


PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX "IDRA" - VIOLINO

UNITA' DI INTERVENTO D.1A - VIA TRIUMPLINA,43
EDIFICIO 4

PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) PER
INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE
ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	23/11/2021	E.Z.	E.Z.	N.C.	Prima emissione
PROMOTORE E ATTUATORE DELL'INTERVENTO					
ESSELUNGA S.p.a. via Vittor Pisani, 20 20124 Milano					
PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO					
AEGIS S.r.l. Cantarelli & Partners via Rodi, 61 25124 Brescia					
 AEGIS CANTARELLI + PARTNERS					
CONSULENTE ASPETTI GEOLOGICI					
STUDIO CONTI ASSOCIATI via Benamati, 61 25080 Toscolano Maderno(Bs)					
CONSULENTE IMPIANTI MECCANICI					
ING UMBERTO BIANCHINI via Corfù, 72 25124 Brescia					
CONSULENTE IMPATTO VIABILISTICO					
STUDIO ARCHITETTO VINCENZO CURTI via Carducci, 37 20123 Milano					
CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI					
ING MICHELE CAMISANI via Re Desiderio, 6 25024 Leno (Bs)					
CONSULENTE ACUSTICO					
STUDIO TREBESCHI via del Castello, 1 20122 Brescia					
CONSULENTE PREVENZIONE INCENDI					
ARCH GIOVANNI BERLUCCHI via Creta, 78 20124 Brescia					
CONSULENTE AGRONOMO					
DOTT AGRONOMO GIANPIETRO BARA via B. Baratti, 7 25038 Lodetto di Rovato (Bs)					
ELABORATO					
Relazione di variante urbanistica					
SCALA: 1:1					
LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
1130	ED4	PC0	G	013	00
I ^a EMISSIONE				NOVEMBRE 2021	SUAP

Indice

1	Punti di variante urbanistica	2
1.1	Destinazione d'uso urbanistica.....	2
1.2	Parcheeggi pertinenziali	2
1.3	Distanze dalle strade	2
2	Tem di modifica della Convenzione urbanistica (C.U. 11/11/2019)	3
2.1	Cessazione di asservimento area individuata al NCT Foglio 31 mappale 257.....	3
2.2	Realizzazione e manutenzione barriera acustica in aree a standard asservite all'uso pubblico.....	3
3	Aspetti quantitativi modificati ai sensi dell'art. 14 c.12 della L.R. 12/2005.....	4
3.1	Superficie territoriale P.A vigente (C.U. 11/11/2019) e S.U.A.P. in variante:	4
3.2	Superficie fondiaria del lotto EDIFICIO 4 oggetto di intervento.....	4
3.3	Altezza	4
3.4	Capacità insediativa (rif. TAV ED4 PC0 G 004 00 Dimostrazione SLP e Superficie Coperta):	4
3.5	Superficie coperta (rif. TAV ED4 PC0 G 004 00 Dimostrazione SLP e Superficie Coperta):.....	5
3.6	Standard urbanistici.....	5
3.7	Verde permeabile (rif. TAV. ED4 PC0 G 005 00 Individuazione verde permeabile)	6
4	Sintesi dati di progetto di S.U.A.P.	7

1 Punti di variante urbanistica

Il S.U.A.P risulta in variante al P.A. e P.G.T. vigenti per i seguenti temi:

1. Destinazione d'uso ammessa;
2. Parcheggi pertinenziali;
3. Distanze dalle strade.

1.1 Destinazione d'uso urbanistica

P.A. vigente (C.U. 11/11/2019): il P.A. vigente prevede la destinazione residenziale per il lotto Edificio 4.

S.U.A.P. in variante: l'attività prevista è riferita esclusivamente al deposito, stoccaggio, predisposizione delle consegne effettuate direttamente al domicilio dei consumatori, caricamento mezzi, ricezione telematica degli ordini.

Tali funzioni sono classificate dalle **NTA del vigente PGT, art.27.2**, come “**attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio**” e *precisamente ai punti:*

I.b “magazzini, depositi coperti o scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione” e I.e “attività logistiche e per il trasporto di merci”.

L'attività economica di logistica rientra nella destinazione produttiva, denominata “I. Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio” dall'art. 27 c.2 delle NTA di PGT.

1.2 Parcheggi pertinenziali

P.A. vigente: i parcheggi pertinenziali richiesti per il lotto residenziale erano pari a 1.350 mq.

S.U.A.P. in variante: il parcheggio interrato è esclusivamente adibito al ricovero dei mezzi VAN e risulta pertanto una pertinenza funzionale all'attività. Si applica deroga al reperimento dei parcheggi pertinenziali relativi alle auto private dei dipendenti, seppur nello stato di fatto il limitrofo edificio esistente di Esselunga ospiti ai piani interrati un ampio esubero di parcheggi pertinenziali pari a 6.360 mq, rispetto al 100% della slp richiesto dal P.A.

1.3 Distanze dalle strade

P.A. vigente: l'edificio residenziale era collocato ad almeno 5 m dalla strada;

S.U.A.P. in variante: nel 2019, ai sensi dell'art. 14 c.12 della L.R. 12/2005, la nuova strada è stata realizzata ampliando la larghezza della fascia a verde ad ovest. Tale viabilità è stata prolungata a sud del lotto in oggetto. Tali modifiche rendono necessario derogare alla distanza dalle strade.

In aggiunta ai temi di variante sopra descritti, gli altri aspetti quantitativi del progetto di S.U.A.P. (descritti nel successivo capitolo), che variano rispetto al lotto residenziale del P.A. (S.C., altezza, ...) rientrano nella semplice applicazione dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005.

2 Temi di modifica della Convenzione urbanistica (C.U. 11/11/2019)

A fronte delle modifiche introdotte dal progetto di S.U.A.P. successivamente descritte, la convenzione urbanistica vigente dovrà essere integrata con i seguenti punti.

2.1 Cessazione di asservimento area individuata al NCT Foglio 31 mappale 257

L'area di 355,27 mq, identificata al NCT Foglio 31 mappale 257, veniva identificata fra le aree asservite all'uso pubblico, a "strade", nell'atto convenzionale (Rep. 150411 Racc. 49390) del 19/06/2017 ed è fra le aree asservite a "verde" nella convenzione vigente (Rep. 152668 Racc. 50740) del 11/11/2019.

Il prolungamento della viabilità di comparto del P.A., realizzato nel 2019, lungo il lato sud del lotto oggetto di S.U.A.P. in variante, ha modificato l'assetto viabilistico originario e, di conseguenza, la necessità di garantire l'asservimento "a strade" è cessata. Pertanto, in considerazione della destinazione residenziale del lotto residuo, nel citato atto convenzionale del 2019 si è mantenuto l'asservimento "a verde".

Considerati il cambio di destinazione d'uso del S.U.A.P in variante e che l'area non contribuisce né allo standard né al verde permeabile decade qualsiasi interesse pubblico per tale area di 355,27 mq.

Tutto ciò premesso, l'atto convenzionale dovrà essere integrato prevedendo la cessazione del vincolo di servitù dell'area di 355,27 mq, identificata al NCT Foglio 31 mappale 257.

2.2 Realizzazione e manutenzione barriera acustica in aree a standard asservite all'uso pubblico

In recepimento al parere di ARPA, pervenuto durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e richiamato nella relativa Relazione Propedeutica all'Espressione del Provvedimento di Verifica, **è stato eliminato il passo carraio ipotizzato in fase iniziale di verifica di assoggettabilità a VAS in lato nord del lotto e l'unico nuovo passo carraio al lotto è previsto lungo il lato ovest, in posizione esterna alla fascia di rispetto cimiteriale.**

La presenza del passo carraio sul lato ovest richiede l'inserimento di opportuni manufatti di mitigazione acustica, in particolare la realizzazione di una barriera acustica vegetale da installare nell'area verde asservita all'uso pubblico posta ad ovest della viabilità esistente, come individuato nella planimetria generale di progetto del S.U.A.P.. L'atto convenzionale dovrà essere integrato

ammettendo la realizzazione di manufatti di mitigazione acustica in aree verdi asservite all'uso pubblico e prevedendo la manutenzione di tali opere a carico del soggetto attuatore.

3 Aspetti quantitativi modificati ai sensi dell'art. 14 c.12 della L.R. 12/2005

3.1 Superficie territoriale P.A vigente (C.U. 11/11/2019) e S.U.A.P. in variante:

La superficie territoriale, invariata tra P.A. vigente e S.U.A.P. in variante, è pari e 48.339,10 mq

3.2 Superficie fondiaria del lotto EDIFICIO 4 oggetto di intervento

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

Il P.A. approvato prevede una superficie fondiaria del lotto destinato a residenza pari a 3.190,47 mq

S.U.A.P. in variante:

Il S.U.A.P. in variante prevede una superficie fondiaria del lotto destinato a logistica di 3.618,80 mq ampliato verso il comparto Esselunga di 390,42 mq per esigenze di rapporto funzionale con l'attività commerciale.

3.3 Altezza

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

Il P.A. vigente prevede un'altezza massima di 15,50 m.

S.U.A.P. in variante:

Il S.U.A.P. in variante prevede un'altezza massima di 9 m ridotta rispetto al residenziale per esigenze aziendali e per renderla omogenea agli edifici commerciali del comparto.

3.4 Capacità insediativa (rif. TAV ED4 PC0 G 004 00 Dimostrazione SLP e Superficie Coperta):

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

La previsione del P.A. vigente prevede una destinazione residenziale con una capacità insediativa pari a 4.500 mq di slp.

SUAP in variante

Il SUAP in variante prevede una SLP a destinazione deposito/logistica pari a 2.606,54 mq di magazzino e locali accessori/spogliatoi e 1.838,00 mq di parcheggio al piano interrato ad uso esclusivo per il ricovero dei VAN.

Complessivamente la SLP del S.U.A.P. pari a 4.444,54 mq è in diminuzione rispetto alla capacità insediativa residenziale del P.A. vigente pari a 4.500 mq.

3.5 Superficie coperta (rif. TAV ED4 PC0 G 004 00 Dimostrazione SLP e Superficie Coperta):

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

Il P.A. vigente prevede una S.C. ammessa complessiva di 19.992,75 mq. All'interno del P.A. sono stati realizzati 9.138 mq di S.C. comparto Esselunga (che comprendono anche 221 mq della baia di carico esistente ricompresi nel perimetro di intervento del S.U.A.P.); 8.042 al comparto Triumplina 43; con un avanzo, quindi di 2.812,75 mq

SUAP in variante:

Il SUAP in variante prevede una S.C. aggiuntiva di 2.342,47 mq che rientra nel limite di 2.812,75 mq ammessi nel P.A. La superficie coperta complessiva di 2.563,47 mq risulta così suddivisa:

- 2.047,55 mq impronta dell'edificio;
- 14,47 mq sala ristoro;
- 221,00 mq baia chiusa verso l'edificio Esselunga (già esistenti);
- 280,45 mq pensilina carico scarico con funzione acustica

3.6 Standard urbanistici

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

Nel complesso per l'intera trasformazione gli standard urbanistici richiesti nel P.A. risultavano pari a 38.270 mq a fronte di un reperimento complessivo di 56.500 mq di aree a standard cedute o asservite all'uso pubblico. Si ricorda che l'attuazione dell'intervento ha infatti previsto la cessione al comune di un'ampia area a verde all'area già località Villaggio Violino di 26.670 mq. Il P.A. approvato garantisce quindi ampiamente gli standard urbanistici dovuti.

Nello specifico, per il lotto in oggetto, il P.A., rifacendosi alle NTA del PGT 2012, prevedeva per la destinazione residenziale una dotazione minima da reperire di standard urbanistici pari a 60mq/50 mq di SLP per complessivi 5.400 mq (considerando 4.500 mq di slp). Tali 5.400 mq sono compresi nei 38.270 mq di standard urbanistici dovuti.

S.U.A.P. in variante:

Come già chiarito nella Comunicazione di Giunta Comunale n. 424 del 17/07/2019 "il cambio d'uso richiesto non generala la necessità di reperire standard in misura maggiore rispetto a quanto già ceduto/asservito con la Convenzione vigente". Si evidenzia inoltre che la destinazione urbanistica proposta di logistica richiederebbe, in base all'art. 61 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, una minore dotazione di standard urbanistici dovuti, rispetto alla destinazione residenziale. Gli standard richiesti per la destinazione logistica pari a 1.040 mq (20% del lotto) risultano inferiori a quelli richiesti per la destinazione residenziale 5.400 mq (60mq standard/50mq slp).

Si ritengono quindi gli standard urbanistici dovuti già assolti, in quanto gli standard già ceduti sono in quantità ben superiore alla quota dovuta.

3.7 Verde permeabile (rif. TAV. ED4 PC0 G 005 00 Individuazione verde permeabile)

P.A vigente (C.U. 11/11/2019):

Nel P.A. vigente il verde permeabile coincide con gli standard a verde ed è pari a 5.134,24 mq.

S.U.A.P. in variante:

Il verde permeabile, pari allo standard a verde è interamente assolto nel P.A.. Il lotto S.U.A.P. altresì aggiunge ulteriori 418 mq di verde permeabile reperiti al suo interno.

4 Sintesi dati di progetto di S.U.A.P.

DATI DI PROGETTO				
a	Superficie territoriale del Piano Attuativo	mq	48.339,10	
b	Superficie fondiaria del lotto EDIFICIO 4 oggetto di intervento	mq	3.618,80	
c	Altezza	m	9,00	
d	SLP magazzino e locali accessori	mq	2.606,54	
	SLP parcheggio interrato	mq	1.838,00	
e	Superficie coperta	mq	2.563,47	
f	Verde permeabile	mq	Già assolto nel P.A.	
g	Standard urbanistici	mq	Già assolti nel P.A.	
h	Distacco tra edifici	m	> 10,00	
i	Standard di qualità		Contributo straordinario definito nell'atto unilaterale d'obbligo	
DATI DI VARIANTE URBANISTICA				
			P.A. Vigente C.U. 11/11/2019	SUAP in variante
1	Destinazione d'uso		residenziale	attività logistiche per il trasporto di merci
2	Parcheggi pertinenziali	mq	100% della slp	in deroga
3	Distanze dalle strade	m	5,00	0,00