

OGGETTO	Variante a Piano Attuativo di aree site in via Fornaci Convenzione Urbanistica 7/4/2009 notaio Metelli
PROT.	198374/2016
COMMITTENTI	Tinti Maria Luisa Tinti Roberto Tinti Rosa
LOCALITA'	Via Fornaci

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La variante al Piano Attuativo " Via Fornaci" di via Fornaci, di cui alla Convenzione urbanistica 7 Aprile 2009 Notaio Adriano Metelli n° 97760 di repertorio e n° 41809 di raccolta registrata a Brescia in data 17 Aprile 2009 n° 3768 serie 1T, è stata presentata in data 13 Dicembre 2016 dai signori: Tinti Maria Luisa, Tinti Roberto e Tinti Rosa di seguito indicati come Proponenti.

La variante, richiesta dai proponenti, interessa l'intero ambito del Piano Attuativo, di cui alla convenzione sopra citata, mantiene inalterata la destinazione d'uso originariamente prevista per i nuovi edifici e modifica le opere di urbanizzazione ed i sedimi edificabili, con una significativa riduzione della SLP

Le aree, interessate dalla variante al Piano attuativo, sono censite con i mappali n. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462 e 227 parte del foglio n°247 del NCT del Comune di Brescia, quest'ultimo identificato anche al NCEU Sezione di San Nazzaro foglio 21 particella 5003 subalterno 16.

L'area interessata dall'originario Piano Attuativo è situata nella parte sud ovest della città, in via Fornaci, in prossimità della zona industriale del Comune di Flero.

La proposta di variante al Piano Attuativo modifica in modo sostanziale l'impianto plani volumetrico del Piano sia per la collocazione dei sedimi edificabili e la tipologia degli edifici proposti che per le opere di urbanizzazione primarie e secondaria previste.

Con la presente variante la realizzazione dei nuovi edifici è prevista su aree cedute al Comune con l'originaria convenzione e per le quali è ora prevista la retrocessione.

Ai sensi del PGT vigente, l'area è individuata dal Piano delle regole parte come Pav-201 e parte come Attrezzature e spazi aperti ad uso ed interesse pubblico, mentre nel Piano dei Servizi l'area è individuata in parte come Pav-201 e parte come Servizi per la mobilità, M2a parcheggi a raso.

L'area, in base alla tavola V-PR06 del PGT vigente, risulta "Area di interesse archeologico".

PROPOSTA PROGETTUALE

La nuova proposta progettuale, riduce sensibilmente la SLP complessiva, da mq 4.840,40 a mq 4.150,00, mantenendo la destinazione d'uso prevista nella convenzione urbanistica sopra citata, modifica in modo sostanziale sia le opere di urbanizzazione che la collocazione dei sedimi edificabili.

In particolare viene eliminata la previsione della realizzazione del parco all'interno del comparto sostituito da una cintura verde posta a sud dell'area con funzione di filtro di separazione tra i previsti edifici residenziali e gli esistenti fabbricati industriali posti sul confine del comune di Flero.

La variante propone il ridisegno dell'intero impianto planimetrico; i tre grandi edifici residenziali posti a sud vengono sostituiti da altri, di dimensioni più contenute, che maggiormente si integrano al tessuto edilizio esistente.

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e di mitigazione ambientale che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione.

Sono previste:

- la cessione al Comune di Brescia di un'area di mq 1.410,50 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la retrocessione ai Proponenti, da parte al Comune di Brescia di un'area di mq 5.637,50, ceduta al Comune con la convenzione originaria, per la costituzione dei nuovi sedimi edificabili;

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste per il comparto consistono nella realizzazione dei seguenti interventi:

- sistemazione e piantumazione del parcheggio pubblico in via Francesco Petrarca, posto all'incrocio tra via Quinzano e via Alessandro Manzoni;
- sistemazione del verde pubblico previsto in via Alessandro Manzoni;
- realizzazione di passaggi pedonali nel verde verso via del Giardino e via Alessandro Manzoni;
- realizzazione strada privata da asservire ad uso pubblico;
- realizzazione strada privata da asservire ad uso pubblico extra-comparto;

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente variante ammontano complessivamente ad € 288.001,03 , con un decremento di € 57.931,15 rispetto alle opere previste nella convenzione originaria, il cui importo ammontava ad € 345.932,18.

ASPETTI PROCEDURALI

Il progetto di variante al Piano Attuativo è stato presentato in data 13/12/2016 presso il Settore Sportello dell'Edilizia con il n° 198374 di protocollo.

Il progetto è stato sottoposto ad un primo esame della Commissione per il Paesaggio in data 8 Marzo 2017 riportando un parere di non compatibilità con la seguente motivazione:

“Pur valutata la riduzione volumetrica rispetto al piano approvato si ritiene che quanto operato non sia sufficiente a contestualizzare l'intervento, in considerazione dei caratteri dimensionali che connotano l'intorno.

In particolare l'impianto risulta poco permeabile e non trova riferimenti nel contesto. A questo proposito si suggerisce una revisione dell'impianto planimetrico che prenda a riferimento la tipologia della corte. La valutazione di scarsa contestualizzazione si applica anche agli spazi aperti che necessitano di un disegno maggiormente attento al contesto sia nelle linee planimetriche che nelle scelte arboree ed arbustive. La rappresentazione della proposta appare eccessivamente schematica e scarsa e pertanto qualora si proceda

ad una ripresentazione del progetto si suggerisce di corredarla la proposta con adeguate e dettagliate planimetrie, profili/sezioni ambientali e foto inserimenti.
Non compatibile.”

Il progetto è stato significativamente modificato e nuovamente sottoposto all'esame della Commissione per il Paesaggio in data 31 Maggio 2017 riportando un parere di compatibilità.

“La nuova impostazione progettuale tiene conto delle altezze che caratterizzano l'intorno e si rapporta correttamente con esse.
L'intervento è compatibile.
Si approva.”

Il 16 febbraio 2017 è stato richiesto il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, Nucleo Operativo di Brescia Piazza Labus, per la valutazione del rischio archeologico.

Il 28 Febbraio 2017 è stato trasmesso il seguente parere:

“In riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione trasmessa a questo Ufficio dal Comune di Brescia ai fini della valutazione del rischio archeologico, considerato che nella frazione Fornaci sono già noti ritrovamenti archeologici di epoca preistorica e romana, si richiede, che nell'area interessata dalla nuova lottizzazione vengano eseguiti **accertamenti archeologici preventivi**, al fine di assicurare la salvaguardia di strutture e stratificazioni tutelate dal D.Lgs. n°42/22.01.2004 e di prevenire rallentamenti dei lavori e modifiche progettuali anche di rilievo, conseguenti a ritrovamenti fortuiti ad opere già iniziate. Tali indagini dovranno essere effettuate da ditta specializzata in ricerche archeologiche e sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'art. 88, comma 1 del D.Lgs. n°42/22.01.2004.

Gli accertamenti richiesti dalla Soprintendenza dovranno essere effettuati prima del rilascio del Permesso di costruire.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT Art. 83 a NTA Piani attuativi vigenti

Parametri urbanistici

Superficie territoriale Mq 12.101,00
Slp assegnata Mq 4.840,40
Destinazioni funzionali ammesse Residenza

Indice / parametro	Convenzione	PGT Necessari	Variante
Superficie lorda di pavimento	Mq. 4.840,40		Mq. 4.150,00 residenziali
Parcheggi pertinenza		Mq 1.245,00	Mq 1.245,00 interrati
Standard	Mq 8.392,00	Mq 3.320,00	Mq 4.118,50 Mq 2.031,00 verde pubblico Mq 1.532,50 parcheggio pubblico Mq 346,00 passaggi pedonali Mq 209,00 ampliamenti stradali
Superficie permeabile		Mq 3.3630,3	Mq 4.131,00

PERTINENZE E PARAMETRI URBANISTICI

La variante al Piano attuativo modifica i parametri fissati dalla "Convenzione per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi relativi al piano volumetrico di area sita in via Fornaci di proprietà Fratelli Tinti e comune di Brescia, con contestuale cessione di aree", tuttavia, come da tabella di "Verifica della conformità urbanistica", rispetta i parametri fissati dal PGT vigente.

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

La variante proposta comporta per l'ente l'acquisizione di aree per un valore di € 3.258,25 (mq 1.410,50x2,31) al netto delle retrocessioni per - € 13.022,63 e la realizzazione di opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale per € 213.262,72.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLA CONVENZIONE

1) STANDARD

Con la presente variante, le aree a standard vengono reperite nella misura di mq 4.118,50 così suddivisi: Mq 2.031,00 per verde pubblico, Mq 1.532,50 per parcheggio pubblico, Mq 346,00 per passaggi pedonali, Mq 209,00 per ampliamenti stradali, sufficienti a garantire la dotazione minima prevista dall'articolo 61 delle NTA del PGT vigente.

Dei complessivi 4.118,50 mq di standard 2.708,00 mq sono già stati oggetto di cessione, con la convenzione originaria mentre i restanti mq 1.410,50 vengono ceduti con la sottoscrizione della presente convenzione in variante.

2) 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, del colore di seguito specificato, sulla allegata planimetria Tav. C Regime delle opere in variante, che fa parte integrante della presente variante a convenzione:

- realizzazione strada privata ad uso pubblico, indicata con tratteggio arancio;
- realizzazione strada privata ad uso pubblico extra comparto, indicata con tratteggio giallo.

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

Modalità finanziarie

Le opere realizzate su aree asservite all'uso pubblico, ammontano complessivamente ad € 325.427,65, di queste € 112.105,97 sono ammesse allo scomputo secondo le seguenti modalità: in ragione dei 2/3 delle opere relative strati superficiali della pavimentazione, segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione e rete smaltimento acque meteoriche, per complessivi € 74.737,31, in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato lo sconto del 15%.

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.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I Proponenti, in sostituzione alle opere di urbanizzazione secondaria previste nella convenzione originaria precedentemente citata, dovranno realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino, del colore di seguito specificato, sulla allegata planimetria Tav. C Regime delle opere in variante, che fa parte integrante della presente variante a convenzione:

- verde pubblico, indicato con tratteggio verde da realizzare su area in parte di proprietà del Comune ed in parte oggetto di cessione al Comune;
- passaggi pedonali, indicati con tratteggio grigio da realizzare su area in parte di proprietà del Comune ed in parte oggetto di cessione al Comune;
- ampliamenti stradali, indicati con tratteggio blu e rosso da realizzare su area di proprietà del comune;
- parcheggio pubblico, indicato con tratteggio fuxia da realizzare su area in parte di proprietà del Comune ed in parte oggetto di cessione.

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

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.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 213.263,72 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato lo sconto del 15%..

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.

4) CESSIONI

Il Proponente, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, cede al Comune di Brescia, senza alcun corrispettivo le seguenti aree della superficie complessiva di mq 1.410,50:

- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 457 , contraddistinta con il tratteggio verde sull'allegata **Tav. A3 – Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 70,00, destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 3;
- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 460 parte, contraddistinta con tratteggio verde e la dicitura 460A sull'allegata **Tav. A3 – Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 1.159,00, destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie di cui al punto 3;
- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 462 parte, contraddistinta con tratteggio verde e la dicitura 462B sull'allegata **Tav. A3 – Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 181,50, destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie di cui al punto 3;

Il Comune di Brescia, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, retrocede al Proponente, senza alcun corrispettivo le seguenti aree della superficie complessiva di mq 5.637,50:

- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 458 parte, contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 458b sull'allegata Tav. A3 – **Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 793,50, destinata alla costituzione dei nuovi sedimi edificabili; tale area era stata ceduta al Comune di Brescia, dal Proponente, con la convenzione originaria;
- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 459 parte, contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 459A e 459C sull'allegata Tav. A3 – **Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 79,50, destinata alla costituzione dei nuovi sedimi edificabili; tale area era stata ceduta al Comune di Brescia, dal Proponente, con la convenzione originaria;
- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 461 parte, contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 461A sull'allegata Tav. A3 – **Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 4.644,50, destinata alla costituzione dei nuovi sedimi edificabili; tale area era stata ceduta al Comune di Brescia, dal Proponente, con la convenzione originaria;
- l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 247 mappale 227 parte, identificata al NCEU , sezione di S. Nazzero foglio 21 particella 5003 subalterno 16, contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura par. 5003 sub. 16 sull'allegata Tav. A3 – **Sovrapposizione: individuazione delle proprietà**, della superficie di mq 120,00, destinata alla costituzione dei nuovi sedimi edificabili; tale area era stata ceduta al Comune di Brescia, dal Proponente, con la convenzione originaria.

Le aree oggetto di cessione saranno identificate e frazionate con idoneo numero mappale prima della sottoscrizione del presente atto, a cura e spese dei proponenti

Le aree vengono cedute, e retrocesse, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da vincoli, oneri e gravami di ogni specie.

Il possesso delle aree in cessione resta ai Proponenti al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tale immobile competeranno ai Proponenti.

5) COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Il Proponente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto asserve all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq 1.814,50 così distinti:

- **mq 1.461,50** strada privata considerata come standard; individuata con apposito tratteggio arancio sulla allegata planimetria: **Tav. B - Regime delle aree in variante**, che fa parte integrante della presente convenzione, individuata al NCT con i mappali 461 parte e 227 parte del foglio 247;
- **mq 353,00**, strada privata, extra comparto,; individuata con apposito tratteggio giallo sulla allegata planimetria: **Tav. B - Regime delle aree in variante**, che fa parte integrante della presente convenzione individuata al NCT con i mappali 307 e 299 del foglio 247;

Le opere saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete al Proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a

causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità, in merito agli interventi di manutenzione sugli stessi.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 3.258,25 (€ 2,31 x mq 1.410,50) e la costituzione di servitù sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1- La realizzazione di tutte le opere indicate nel Piano Attuativo è subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che dovranno essere eseguiti, come da indicazione della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, Nucleo operativo di Brescia, prima del ritiro dei permessi di Costruire.

2- Si prescrive la realizzazione in contraddittorio con l'Amministrazione comunale, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di cessione, alla destinazione d'uso prevista dal presente atto.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula del presente atto.

3- Qualora fossero previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

7- PROGETTI EDILIZI

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente variante a convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

L'altezza massima degli edifici viene predeterminata come da tavola T08, che fa parte integrante della presente variante a Piano Attuativo.

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

IL RESPONSABILE SERVIZIO CAVE
E CONVENZIONI URBANISTICHE

Ing Claudio Bresciani

Brescia 5 Ottobre 2017

Elenco elaborati allegati :

Tavola B Regime delle aree in variante

Tavola C Regime delle opere in variante

Tavola A3 Sovrapposizione: individuazione delle proprietà

R 01	Relazione generale
R 01	Relazione paesaggistica
T 01	Inquadramento generale
T 02	Rilievo altimetrico Dimostrazione area grafica
T 03	Inquadramento fotografico
T 04	Stato di fatto: planimetria e sezioni
T 05	Stato di progetto concessionato: planimetria e sezioni
T 06	Stato di progetto in variante: planimetria e sezioni
T 07	Stato di progetto in variante: - sovrapposizione con mappa catastale - indicazione proprietà catastale
T 08	Stato di progetto in variante: Piante e prospetti Lotto 1 e Lotto 2
Ru. 01	Relazione generale
Ru. 02	Computo metrico estimativo
Tu. 01	Inquadramento generale
Tu. 02	Rilievo altimetrico Dimostrazione area grafica
Tu. 03	Inquadramento fotografico
Tu. 04	Stato di fatto: planimetria e sezioni
Tu. 05	Stato di progetto concessionato: planimetria e sezioni
Tu. 06	Stato di progetto in variante: planimetria e sezioni
Tu. 07	Stato di progetto in variante: - sovrapposizione con mappa catastale - indicazione proprietà catastale
Tu. 08	Parcheggio pubblico a raso: - planimetria quotata - particolari costruttivi e materiali utilizzati
Tu. 09	Ampliamenti stradali Strada privata ad uso pubblico Passaggi pedonali - particolari costruttivi
Tu. 10	Verde pubblico - particolari costruttivi
Tu. 11	Sottoservizi
TA1-TA2-TD	Tavole regimi