

OGGETTO	Variante a Piano Attuativo AT 70 approvato con Delibera CC n° 168/42874 del 26/9/2008
PROT.	27396/2015
COMMITTENTE	C.L.F. Immobiliare srl. (ex Le Dimore in Buffalora srl) Airoldi Francesco (ex Le Dimore in Buffalora srl) Dimore nelle dimore spa (ex Le Dimore in Buffalora srl) Franchini Maddalena Franchini Mariateresa
LOCALITA'	Via Buffalora

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In data 3/3/2015 la Società C.L.F. IMMOBILIARE S.R.L. ha inoltrato richiesta di variante al Piano Attuativo di area sita in Buffalora di proprietà Le Dimore in Buffalora e sigg. re Franchini Maddalena e Franchini Mariateresa, stipulata in data 12/3/2009 , Notaio Simone Frediani, n° 66.009 di Repertorio e n° 23880 di raccolta.

Con atto 30 Aprile 2009 Notaio Maria Pezzi n° 66555 di repertorio e n° 20965 di raccolta, registrato a Brescia 2 il 5 Maggio 2009 n° 7184 sezione T , il Signor Airoldi Francesco ha acquistato gli immobili interessati dal Piano attuativo dalla società Le Dimore in Buffalora subentrando a quest'ultima negli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica sopra citata.

Con atto 11 Ottobre 2010 Notaio Simone Frediani n° 69310 di raccolta e n° 27332 di repertorio, registrato a Salò il 18 Ottobre 2010 n° 1224 serie 18, la Società C.L.F. IMMOBILIARE S.R.L. ha acquistato gli immobili interessati dal Piano attuativo dalla società Le Dimore in Buffalora subentrando a quest'ultima negli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica sopra citata.

Con atto 7 Dicembre 2010 Notaio Simone Frediani n° 69655 di repertorio e n° 27563 di raccolta, registrato a Salò il 10 Dicembre 2010 n° 2237 serie 1T, la Società Dimore nelle dimore spa ha incorporato la società Le Dimore in Buffalora srl subentrando a quest'ultima negli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica sopra citata.

L'area interessata dall'originario Piano Attuativo è situata nella parte sud est della città, in località Buffalora, incuneata tra via Buffalora a sud- est e via Serenissima ad ovest. La proposta di variante al Piano Attuativo riguarda principalmente la modifica della sagoma di alcuni dei previsti nuovi edifici residenziali, la modifica delle opere di urbanizzazione primaria e la rettifica della perimetrazione del P.A.

Ai sensi del PGT vigente, l'area è individuata dal Piano delle regole parte come Ambito della città in formazione, A.T. e P.N. ex PRG 2004, parte come Ambito della città storica, Tessuto di antica formazione e storico consolidato.

Nella II variante al PGT, adottata dal Consiglio Comunale in data 28 luglio 2015, l'area è individuata dal Piano delle regole parte come Ambiti della città in trasformazione, Piani Attuativi vigenti e parte come Ambiti del tessuto urbano consolidato Nuclei Storici.

PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la modifica della sagoma degli edifici, individuati nella tavola C/ dettaglio dei P.E. allegata alla convenzione sopra citata, come blocco 1, blocco 2 e blocco 3, dovuta alla possibilità di una diversa modalità di calcolo della SLP dei fabbricati di nuova costruzione, come previsto dalla Legge regionale 20 Aprile 1995 n° 26, *“Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica”*, così come modificata dal comma 1 dell'articolo 12 della Legge Regionale 28 Dicembre 2007 n° 33.

La modifica della perimetrazione del Piano Attuativo si rende necessaria in quanto il fabbricato attualmente individuato dal mappale 199 del foglio 271 del NCT del Comune di Brescia, riguardante il corpo “N2” nel comparto del PA, non apparteneva ai proponenti ed era stato erroneamente inserito nel PA.

Al momento della stipula della Convenzione urbanistica il fabbricato, che era all'epoca individuato come parte della particella 74 del foglio 271 dell'NCT, non era di proprietà esclusiva dei proponenti, ed ora, a seguito della vendita della porzione di fabbricato sopra descritta, da parte dei proponenti stessi, l'intera particella 199 del foglio 271 del NCT risulta di altra proprietà.

Da ultimo la modifica delle previsioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria in quanto la rotatoria originariamente prevista in via Serenissima viene sostituita, a parità di previsione di spesa, da una nuova pista ciclabile Quartiere Buffalora - Centro sportivo Rigamonti e stazione metropolitana Sant'Eufemia.

ASPETTI PROCEDURALI

Il progetto di variante al Piano Attuativo è stato presentato in data 3/3/2015 presso il Settore Sportello dell'Edilizia con il n° 27396 di protocollo.

In data del 31 Marzo 2015 è stata espletata una conferenza intersettoriale nel corso della quale è emersa la necessità di apportare modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'originaria convenzione.

Il nuovo progetto per le opere di urbanizzazione primaria, coerente con quanto emerso in sede di conferenza intersettoriale, è stato presentato il 22 Giugno 2015

Il progetto relativo alla modifica della sagoma dei nuovi edifici è stato sottoposto all'esame della Commissione per il Paesaggio il 7 Maggio 2015 riportando un parere di compatibilità a condizione con la seguente motivazione:

“Premesso che l'impianto plani volumetrico risulta definito all'interno degli obblighi convenzionali e non è quindi oggetto del giudizio della Commissione, il presente parere riguarda solo ed esclusivamente l'impatto volumetrico dei singoli fabbricati.

Come già evidenziato nel precedente parere, le soluzioni architettoniche adottate avrebbero dovuto attenuare l'estraneità dell'intervento rispetto al contesto di riferimento imputabile alla soluzione planimetrica.

In relazione a tale presupposto si ritiene che l'intervento proposto sia compatibile alle seguenti condizioni:

- 1- l'ingombro a terra dell'edificio 1 deve rispettare quanto precedentemente autorizzato.*
- 2-La copertura dell'edificio 1 deve avere i caratteri di continuità ed uniformità (tetto a due falde) cvome quanto precedentemente autorizzato.*

Si rileva che i caratteri architettonici semplificati non sono compatibili dal punto di vista paesaggistico e non consentono il raggiungimento dell'obiettivo di attenuare l'estraneità dell'intervento rispetto al contesto.

In particolare risultano inadeguati la forma delle finestre (che dovrebbero essere rettangolari con proporzione indicativa 1:2, disposizione verticale), la finitura dei pilastri del portico e il trattamento delle testate dei portici e logge che andrebbero chiuse limitando l'aggetto della falda senza ricorrere a mensole.

Tali caratteri verranno comunque valutati successivamente in sede di esame del progetto edilizio."

Le modifiche apportate al progetto, con le integrazioni prodotte il 22 Giugno 2015, sono coerenti a quanto richiesto dalla Commissione per il paesaggio e per tale ragione si ritiene di non sottoporre la proposta di variante ad un nuovo esame della Commissione stessa visto che in ogni caso dovrà valutare il progetto edilizio.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLA CONVENZIONE

1-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Proponenti, in sostituzione alle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione originaria precedentemente citata, dovranno realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino di colore fuxia nulla allegata planimetria Tav. B/variante Regime delle opere, che fa parte integrante della presente variante a convenzione:

_ Percorso ciclabile Quartiere Buffalora – Centro sportivo Rigamonti – Stazione metropolitana Sant'Eufemia.

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

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere verificato dal responsabile del procedimento, prima della stipula della presente variante a Piano attuativo. 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 primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 249.999,93 (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%., cifra corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Convenzione originaria.

Scadenze

Le opere, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine entro, e non oltre, 2 anni alla data di stipula della presente convenzione.

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

2- STRALCIO FABBRICATO

La porzione di fabbricato, individuato con tratteggio blu sulla tavola A/variante/ Regime delle aree, che fa parte integrante della presente variante a convenzione, viene stralciato dalla perimetrazione del Piano attuativo in quanto afferente un'altra proprietà ed erroneamente inserito nell'originaria Convenzione urbanistica.

3- PROGETTI EDILIZI

L'altezza massima degli edifici viene predeterminata come da tavola C/var./ dettaglio dei P.E., che fa parte integrante della presente variante a convenzione.

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

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Mariarosa Maifrini

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

**RESPONSABILE SERVIZIO UFFICIO DI PIANO
E CONVENZIONI URBANISTICHE**

Ing Claudio Bresciani

Brescia 18 Novembre 2015

Elenco elaborati allegati :

A 01	Relazione tecnica descrittiva
A 02	Relazione paesaggistica
	Valutazione di impatto paesistico
T 0b	Estratti mappa catastale e PGT Planimetria generale: approvata e di variante Tabella di verifica dei parametri urbanistici
T 2b	Tabella dati sintetici/verifica parametri Planimetria generale: di variante
T 3b	Verifica parametri urbanistici
T 7b/01	Pianta piano interrato autorizzata/di variante/comparata
T 7b/02.1	Planimetria di inquadramento Blocco 1: Pianta autorizzate/di variante /comparate Blocco 1: tabella delle superfici e verifica dei R.A.I.
T 7b/02.2	Planimetria di inquadramento Blocco 1: prospetti autorizzati /di variante/comparati Blocco 1: profolo edifici approvati dal P.A. Conv /Variante * 22 Giugno 2015
T 7b/03.1	Planimetria di inquadramento Blocco 2: Pianta autorizzate/di variante /comparate Blocco 2: tabella delle superfici e verifica dei R.A.I.
T 7b/03.2	Planimetria di inquadramento Blocco 2: prospetti autorizzati /di variante/comparati Blocco 2: profolo edifici approvati dal P.A. Conv /Variante * 22 Giugno 2015
T 7b/04.1	Planimetria di inquadramento Blocco 3: Pianta autorizzate/di variante /comparate Blocco 3: tabella delle superfici e verifica dei R.A.I.
T 7b/04.2	Planimetria di inquadramento Blocco 3: prospetti autorizzati /di variante/comparati Blocco 3: profolo edifici approvati dal P.A. Conv /Variante * 22 Giugno 2015
T 8b	Planimetria di inquadramento Sezione di progetto. Ambientale1 Sezione di progetto: Ambientale 2
T 9b	Calcolo standard Calcolo parcheggi pertinenziali Parcheggi interrati e raso/verde profondo
T 10b	Definizione area AT 70 approvata Definizione area AT 70 di variante
T 11b/01	Planimetria dell'area di trasformazione AT 70
T 11b/02	Planimetria Parcheggio Sezione di progetto 1-1 Sezione di progetto 3-3
T 12b	Planimetria generale di variante: superamento barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e accessibilità edifici privati
A 01	Relazione tecnica fase preliminare
A 02	Computo metrico
A 03	Rilievo fotografico
T 01/09	Planimetria generale: Rilievo topografico su base Aereofotogrammetrica
T 02/09	Planimetria generale: Progetto su base Aereofotogrammetrica
T 03/09	Planimetria generale: ambiti di intervento: Rilievo/ Progetto
T 04/09	Sezioni delle tipologie di tratti di intervento : Rilievo/Progetto
T 05/09	Planimetria generale: Progetto su base caastale
T 06/09	Planimetria generale: Progetto su base catastale, aereofoto e aereofotogrammetrica
T 07/09	Estratti mappa: PdR
T 08/09	Estratti mappa: PGT/ Tavole dei vincoli
T 09/09	Planimetria attrezzatura parco pubblico e parcheggio e sottoservizi primari Particolari costruttivi ed esecutivo cabina elettrica
A/var	Regime delle aree
B/var	Regime delle opere
C/var	Dettaglio dei P.E.

