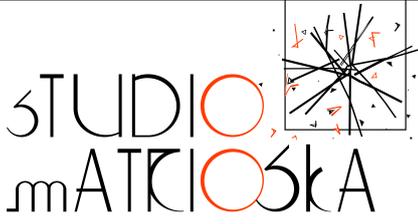


Comune di Brescia Provincia di Brescia	 <p>di aLESSANDRO cASELLA Ing. FRANCESCA CHITO'</p>
Località / via via Buffalora	
Foglio 271 Mappale 74 · 184 · 191 · 192 · 99 190 · 201 · 200 · 199 Sub. ~	
Zona di destinazione urbanistica Ambito della città in formazione - A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art. 6 - a)	
VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO - AT70 Realizzazione di nuovo Complesso Residenziale denominato "Le Dimore in Buffalora"	

Codice cliente ce	COMMITTENTE Airoldi Francesco C.F.: RLD FNC 50R08 D110U CLF IMMOBILIARE S.r.l. C.F. e Part. IVA : 03245760982 Franchini Maddalena C.F.: FRN MDL 45H44 B157R Franchini Mariateresa C.F.: FRN MTR 48C53 B157U
Codice commessa 01	
Commessa ce_01_Buffalora	
Incarico (DirezioneLavori)_xVar	

Data ottobre 2013	DOCUMENTO A 01 · Relazione tecnica
Fase approvazione	
Rev. nr. 00_10/2013	
Emesso il 28/12/2015	

Codice progetto: ce_01_Buffalora_(DirezioneLavori)_xVar

A TERMINI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRÀ ESSERE COPiato, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI STUDIO mATCIOSKA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

La relazione è parte integrante dei documenti sotto elencati:

- A 01** : Relazione Tecnica
- A 02** : Relazione Paesaggistica
- T 0b** : Estratti mappa
Planimetria generale (Approvata / di Variante)
Tabelle di verifica parametri urbanistici
- T 2b** : Tabelle (dati sintetici / verifica parametri)
Planimetria generale (di Variante)
- T 3b** : Verifica parametri urbanistici
- T 7b/01** : Pianta interrato (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/02.1** : Blocco 1 - Pianta (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/02.2** : Blocco 1 - Prospetti (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/03.1** : Blocco 2 - Pianta (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/03.2** : Blocco 2 - Prospetti (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/04.1** : Blocco 3 - Pianta (autorizzata / di variante / comparata)
- T 7b/04.2** : Blocco 3 - Prospetti (autorizzata / di variante / comparata)
- T 8b** : Sezione ambientale
- T 9b** : Standard - Parcheggi pertinenziali - Verde profondo
- T 10b** : Definizione area AT70 (approvata / di variante)
- T 11b/01** : Planimetria dell'area di trasformazione AT70
- T 11b/02** : Parcheggio pubblico (planimetria / sezione)
- T 12b** : Planimetria (superamento barriere architettoniche)

RELAZIONE TECNICA

P.A. CONVENZIONATO AT70 IN COMUNE DI BRESCIA - BORGATA DELLA BUFFALORA

RICHIESTA DI VARIANTE AL P.A. - AT70 APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 168/42784 DEL 26.09.2008
ED AL PROGETTO AUTORIZZATO CON D.I.A. 069059 - 11 X 10 PER L'ATTUAZIONE DEL P.A.
CONVENZIONATO IN COMUNE DI BRESCIA - BORGATA DELLA BUFFALORA

Il Piano di Recupero "LE DIMORE IN BUFFALORA" è stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 168/42784 del 26.09.2008, e convenzionato con Convenzione Urbanistica atto notaio Simone Frediani in data 12.03.2009, rep. 66099 - racc. 24880, registrata a Lonato il 16.03.2009 al n. 704, serie 1T, trascritta a Brescia il 18.03.2009 ai nn.11440/7243 e nn. 11441/7244; il Piano Attuativo, pur nella sua unitarietà progettuale riguardante il recupero dei fabbricati e delle aree, si suddivide in tre distinte proprietà, l'una di proprietà Airoidi, riguardante il fabbricato di maggior interesse architettonico e storico dell'intero complesso, rimasto pressoché inalterato nelle strutture prospettiche originali e nelle partiture al piano terra, per il quale il progetto di P.A. prevede un intervento di restauro conservativo nelle facciate, comunque demandate a specifico Permesso di Costruire; l'altra riguardante una porzione di area del comparto, posta in lato ovest, di proprietà delle sig.re Franchini Mariateresa e Maddalena per il quale il progetto di P.A. prevede la realizzazione di edificio, di due piani con destinazione residenziale; la parte principale del P.A. di proprietà della società C.L.F. Immobiliare Srl, già Le Dimore in Buffalora Srl, per il quale il P.A. prevede la realizzazione di 3 edifici, di cui uno di due piani e due a tre piani, con destinazione residenziale, oltre al recupero dei corpi di fabbrica principali della vecchia cascina a destinazione residenziale e commerciale.

In data 19.01.2009 la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 37/62696, ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

In data 11 X 10 prot. 069059 è stata presentata Denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere previste dal P.A. stesso.

In data 21.07.2011 è stata effettuata la comunicazione di inizio dei lavori relativi alla suddetta Denuncia di Inizio Attività.

In data 11.03.2013 la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 122/22932, ha approvato la variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

Si precisa che la variante al P.A. riguarda la sola parte di area di proprietà della società C.L.F. IMMOBILIARE s.r.l. cod. fisc. e P. IVA 03245760982, già LE DIMORE IN BUFFALORA s.r.l.

RIEPILOGO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EMANATI ED ESISTENTI

- Adozione del P.A. con Delibera C.C. n° 307/55994 del 20.12.2007, in variante al PRG ai sensi della L.R. 23/97 art. 2, comma 2 lettera "d", "e", "f", "h".
- Approvazione definitiva al P.A. con Delibera C.C. n° 168/42784 del 26.09.2008.
- Convenzione Urbanistica con Atto Notaio Frediani del 12.03.2009 Rep. n. 66.099 Racc. n. 24.880, Reg. a Lonato il 16.03.09 n. 704 Serie 1 T, Trasc. a BS il 18.03.09 nn. 11440/7243 nn. 11441/7244.
- Autorizzazioni ottenute per l'attuazione del P.A. convenzionato con D.I.A. 069059 - 11 X 10.
- Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria al P.A. convenzionato, approvata con Delibera di G.C. n°122/22932 PG del 11.03.2013.

I dati di rilievo del P.A. Convenzionato, come esposti nella T 0**b** e T 2**b** della variante al P.A. e riferiti agli schemi di misura calcolati nella T 3**b**, sono come di seguito esposti ed estratti dagli elaborati stessi:

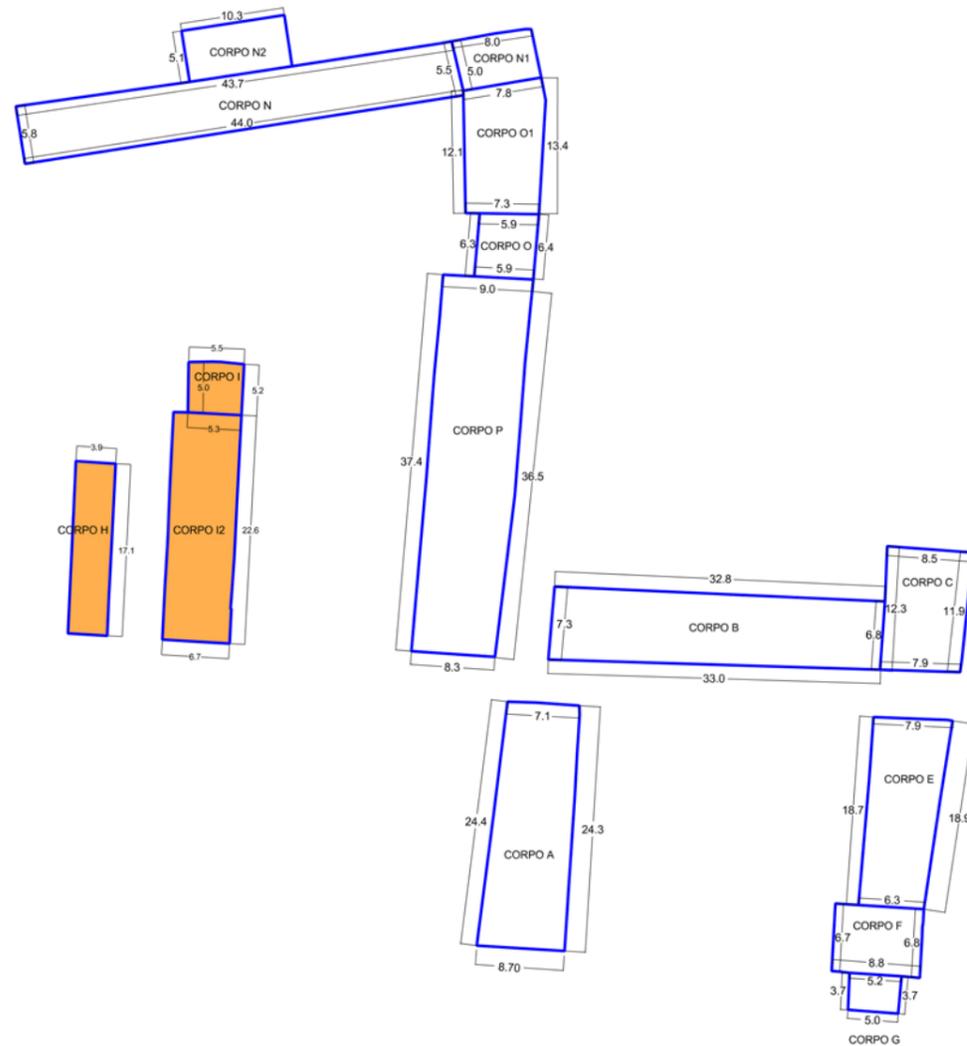
CALCOLO SLP DELL'ESISTENTE

DATI DI RILIEVO

(Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)

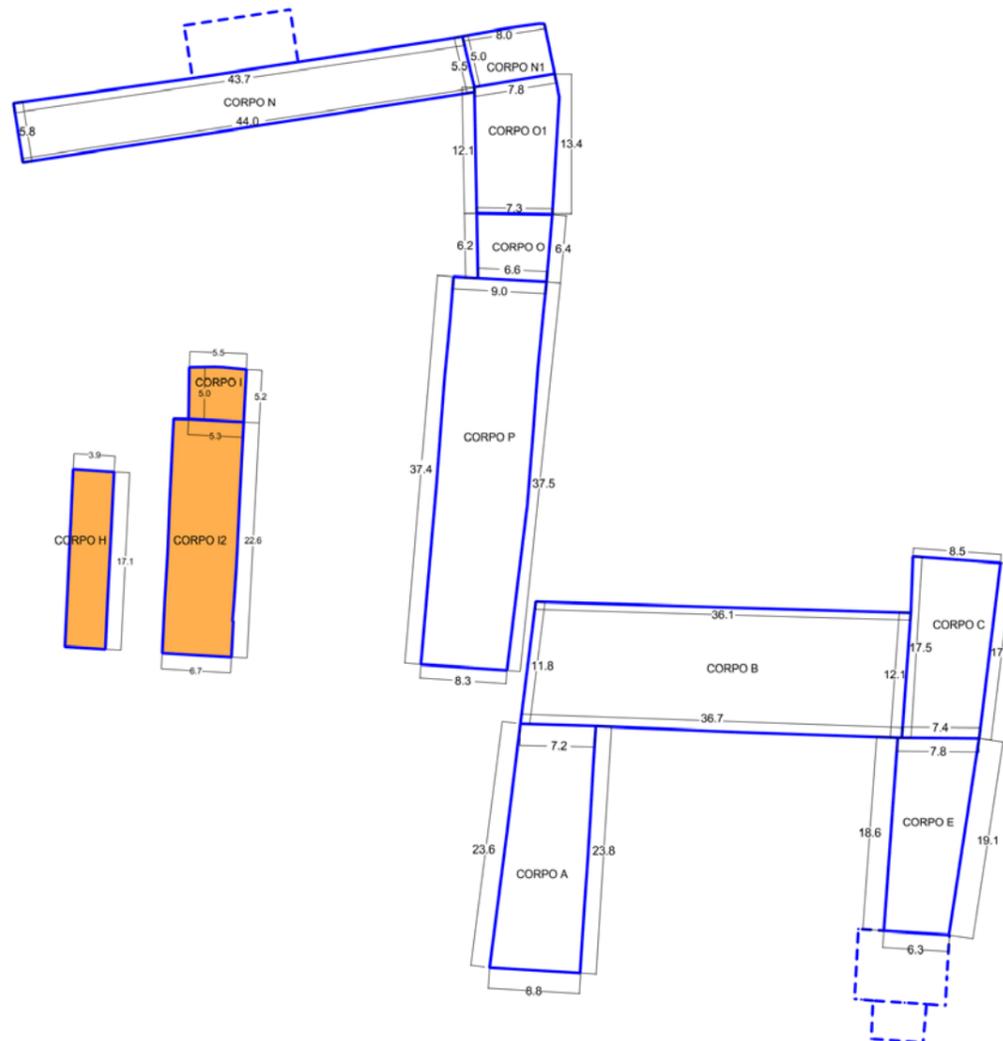
SLP - piano terra	1.778,34
SLP - piano primo	1.891,48
SLP - piano secondo	110,00
TOTALE SLP DI RILIEVO	3.779,82

PIANO TERRA ESISTENTE FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano terra	1.778,34
SLP DA CONSERVARE - piano terra	1.532,69
SLP DA DEMOLIRE - piano terra	245,65



CALCOLO S.L.P. ESISTENTE - piano terra FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO A	$(24,4+24,3)/2 \times (8,7+7,1)/2$	192,36
CORPO B	$(32,8+33,0)/2 \times (6,8+7,3)/2$	231,94
CORPO C	$(7,9+8,5)/2 + (12,3+11,9)/2$	99,20
CORPO E	$(7,9+6,3)/2 \times (18,9+18,7)/2$	133,48
CORPO F	$8,80 \times (6,7+6,8)/2$	59,40
CORPO G	$3,7 \times (5,0+5,2)/2$	18,87
CORPO H	$3,9 \times 17,1$	66,69
CORPO I	$(5,5+5,3)/2 \times (5,0+5,2)/2$	27,54
CORPO I2	$22,60 \times 6,7$	151,42
CORPO N	$(43,7+44,0)/2 \times (5,8+5,5)/2$	247,75
CORPO N1	$(8,0+7,8)/2 \times 5,0$	39,50
CORPO N2	$10,3 \times 5,1$	52,53
CORPO O	$(6,4+6,3)/2 + 5,9$	37,46
CORPO O1	$(7,8+7,3)/2 \times (12,1+13,4)/2$	96,26
CORPO P	$(37,4+37,5)/2 \times (9,0+8,3)/2$	323,94
TOTALE SUPERFICIE - piano terra		1.778,34

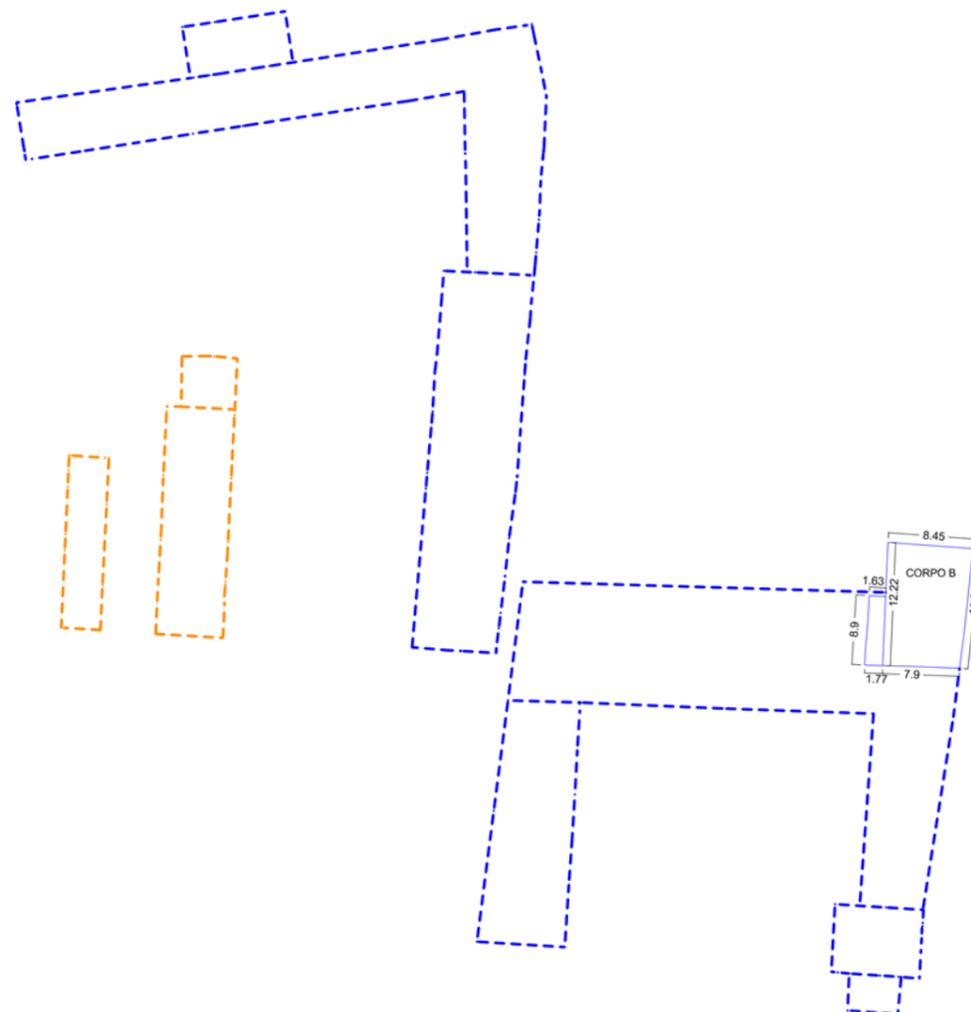
PIANO PRIMO ESISTENTE FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano primo	1.891,48
SLP DA CONSERVARE - piano primo	1.645,83
SLP DA DEMOLIRE - piano primo	245,65



CALCOLO S.L.P. ESISTENTE - piano primo FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO A	$(23,8+23,6)/2 \times (8,8+7,2)/2$	189,60
CORPO B	$(36,1+36,7)/2 \times (11,8+12,1)/2$	434,98
CORPO C	$(7,4+8,5)/2 \times (17,0+17,5)/2$	137,13
CORPO E	$(7,8+6,3)/2 \times (18,6+19,1)/2$	132,89
CORPO H	3,9 x 17,1	66,69
CORPO I	$(5,5+5,3)/2 \times (5,0+5,2)/2$	27,54
CORPO I2	22,60 x 6,7	151,42
CORPO N	$(43,7+44,0)/2 \times (5,8+5,5)/2$	247,75
CORPO N1	$(8,0+7,8)/2 \times 5,0$	39,50
CORPO O	$(6,4+6,2)/2 \times (6,6+7,3)/2$	43,78
CORPO O1	$(7,8+7,3)/2 \times (12,1+13,4)/2$	96,26
CORPO P	$(37,4+37,5)/2 \times (9,0+8,3)/2$	323,94
TOTALE SUPERFICIE - piano primo		1.891,48

PIANO SECONDO ESISTENTE FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano secondo	110,00
SLP DA CONSERVARE - piano secondo	110,00

CALCOLO S.L.P. ESISTENTE - piano secondo FABBRICATI DA CONSERVARE E FABBRICATI DA DEMOLIRE (Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO B	$(12,2+11,9)/2 \times 7,9 +$ $+ (1,6+1,8)/2 \times 8,9$	110,00
TOTALE SUPERFICIE - piano secondo		110,00



Quindi, qui sotto, vengono riportate le tabelle riassuntive dei parametri stereometrici come estratti dalla T 0b e dalla T 2b:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI	
DATI DI RILIEVO	
(Situazione esistente derivante dal P.A. Convenzionato)	
Superficie area di trasformazione "AT 70"	20.796,00
SLP edifici esistenti	3.779,82
SLP ammessa da prescrizioni norme di attuazione	1.740,00
SLP TOTALE AMMESSA SULL'AREA - "AT 70"	5.519,82

Perciò, sempre estrapolati dalle tavole di variante al P.A. succitate, sono stati determinati i parametri urbanistici ammessi sull'area AT70:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI	
DATI DI PROGETTO AMMESSI SULL'AREA - "AT 70"	
(Situazione autorizzata dal P.A. Convenzionato)	
SLP TOTALE AMMESSA SULL'AREA - "AT 70"	5.519,82
SLP edifici esistenti	3.779,82
SLP edifici da demolire (H+I+I2)	491,30
SLP edifici da conservare e ristrutturare o restaurare 3.779,82 - 491,30	3.288,52
SLP di nuova costruzione ammissibile 5.519,82 - 3.288,52	2.231,30

Per tanto i dati di progetto approvato e la verifica degli stessi nell'attuazione del P.A. Convenzionato e poi autorizzati dai titoli abilitativi esistenti succitate, di seguito sono stati

riassunti così come indicati nelle tabelle degli elaborati T 0b e T 2b:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI
DATI DI PROGETTO CONVENZIONATI SULL'AREA - "AT 70"
 (Situazione autorizzata dal P.A. Convenzionato)

SLP edifici da conservare e ristrutturare o restaurare 3.779,82 - 491,30	3.288,52
SLP di nuova costruzione corpi 1+2+3+4 Situazione autorizzata dal P.A. Convenzionato 504,00 + 592,39 + 510,67 + 619,96	2.227,02
SLP TOTALE DI PROGETTO - P.A. CONVENZIONATO 3.288,52 + 2.227,02	5.515,54

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI
DATI DI PROGETTO - IN ATTUAZIONE DEL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"
 (Situazione autorizzata dai provvedimenti autorizzativi)

SLP edifici da conservare e ristrutturare o restaurare 3.779,82 - 491,30	3.288,52
SLP di nuova costruzione corpi 1+2+3 - in attuazione del P.A. Situazione autorizzata dalla D.I.A. 069059 - 11 X 10 507,60 + 574,53 + 509,73	1.591,86
SLP di nuova costruzione corpo 4 - in attuazione del P.A. Situazione autorizzata dalla D.I.A. proprietà Franchini 619,96	619,96
SLP TOTALE DI PROGETTO - IN ATTUAZIONE DEL P.A. CONV. DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EMANATI ED ESISTENTI 3.288,52 + 1.591,86 + 619,96	5.500,34

In data 21.07.11 sono iniziati i lavori relativi alle costruzioni previste nel Piano Attuativo. Lo studio tecnico incaricato per la direzione lavori e la progettazione esecutiva ha intrapreso l'attività connessa all'attuazione degli strumenti necessari per sviluppare le diverse azioni del Piano di Recupero.

Nell'ambito della verifica in fase esecutiva è emersa la comproprietà di porzione di fabbricato, riguardante il corpo 'N2' nel comparto del P.A., che comprendeva una appendice al piano terra del fabbricato costituita da una stanza della s.l.p. di 52,53 mq con soprastante stanza al piano primo, di altra proprietà, ed annessa ai fabbricati insistenti sul mappale 199 (ex mappale 74 sub 4 parte).

Tale situazione, erroneamente non contemplata in sede di approvazione del P.A., necessita di una modifica del perimetro dell'area dell'AT70 con lo stralcio di detta porzione di fabbricato da cielo a terra (già oggetto di cessione alla proprietà confinante). A seguito di tale rettifica, la superficie del P.A. relativa a detto fabbricato, si riduce di 52,53 mq.

DATI PARAMETRICI DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO	
S.L.P. edifici esistenti → mq 3.779,82 di cui mq 52,53 da stralciare	
S.L.P. ammessa da art. 98 NTA del P.R.G. → mq 1.740,00	
S.L.P. edifici da demolire (H - I - I2) → mq 491,30	
S.L.P. da conservare ristrutturare o restaurare → mq 3.288,52	
S.L.P. TOTALE AMMESSA SULL'AREA (S.L.P. ESISTENTE + 1.740,00)	mq 5.519,89
VOLUME CONVENZIONALE	mc 17.750,59
CAPACITA' INSEDIATIVA	abitanti n. 177
AREA A VERDE PUBBLICO CEDUTA	
Superficie catastale fg. 271 m.191 3.773,00	
Superficie catastale fg. 271 m.192/p 17,70	
Superficie catastale fg. 271 m.99 4.654,00	mq 8.444,70
AREA A PARCHEGGI PUBBLICI CEDUTA	
Superficie catastale fg. 271 m.192/p 1.225,30	mq 1.225,30
AREA DEL REGIME DELLE OPERE CONVENZIONATA	
Superficie di cessione (8.444,70+1.225,30) 9.670,00	
Superficie di proprietà Comunale 957,00	mq 10.627,00

Come evidente dalla precedente tabella estratta dalla T 0b e T2b di variante al P.A., che per la precisione non considera tale stralcio del corpo 'N2' quale riduzione degli impegni convenzionali, sono state riportate invariate rispetto alla convenzione le superfici catastali di cessione e già acquisite dal Comune di Brescia.

E' poi emersa la possibilità della rideterminazione del calcolo delle s.l.p. dei fabbricati di nuova costruzione come previsto dai regolamenti attualmente vigenti e conformi alla L.R. 26/1995 come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 della L.R. 33/2007. Tali verifiche consentono la realizzazione di 196,30 mq di s.l.p. in più rispetto ai dati del progetto originario, ed i risultati delle verifiche di cui sopra, esposti nella T 0b e nella T2b e nel dettaglio nella T 3b del progetto di variante al P.A., vengono di seguito riportati:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

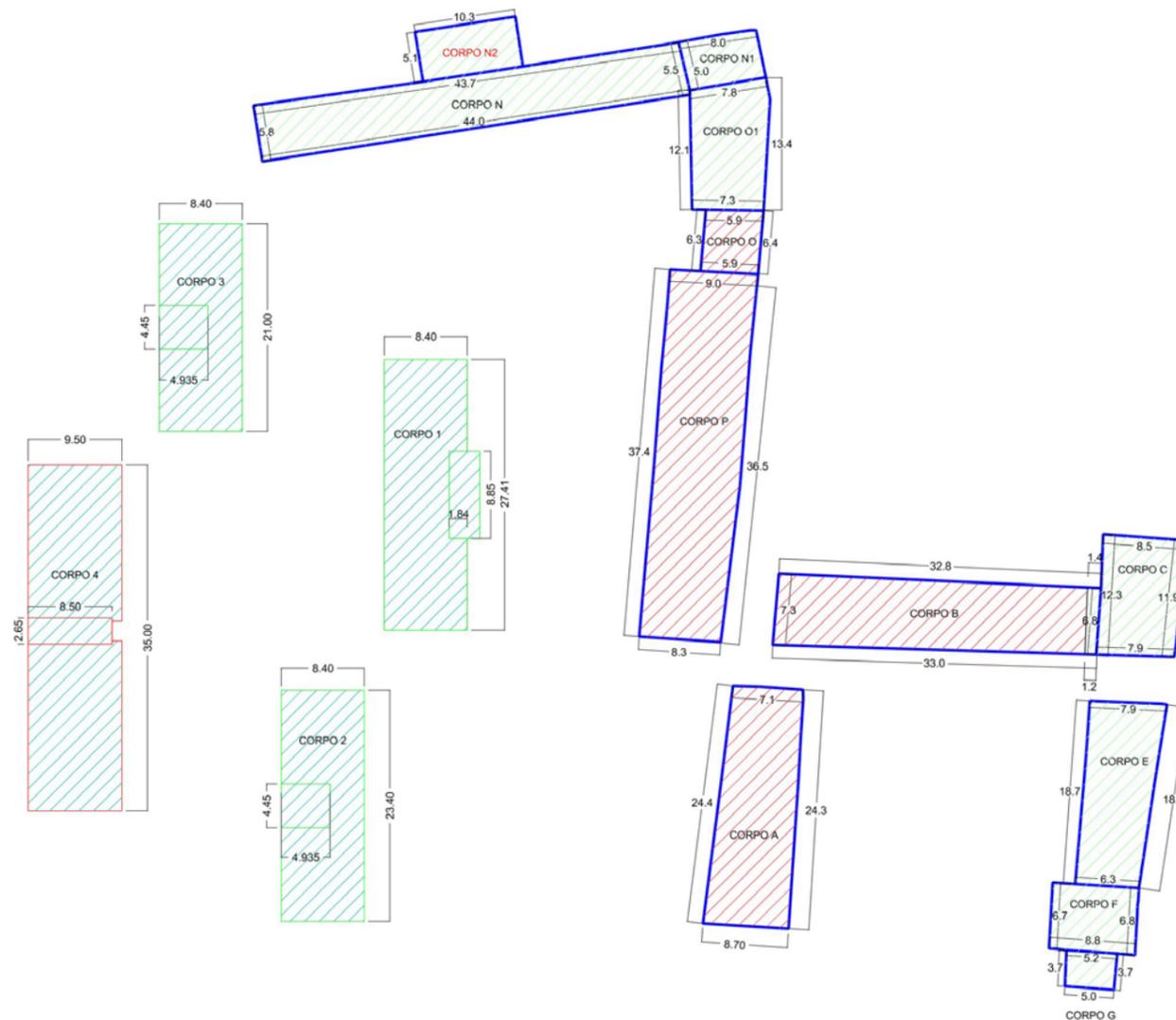
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

Variante al P.A. Convenzionato per rideterminazione del calcolo della S.L.P. ai sensi delle N.T.A. art. 11, conformemente alla Legge Regionale 26/1995, come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 L.R. 33 del 28.12.2007 (scoputo dei volumi per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica con la riduzione del 10% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali)

SLP edifici da conservare e ristrutturare o restaurare 3.779,82 - 491,30 di cui 52,53 da stralciare	3.288,52
SLP di nuova costruzione corpi 1+2+3 - in variante al P.A. 613,23 + 523,80 + 463,32	1.415,04
SLP di nuova costruzione corpo 4 - in attuazione del P.A. Situazione autorizzata dalla D.I.A. proprietà Franchini 619,96	619,96
SLP TOTALE DI PROGETTO - IN VARIANTE AL P.A. CONV. E DAI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EMANATI ED ESISTENTI 3.235,99 + 1.415,04 + 619,96 di cui 52,53 da stralciare	5.323,52

CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano terra FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano terra (RIDOTTA)	2.385,67
RESIDENZIALE ESISTENTE - piano terra (INVARIATA)	755,83
RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZ. - piano terra (RIDOTTA)	852,98
TERZIARIO - piano terra (INVARIATA)	776,86

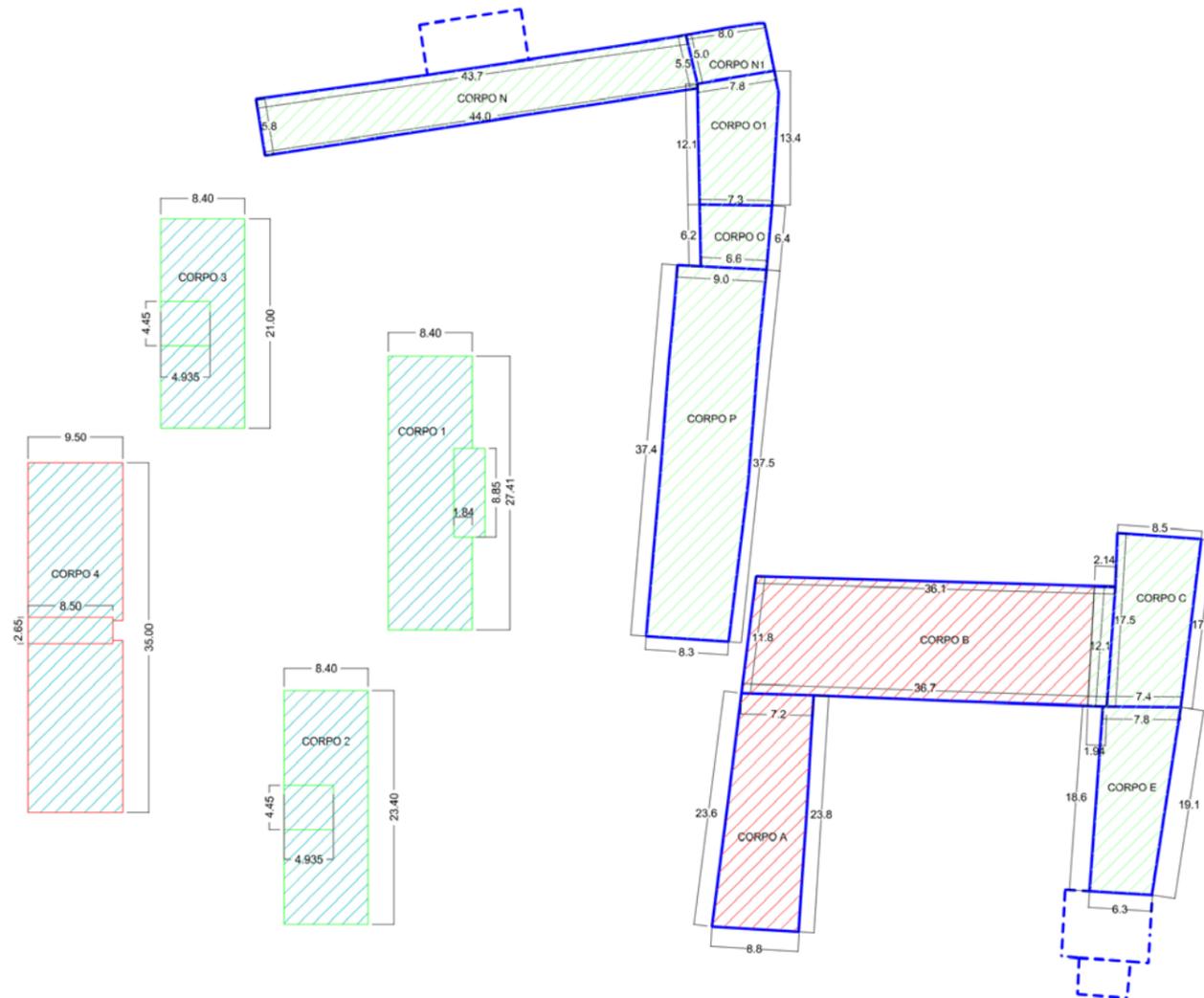
Variante al P.A. Convenzionato per rideterminazione del calcolo della S.L.P. ai sensi delle N.T.A. art. 11, conformemente alla Legge Regionale 26/1995, come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 L.R. 33 del 28.12.2007 (scoputo dei volumi per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica con la riduzione del 10% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali)



CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano terra FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO A (INVARIATO)	$(24,4+24,3)/2 \times (8,7+7,1)/2$	192,36
CORPO B (INVARIATO)	$((32,8+33,0)/2 \times (6,8+7,3)/2) - ((1,4+1,2)/2 \times 6,8)$	223,10
CORPO B (INVARIATO)	$(1,4+1,2)/2 \times 6,8$	8,84
CORPO C (INVARIATO)	$(7,9+8,5)/2 + (12,3+11,9)/2$	99,20
CORPO E (INVARIATO)	$(7,9+6,3)/2 \times (18,9+18,7)/2$	133,48
CORPO F (INVARIATO)	$8,80 \times (6,7+6,8)/2$	59,40
CORPO G (INVARIATO)	$3,7 \times (5,0+5,2)/2$	18,87
CORPO N (INVARIATO)	$(43,7+44,0)/2 \times (5,8+5,5)/2$	247,75
CORPO N1 (INVARIATO)	$(8,0+7,8)/2 \times 5,0$	39,50
CORPO N2 (STRALCIO)	10,3 X 5,1	52,53
CORPO O1 (INVARIATO)	$(7,8+7,3)/2 \times (12,1+13,4)/2$	96,26
CORPO O (INVARIATO)	$(6,4+6,3)/2 + 5,9$	37,46
CORPO P (INVARIATO)	$(37,4+37,5)/2 \times (9,0+8,3)/2$	323,94
CORPO 1 (RIDOTTO)	$8,4 \times 27,41 - 8,85 \times 1,84$	213,96
CORPO 2 (RIDOTTO)	$8,4 \times 23,4 - 4,935 \times 4,45$	174,60
CORPO 3 (RIDOTTO)	$8,4 \times 21,0 - 4,935 \times 4,45$	154,44
CORPO 4 (INVARIATO)	$9,5 \times 35,0 - 8,5 \times 2,65$	309,98
TOTALE SUPERFICIE - piano terra (RIDOTTA)		2.385,67

CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano primo FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano primo (RIDOTTA)	2.498,81
RESIDENZIALE ESISTENTE - piano primo (INVARIATA)	1.045,94
RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZ. - piano primo (RIDOTTA)	852,98
TERZIARIO - piano primo (INVARIATA)	599,89

Variante al P.A. Convenzionato per rideterminazione del calcolo della S.L.P. ai sensi delle N.T.A. art. 11, conformemente alla Legge Regionale 26/1995, come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 L.R. 33 del 28.12.2007 (scoputo dei volumi per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica con la riduzione del 10% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali)

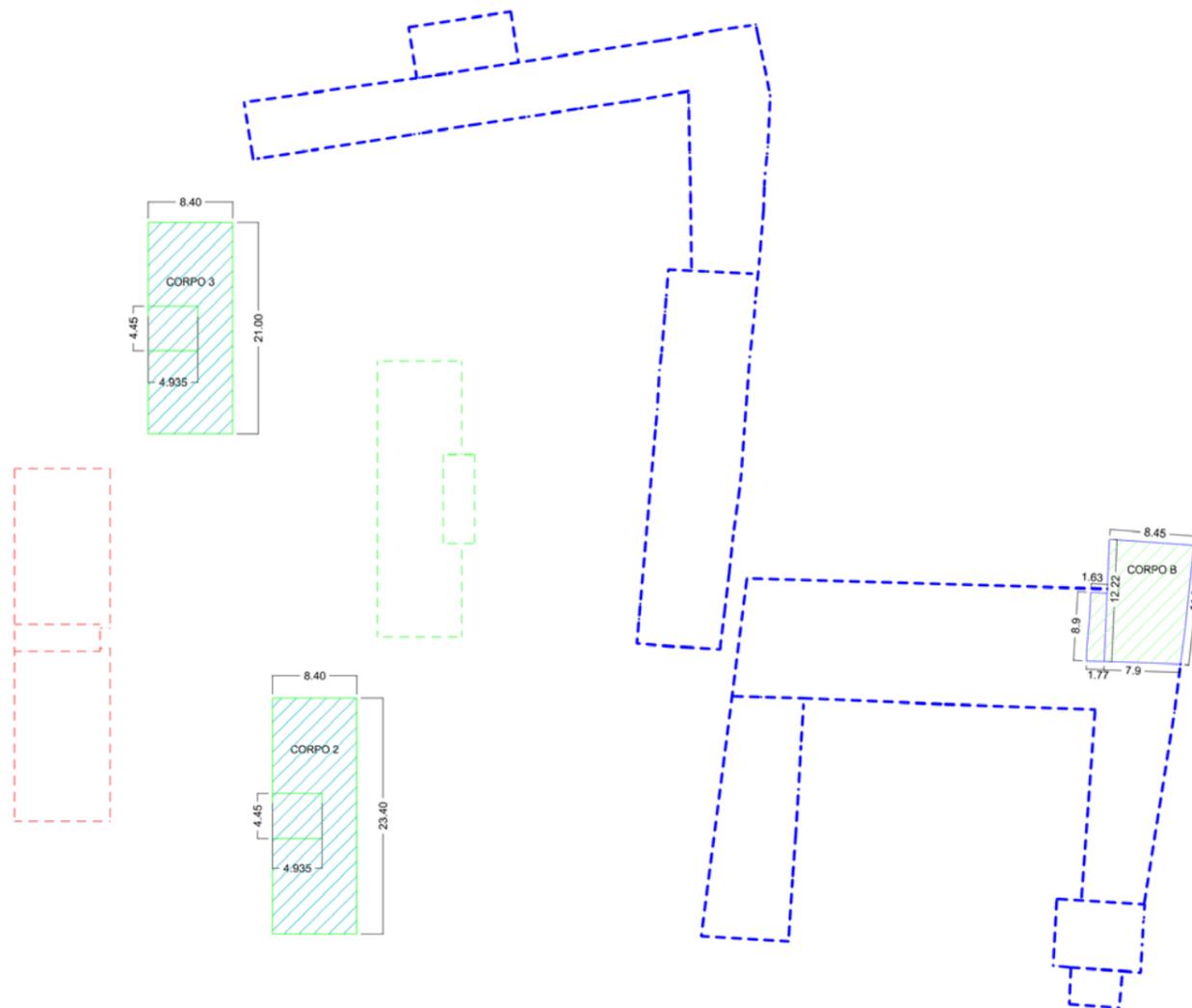


CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano primo FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO A (INVARIATO)	$(23,8+23,6)/2 \times (8,8+7,2)/2$	189,60
CORPO B (INVARIATO)	$((36,1+36,7)/2 \times (11,8+12,1)/2) + ((2,14+1,94)/2 \times 12,1)$	410,29
CORPO B (INVARIATO)	$(2,14+1,94)/2 \times 12,1$	24,69
CORPO C (INVARIATO)	$(7,4+8,5)/2 \times (17,0+17,5)/2$	137,13
CORPO E (INVARIATO)	$(7,8+6,3)/2 \times (18,6+19,1)/2$	132,89
CORPO N (INVARIATO)	$(43,7+44,0)/2 \times (5,8+5,5)/2$	247,75
CORPO N1 (INVARIATO)	$(8,0+7,8)/2 \times 5,0$	39,50
CORPO O (INVARIATO)	$(6,4+6,2)/2 \times (6,6+7,3)/2$	43,78
CORPO O1 (INVARIATO)	$(7,8+7,3)/2 \times (12,1+13,4)/2$	96,26
CORPO P (INVARIATO)	$(37,4+37,5)/2 \times (9,0+8,3)/2$	323,94
CORPO 1 (RIDOTTO)	$8,4 \times 27,41 - 8,85 \times 1,84$	213,96
CORPO 2 (RIDOTTO)	$8,4 \times 23,4 - 4,935 \times 4,45$	174,60
CORPO 3 (RIDOTTO)	$8,4 \times 21,0 - 4,935 \times 4,45$	154,44
CORPO 4 (INVARIATO)	$9,5 \times 35,0 - 8,5 \times 2,65$	309,98
TOTALE SUPERFICIE - piano primo (RIDOTTA)		2.498,81

CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano secondo FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)	
TOTALE SLP - piano secondo (RIDOTTA)	439,04
RESIDENZIALE ESISTENTE - piano secondo (INVARIATA)	110,00
RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZ. - piano secondo (RIDOTTA)	329,04

CALCOLO S.L.P. DI VARIANTE - piano secondo FABBRICATI DI PROGETTO IN VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO (Situazione di variante al P.A. Convenzionato)		
individuazione	sviluppo misure	superficie
CORPO B (INVARIATO)	$(12,2+11,9)/2 \times 7,9 + (1,6+1,8)/2 \times 8,9$	110,00
CORPO 2 (RIDOTTO)	$8,4 \times 23,4 - 4,935 \times 4,45$	174,60
CORPO 3 (RIDOTTO)	$8,4 \times 21,0 - 4,935 \times 4,45$	154,44
TOTALE SUPERFICIE - piano secondo (RIDOTTO)		439,04

Variante al P.A. Convenzionato per rideterminazione del calcolo della S.L.P. ai sensi delle N.T.A. art. 11, conformemente alla Legge Regionale 26/1995, come modificata ed integrata dall'art. 12 comma 1 L.R. 33 del 28.12.2007 (scoputo dei volumi per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica con la riduzione del 10% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali)



Dalla determinazione della effettiva s.l.p. di variante al P.A. convenzionato risulterebbe ridotta la superficie a destinazione residenziale, ma si è valutata la necessità di verificare tutti gli standard ed i parametri urbanistici sulla capacità edificatoria già Convenzionata, garantendo quindi anche con la presente variante ogni possibile utilizzo del credito edificatorio esistente. Sotto vengono riportate le tabelle riassuntive della s.l.p. di variante della T 3b e della T 9b e successivamente la verifica degli standard e dei parametri urbanistici, ovvero il reperimento della superficie di pacheggi pertinentziali:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

SLP di nuova costruzione corpi 1+2+3 - RIDOTTA 543,00 + 543,00 + 329,04	1.415,04
SLP di nuova costruzione corpo 4 - INVARIATA Situazione autorizzata dai titoli abilitativi esistenti 619,96	619,96
SLP da conservare (edifici esistenti) - INVARIATA Situazione autorizzata dai titoli abilitativi esistenti 797,44 + 735,25 + 751,23 + 894,60 + 110,00	3.288,52
SLP da conservare (edifici esistenti) - in variante al P.A. Stralcio del fabbricato individuato con il CORPO N2 52,53	52,53
SLP RESIDENZIALE (compreso CORPO N2 oggetto di stralcio) 755,83 + 852,98 + 1.045,94 + 852,98 + 110,00 + 329,04	3.946,77
SLP TERZIARIO 776,86 + 599,89	1.376,75
SLP TOTALE DI PROGETTO - IN VARIANTE AL P.A. CONV. 1.415,04 + 619,96 + 3.288,52	5.323,52

CALCOLO DEGLI STANDARD (sui dati di progetto Convenzionati)
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

SLP RESIDENZIALE CONVENZIONATA	4.138,79	39,75 mq / 50 mq s.l.p.	$39,75 \times (4.138,79 / 50) = 3.095,93$
SLP TERZIARIO CONVENZIONATA	1.376,75	100% s.l.p. (di cui metà parcheggio)	1.376,75 (di cui 688,38 parcheggio)
SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA DAL PROGETTO CONVENZIONATO			4.472,68 (di cui 688,38 parcheggio)

CALCOLO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI (sui dati di progetto Convenzionati)
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

SLP RESIDENZIALE CONVENZIONATA	4.138,79	30% s.l.p.	1.241,64
SLP TERZIARIO CONVENZIONATA	1.376,75	100% s.l.p.	1.376,75
SUPERFICIE A PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTA DAL PROGETTO CONVENZIONATO			2.618,39

VERIFICA DEGLI STANDARD
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

STANDARD RICHIESTI (di cui 688,38 a parcheggio)	4.472,68
Superficie a Standard già ceduta - Verde	8.444,70
Superficie nel Regime delle opere del Comune - Verde	957,00
Superficie a Standard già ceduta - Parcheggio pubblico	1.225,30
SUPERFICIE DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE	10.627,00

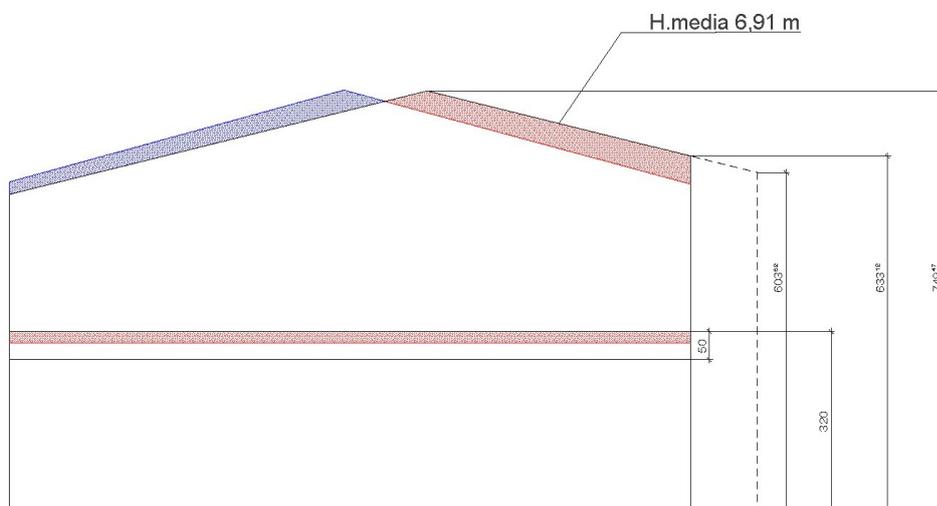
VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI
DATI DI PROGETTO - VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT 70"

PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI	2.618,39
Parcheggi interrati - Pertinenziali (come da T 7b/01)	2.171,00
Parcheggi a raso - Pertinenziali	611,10
SUPERFICIE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI	2.782,10

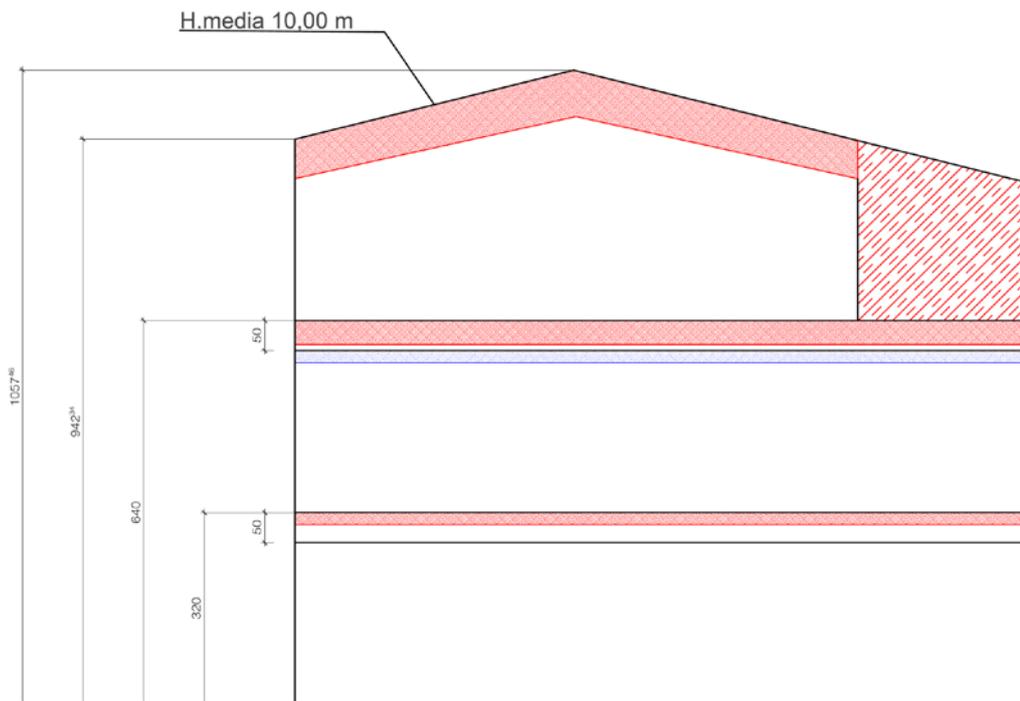
Tali risultati, come evidente, purchè siano da considerarsi ampiamente positivi anche se non utilizzabili nell'immediato nei corpi di fabbrica in costruzione e riguardanti le palazzine dei corpi 1, 2 e 3 a destinazione residenziale, si configurano come un credito edificatorio che verrà valutato in una futura variante al P.A. nella predisposizione del progetto esecutivo del corpo di fabbrica 'N' posto sul confine a nord del comparto e sempre a destinazione residenziale.

Ulteriore aspetto di modifica, valutata in sede di variante con i tecnici del settore urbanistica e commissione del paesaggio, riguarda l'inserimento della loggia anche all'ultimo piano per le due palazzine autorizzate con tre livelli fuori terra che pur mantenendosi sullo stesso sedime delle logge già autorizzate ai piani inferiori, porta ad un incremento dell'altezza delle palazzine stesse di circa 70 cm di cui 40 cm già previsti dalla convenzione esistente dovuti all'aumento di spessore dei solai finalizzato al contenimento dei consumi energetici ed all'isolamento termoacustico; tale variante comunque comporta la modifica dell'art. 6, punto a della convenzione del P.A.. Inoltre viene realizzata una leggera modifica planimetrica del blocco 1 per l'inserimento del volume tecnico del vano ascensore con una superficie coperta di incremento di 6,68 mq, ma che non costituisce slp essendo vano scala comune a sei appartamenti distribuiti su due livelli. Queste soluzioni vengono meglio individuate nella serie delle T 7b del progetto di variante al P.A. ed anche schematizzate nei profili degli edifici comparati con i dati elaborati da quelli convenzionati e rappresentati nella TAV. C (su cui si è dovuto interpretare i grafici in quanto incongruenti con il resto del progetto stesso), così come di seguito estratti dalle tavole stesse:

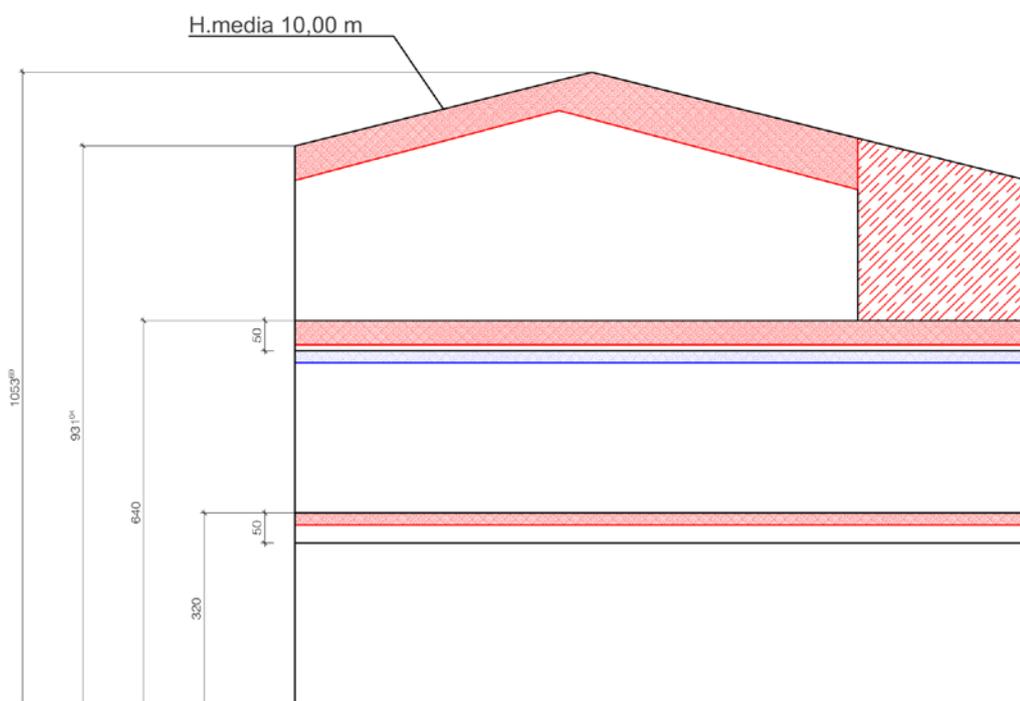
PROFILO EDIFICI DI VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT70" COMPARATI
BLOCCO 1 - Estratto dall'allegato C (Regime delle costruzioni)



PROFILO EDIFICI DI VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT70" COMPARATI
BLOCCO 2 - Estratto dall'allegato C (Regime delle costruzioni)



PROFILO EDIFICI DI VARIANTE AL P.A. CONVENZIONATO "AT70" COMPARATI
BLOCCO 3 - Estratto dall'allegato C (Regime delle costruzioni)



Di rilevante portata inoltre sono gli aspetti emersi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione convenzionate, con specifico riferimento alla realizzazione delle opere previste dall'art.1 e 2 della convenzione, che prevede, a seguito di accordi ed

indicazioni forniteci dai tecnici responsabili del settore urbanistica del Comune di Brescia Arch. G. Ribolla ed Ing. C. Bresciani, l'esecuzione al posto della rotatoria tra via Serenissima e via Ballardini, per pari impegno economico, dello stralcio di parte della pista ciclabile per il collegamento del quartiere Buffalora con la stazione della Metropolitana di Sant'Eufemia ed il centro sportivo Rigamonti.

Per tale intervento, modificativo degli impegni convenzionali (limitatamente allo stesso importo di impegno di spesa pari ad €250.000,00), si è predisposto progetto preliminare da parte della soc. C.L.F. Immobiliare Srl, lo stesso comporta altresì la modifica del progetto esecutivo dell'attrezzatura del parco e del parcheggio, che verranno interessati in parte dal passaggio della pista ciclabile per il collegamento della via Buffalora, con la via Serenissima ed il centro sportivo Rigamonti.

IL TECNICO