegamento tra l'area privata e il parcheggio pubblico .

Le aree dovranno esser frazionate prima della stipula della Convenzione .

ASSERVIMENTI

Il proponente asserva all'uso pubblico l'area della superficie di circa mq. 2.000 Individuata con apposito retino tratteggiato colore blu allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con il mappale n. 454 p del foglio NCT n. 3 .

Su tale area è prevista la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2.2 .

E' consentita l'eventuale realizzazione nel sottosuolo dell'area di asservimento di parcheggi pertinenziali.

Con separato accordo le parti potranno definire modalità di gestione delle suddette aree al fine di garantire la sicurezza nelle ore notturne.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 42.480,00.

6_ QUALITA' AGGIUNTIVA E ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del citato accordo sostitutivo di provvedimento del 2012, la Proprietà si impegna a versare in modo proporzionale alla slp realizzata e al ritiro dei permessi di costruire, la somma di € **1.862.667,00** comprendente la Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 PGT 2012 (per un importo pari a € 676.300,00) e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti (da cui vengono detratti i costi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di cui ai precedenti articoli)

La Proprietà, in ogni caso, si impegna a versare entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, la quota di cui sopra afferente la Qualità Aggiuntiva (€ 676.300,00).

7_ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Come previsto dall'art. 30 delle NTA del PGT vigente , prima della presentazione del Permesso di Costruire il Proponente dovrà effettuare analisi di carattere storico archeologico sul sito richiedendo il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

8_ PROGETTI EDILIZI

Si consente

- la realizzazione di un parcheggio pertinenziale nel sottosuolo dell'area asservita all'uso pubblico
- la formazione di un unico accesso pedonale al comparto direttamente dal parcheggio pubblico oltre agli accessi carrai dalle pubbliche vie così come rappresentati negli elaborati costituenti il Piano Attuativo.

Si stabilisce una altezza massima dei costruendi fabbricati pari a mt. 21.50 misurati dalla quota stradale esistente all'incrocio tra Via Stretta e via dell'Arsenale .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO
E CONVENZIONI URBANISTICHE

Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiere Ribolla

Elaborati costituenti il PA :

tav. 1 Estratto PGT - aerofotogrammetria – mappa – CTR – IGM

tav. 2 Estratto ortofoto stradale

tav. 3 Planimetria rilievo

tav. 4a Planivolumetrico

tav. 5a Planimetria standard di cessione

tav. 6a Planimetria allacciamenti reti tecnologiche

All. A Documentazione catastale

All. B Titoli di proprietà

All. C Rilievo fotografico

All. D Relazione geologica, idrogeologica e sismica

All. E Valutazione clima acustico

All. G Relazione paesaggistica

All. H Progetto di mitigazione ambientale

All. L Ipotesi schemi aggregative tipologici

All. M Vincoli

All. N Studio del traffico

All. O Valutazione incidenza paesistica

All. P Rendering contestualizzato