

OGGETTO	Planivolumetrico Convenzionato
PROT.	53281/2011
COMMITTENTE	Provincia Lombardo Veneta Ordine Ospedaliero S. Giovanni di Dio
LOCALITA'	Via Flero, via Corsica, via Pilastroni

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta d'intervento, riguarda una vasta area posta a sud della città delimitata a nord da via Corsica, ad ovest da via Flero e ad est da via dei Pilastroni, su cui sorge il complesso ospedaliero "Fatebenefratelli", dell'ordine Ospedaliero San Giovanni di Dio, I.R.C.C.S. centro San Giovanni di Dio, struttura specializzata nella cura delle malattie mentali.

Il complesso è censito con i mappali n°: 6, 47, 140, 186 e 190 del foglio n. 202. del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Brescia

Secondo il PGT vigente, approvato con delibera del Consiglio comunale n° 57 P.G. 19378 del 19 marzo 2012, pubblicato sul B.U.R.L. in data 24 ottobre 2012, l'area è classificata, nell'ambito del Piano dei Servizi come Servizi Sanitari Ospedalieri (SH).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede un ampliamento ed una ristrutturazione della struttura sanitaria privata dei Fatebenefratelli, I.R.C.C.S., specializzata nella cura delle malattie mentali.

Il programma di intervento prevede la ristrutturazione di alcuni padiglioni, la demolizione di alcuni corpi di fabbrica e la costruzione di nuovi edifici.

L'esecuzione dei lavori sarà realizzata per stralci funzionali , in quanto è stata pianificata in modo tale da garantire la continuità del servizio prestato.

Il presente progetto riguarda l'intero complesso; per l'esecuzione degli interventi sui vari fabbricati dovrà essere richiesto di volta in volta apposito permesso di costruire.

La superficie complessiva dell'area interessata dal progetto è di mq 122.714,00. Attualmente la SLP esistente è di mq 28.996,93; il progetto prevede la demolizione di mq 8.621,00 di SLP, la nuova costruzione di mq 16.422,48 la ristrutturazione di mq 13.383,25, altri 6.992,47 di SLP non saranno oggetto di intervento.

La SLP complessiva della nuova struttura ospedaliera sarà di mq 36.483,50, con un ampliamento di mq 7.486,57.

A seguito dell'intervento la superficie coperta passerà dagli attuali 16.240,43 a mq 24.920,78, con un aumento di mq 8.680,35.

I parcheggi pertinenziali reperiti, per l'intervento, sono complessivamente mq 10.160,93, di questi 1.416,50 da realizzarsi in superficie, a raso, e 7.456,57 in struttura interrata.

Ai sensi dell'articolo 25 delle NTA del PGT vigente i parcheggi pertinenziali risultano abbondantemente soddisfatti.

ASPETTI PROCEDURALI

Il planivolumetrico è stato originariamente presentato in data 5 Luglio 2011, - PG n 53281, e sottoposto all'esame della Conferenza intersetoriale che ha richiesto la progettazione della sistemazione le percorso pedonale in lato ovest, lungo via Flero. Una seconda conferenza intersetoriale si è svolta in data 3 ottobre 2012, e in tale occasione è stata formulata la richiesta di uno studio del traffico finalizzato alla sistemazione viaria di via Pilastroni ed alla verifica delle ripercussioni della nuova struttura sulla viabilità del Quartiere Lamarmora.

In data 22 maggio 2013 il progetto è stato esaminato dalla Commissione Paesaggio che ha espresso il seguente parere:

"Dall'analisi dell'impianto planivolumetrico e considerata l'estensione della trasformazione, si rileva la necessità, quantomeno, di salvaguardare brani di territorio che risultano interessati da inserimenti marginali.

E' il caso della collocazione della centrale frigorifera che interessa gli ambiti 29 e 30 (rif.tav.PA 011); si tratta di un inserimento che vede ad alterare un quadrante di fatto libero, e che non pare trovare ragioni considerata la distribuzione estensiva e gli spazi a disposizione nei restanti quadrati.

Oppuntivo in tal senso, concentrare le alterazioni riportando nei quadrati già compromessi la centrale frigorifera.

Per quanto riguarda la distribuzione planivolumetrica, si coglie l'assenza di riferimenti certi attraverso la proposizione di un impianto che si sviluppa con la successione di episodi morfologicamente e tipologicamente differenti. Una condizione questa già rilevata in occasione delle valutazioni effettuate sul centro servizi Bonardi (C.P. del 03/04/2012). Se la parte di planivolumetrico verso nord, può trovare una forzata giustificazione nell'eterogeneità del contesto e dalla continuità di volumi che si susseguono, la parte verso sud appare isolata e vulnerabile. Si suggerisce, in fase di sviluppo progettuale, un maggior rigore nell'impronta dell'edificio Centro diurno tale da non accentuare gli andamenti incongrui.

Alla luce di quanto sopra si richiede maggior approfondimento sui punti sopra esposti con particolare riferimento negli ambiti contrassegnati dai n.29 e 30 (rif. tav.PA 011). Presentare nuovi elaborati grafici. "

A seguito delle prescrizioni della Commissione per i Paesaggio è stata modificata la tavola PA021, con la previsione dell'interramento del locale centrale frigorifera.

In data 27 agosto 2013 il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso un parere sostanzialmente favorevole.

L'ipotesi progettuale è stata preventivamente sottoposta alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Brescia Cremona e Mantova, la quale ha espresso un parere di larga massima favorevole.

PERTINENZE E PARAMETRI URBANISTICI

La quota di parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'articolo 25 delle NTA del PGT vigente , risulta soddisfatta dalla realizzazione di parcheggi sia in superficie che in struttura interrata.

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 € 3.119,07
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 365.596,76 di cui € 186.489,00 a scomputo oneri.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria individuate sulle allegate tavole PA014, PA015, PA016, PA017, PA018, PA019, PA020 :

- a. Ampliamento marciapiede e realizzazione di fascia verde a protezione del percorso pedonale

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

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Il costo di realizzazione delle opere di cui sopra verrà scomputato dal Contributo di Costruzione (quota oneri primari) ai sensi dell' art. 17 comma 3 del DPR 380/01 per un importo complessivo di **€ 365.596,76** (al netto dello sconto).

L'esatta quantificazione dell'importo di cui sopra, sarà desumibile dal progetto esecutivo, da validare prima della stipula del presente atto, redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere avviate contestualmente al ritiro del primo permesso di costruire per la realizzazione di interventi interni al comparto, ultimate entro tre anni dal loro inizio, e comunque non oltre 7 anni dalla stipula del presente atto, e dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del lottizzante .

2) CESSIONI

La proprietà si impegna a cedere al Comune , senza alcun corrispettivo :

l'area censita al NCT foglio n. 202 mappali 6p, 34p, 190p e 195p contraddistinta con il tratteggio di colore rosso sull'all. tav. PA016 aree a cessione, l'area della superficie di circa mq **1321,64** (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione) destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 2) lett. a. .

A garanzia degli impegni di cui sopra, il richiedente dovrà presentare contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, una garanzia fideiussoria pari a € 105.700,00 a garanzia della cessione dell'area.

3) PROGETTI EDILIZI

Gli interventi potranno essere richiesti sia in modo unitario che per unità di intervento, dovranno rispettare le norme di attuazione in vigore al momento della presentazione degli stessi e dovranno essere eseguiti entro dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Mariarosa Maifrini



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Ornella Fogliata



ALLEGATI

Allegato 1 Determinazione oneri finanziari

Elenco tavole :

PA.001	Relazione generale
PA.002	Relazione urbanistica e stereometrica
PA.003	Relazione paesaggistica
PA.004	Inquadramento urbanistico
PA.005	Planimetria stato di fatto
PA.006	Planimetria di progetto
PA.007	Planimetria di progetto – Accessi e viabilità interna
PA.008	Interrato generale
PA.009a	Planimetria demolizioni
PA.009b	Planimetria costruzioni
PA.009c	Planimetria di confronto
PA.010	Planimetria aree a parcheggio
PA.011	Planimetria aree verdi
PA.012a	Rilievo fotografico (elaborato grafico)
PA.012b	Rilievo fotografico (dossier)
PA.013a	Vista aerea esistente
PA.013b	Vista aerea di progetto
PA.014	Planimetria di progetto – Viabilità esterna
PA.015	Sezioni stradali
PA.016	Aree in cessione
PA.017	Computo viabilità esterna
PA.018	Rilievo stato di fatto
PA.019	Progetto del verde stradale
PA.020	Progetto impianti di illuminazione, acque e irrigazione
PA.021	Progetto architettonico Sezione comparto Bonardi
PA.022	Revisione inserimento ambientale della centrale frigorifera