

| | |
|--------------------|--|
| OGGETTO | Piano Attuativo Ambito R: Snodo S. Eufemia Progetto di trasformazione S. Eufemia 1 Unità di intervento R1.2 |
| PROT. | 3675/2010 |
| COMMITTENTE | Società Copertino srl |
| LOCALITA' | Viale S. Eufemia n. 109 |

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un'area, della superficie di mq 10.810,00, posta nella zona est della città e più precisamente lungo Viale Sant' Eufemia, che fino a pochi mesi era occupata da fabbricati artigianali dismessi.

L'area è attualmente censita con i mappali n° 67 parte, 73, 76 e 310 del foglio NCT n. 194 e confina a nord con un complesso residenziale in corso di costruzione, ad est con altri edifici sia di tipo terziario che con destinazione residenziale, a sud con il Naviglio Grande Bresciano e ad ovest con la bretella di raccordo con la via Serenissima.

Ai sensi del PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 57/19378 il 19/3/2012, l'area ricade nel Documento di Piano: Ambito R: Snodo di S. Eufemia, Progetto di trasformazione S.Eufemia 1, Unità di intervento R.1.2.

L'Ambito R- Snodo di Sant'Eufemia comprende lotti adiacenti allo snodo viario che collega via Serenissima con Viale Sant'Eufemia.

Per tale unità d'intervento è prevista la realizzazione di una SLP massima di mq 3500,00, a destinazione prevalentemente commerciale e la cessione di mq 2274,00 per urbanizzazioni secondarie a parcheggi.

Ai sensi del PGT vigente, nell'ambito R. Snodo di Sant'Eufemia unità di interventi R.1.2 è consentito l'insediamento della destinazione a servizi.

L'area è interessata da una fascia di rispetto del Naviglio Grande Bresciano (vincolo ambientale ex Legge 431/85) ed inoltre ricade all'interno del PAI nella classe di fattibilità 3, zona con consistenti limitazioni, 3d'.

PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti, alcuni dei quali in stato di grave degrado, e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione terziaria e commerciale.

Gli edifici attualmente esistenti hanno una superficie coperta complessiva di circa mq 3090, ed una superficie lorda di pavimento di mq 3300 circa.

Il progetto, tenendo in considerazione lo stato dei luoghi, ed in particolare la presenza di reti tecnologiche ed altre servitù insistenti sull'area, nonché la viabilità sia pubblica che privata, propone una riqualificazione urbanistica del sito attraverso il recupero, e l'ampliamento della superficie lorda di pavimento esistente mediante una riorganizzazione degli spazi.

Il planivolumetrico prevede, previa completa demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di due corpi di fabbrica ad un solo piano, uniti nel prospetto da una veletta di coronamento, a destinazione commerciale per una superficie lorda di pavimento di mq 3499,32 e, superficie di vendita complessiva non superiore a mq 2.500,00.

La facciata del nuovo edificio si svilupperà in senso longitudinale, con fronte parallelo all'asse di viale Sant'Eufemia e del fiume Naviglio Grande Bresciano, lungo il quale è prevista la realizzazione di un fascia di verde attrezzato, posta come quinta di mitigazione tra il fabbricato e l'asse viario.

La servitù di passaggio a favore dei lotti collocati a nord, rispetto a quello interessato dall'intervento, sarà garantita dalla strada di penetrazione che, mantenuta nella medesima posizione di quella attuale, attraverserà l'edificio da nord a sud in posizione centrale.

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e ambientali che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione e Qualità aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 del PGT.

E' prevista la cessione al Comune di Brescia, di mq **1988,79** di area verde per la realizzazione di percorsi ciclopedonali; altri mq **5.249,21** di verde saranno asserviti ad uso pubblico per la realizzazione in lato est di una fascia di mitigazione ambientale.

Opere di urbanizzazione

_ A Nuova rotatoria su Viale Sant'Eufemia in corrispondenza con l'ingresso meridionale del comparto;

_ B percorsi ciclopedonali laterali alla rotatoria;

_ C tombatura parziale, realizzazione di percorsi ciclopedonali sopra il Naviglio Grande Bresciano e infrastrutture di mobilità su aree del Naviglio Grande;

_ D sistemazioni aree verdi intorno alla rotatoria;

_ E percorsi ciclopedonali nel verde;

_ F verde pubblico in lato in lato est per fascia mitigazione ambientale.

Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA vigenti e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento dovrà essere corrisposto a titolo di Qualità Aggiuntiva un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento moltiplicati, in questo caso, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

*T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti **

K = 1

predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e delle destinazioni d'uso previste si ottiene :

| slp | Oneri secondari | totali |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| 1207,00 (commerciale) | € 115,00/mq | € 138.805,00 |

Quindi DQA sarà pari a € 322.190,60 dei quali, sempre con riferimento al citato art. 33 :
il 20 % (€ 64.438,12) dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20 % il 3 %, calcolato sul totale (€ 9.665,12) dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline .

Si propone di corrispondere in opere € 297.621,69 per:
_ realizzazione della rotatoria su Viale Sant'Eufemia e della bretella di raccordo con la via Serenissima,

ASPETTI PROCEDURALI

Il planivolumetrico è stato originariamente presentato in data 21/1/2010 - PG n 3675 e sottoposto all'esame della Conferenza intersettoriale che ha espresso parere negativo relativamente alla realizzazione della rotonda lungo Viale sant'Eufemia.
Successivamente una nuova conferenza intersettoriale dava parere favorevole di massima al progetto, subordinandolo ad un progetto generale della viabilità da riferire all'intero quadrante est di Brescia.

In data 2 febbraio 2011, il piano, originariamente presentato come variante al PRG all'epoca vigente, aveva ottenuto il Parere favorevole della Circostrizione Est.

In data 7 febbraio 2013 è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso un parere di massima favorevole , pur con le seguenti indicazioni:
"Per motivi di sicurezza invita a porre attenzione alla realizzazione di uscite di sicurezza dell'edificio poste direttamente sulla strada interna, esprime inoltre perplessità sulla viabilità interna di collegamento."

La Commissione per il paesaggio in data 19 marzo 2013, ha espresso il seguente parere:
"La trasformazione proposta dal piano attuativo non rimanda, considerate le connotazioni del contesto di riferimento ad alterazioni significative sotto il profilo paesistico - ambientale.
Fermo restando le valutazioni che saranno espresse sul progetto edilizio, la proposta di piano appare compatibile."

Il progetto ai sensi dell'articolo 36 delle NTA del PGT vigente, che prevede che gli interventi di trasformazione previsti dal PGT siano soggetti ad una programmazione triennale sulla base degli obiettivi quantitativi e qualitativi specifici individuati dal Comune, è stato presentato come proposta di intervento coerentemente a quanto previsto dalla Determinazione dirigenziale n° 1975/109098 del 25 Ottobre 2013.
Il progetto, a seguito della valutazione espressa dalla Commissione valutatrice delle proposte, nominata con Determinazione dirigenziale 2227/124105 PG del 28 novembre 2013, non avendo raggiunto il punteggio minimo, non è stato inserito nella programmazione triennale, come da Determinazione dirigenziale n° 291 del 20 febbraio 2014 n° 20154 di PG relativa all' approvazione dei verbali della Commissione sopra citata.

Tuttavia , ai sensi dell'articolo 10, c.3 dell'invito alla presentazione delle domande, ai fini della programmazione triennale, per gli interventi a prevalente destinazione

commerciale, nel caso di non ammissione, era prevista la facoltà di presentare una nuova domanda ai fini del raggiungimento del punteggio minimo.

In data 14 Marzo 2014, il progettista ha presentato integrazioni al Piano, con l'inserimento di modifiche finalizzate al raggiungimento del punteggio richiesto.

Il Responsabile del Settore Urbanistica, con disposizione del 4 Aprile 2014, ha stabilito che il progetto presentato in data 14 marzo 2014 corrisponde a quanto richiesto in sede di valutazione della commissione raggiungendo quindi il punteggio minimo di punti 20 ai fini dell'inserimento nella programmazione triennale.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT Parametri urbanistici

| | |
|--|---|
| <i>Sup. Territoriale</i> | <i>Mq. 10.473</i> |
| <i>S.l.p. assegnate</i> | <i>Mq. 3.500</i> |
| <i>Destinazioni funzionali ammesse</i> | <i>Prevalente: Commerciale, Media struttura di vendita Non ammessa: produttiva, residenziale, commerciale grande struttura di vendita, agricola Complementare: tutte le altre destinazioni.</i> |
| <i>Aree in cessione</i> | <i>Mq. 2.274 parcheggi</i> |
| <i>Qualità aggiuntiva</i> | <i>K = 1</i> |

| Indice / parametro | Assegnato/dovuto | Previsto |
|--------------------------------------|---|--|
| Superficie lorda di pavimento | Mq. 3.500 | Mq. 3.499,32 |
| Superficie permeabile | Mq. 3.243 | Mq. 8.205,00 |
| Parcheggi pertinenziali | Mq. 3.499,32 100% per la dest. Commerciale | Mq. 3.551,57 esterni a raso |
| Standard/cessioni | Dovuti mq. 8.998,64 200% di 3499,32 mq | Mq. 7.238,00 in cessione Mq. 1.074,91 Mq. 913,88 esterni al comparto asserviti ad uso pubblico Mq. 1.060,57 Mq. 4.188,64 esterni al comparto |
| Monetizzazione | | // |
| Edilizia Convenzionata | | // |
| Superfici Commerciali | | Mq. 3499,32. |

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 € 2.475,14.
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 693.172,99 di cui € 395.551,30 a scomputo oneri e di opere afferenti la Qualità Aggiuntiva per € 297.621,69 non scomputabili dagli oneri
- _ ai sensi dell'art. 33 delle NTA viene corrisposto un importo pari a € 9.665,12 per la realizzazione di interventi nell'ambito del parco delle colline.
- _ai sensi dell'articolo 33 delle NTA, viene corrisposto un importo pari a € 54.772,41 afferenti la qualità aggiuntiva.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1-STANDARD

Le aree a standard urbanistici previsti dalla norma dall'articolo 50 delle NTA del PGT vigente ammontano a complessivi mq. 8998,64, reperiti in parte all'interno del comparto ed in parte all'esterno dello stesso.

2-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere:

B_ percorsi ciclopedonali laterali alla rotonda, individuati con retino di colore rosso sull'allegata planimetria Tav B regime delle opere;

C_ tombatura parziale, realizzazione di percorsi ciclopedonali sopra il Naviglio Grande e infrastrutture di mobilità (tratto di accesso al ponte), individuate con retino di colore bianco/azzurro/arancio sull'allegata planimetria Tav B regime delle opere.

La planimetria allegata TAV. B regime delle opere fa parte integrante della presente convenzione.

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

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal responsabile del procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica. 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 € 133.603,68 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere di cui al present punto, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni alla data di stipulazione del presente atto.

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

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere:

D_ sistemazione aree verdi intorno alla rotonda, individuate con retino di colore verde sull'allegata planimetria TAV. B regime delle opere;

E_ percorsi ciclopedonali nel verde su aree in cessione, individuati con retino di colore fuxia sull'allegata planimetria TAV. B regime delle opere;

F_ verde pubblico in lato est per fascia di mitigazione ambientale (bosco urbano) su aree assevite ad uso pubblico, individuato con retino di colore blu sull'allegata planimetria TAV. B regime delle opere.

La planimetria allegata TAV. B regime delle opere fa parte integrante della presente convenzione.

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

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato, dal responsabile del procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica. 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 secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 261.947,62 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative ai presenti punti, D,E ed F, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni alla data di stipulazione del presente atto.

4-OPERE RELATIVE ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

A titolo Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PGT e come previsto nella Unità di intervento R.1.1. del Documento di Piano, il Proponente si impegna a realizzare senza diritto allo scomputo dagli oneri di

urbanizzazione le seguenti opere evidenziate con apposito refino colore giallo sull'allegata planimetria B regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

A Nuova rotatoria su Viale Sant'Eufemia, percorsi ciclopedonali e relativa illuminazione pubblica

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

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal responsabile del procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà .

Il valore delle predette opere è stimato in € 297.621,69 (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 uno sconto del 15%.

In sede di stipulazione della presente convenzione il Proponente ai sensi dell'art. 33 delle NTA del vigente PGT dovrà corrispondere:

- una quota pari al 3% della Qualità Aggiuntiva pari a € 9.665,12 per progetti di valorizzazione del Parco delle Coline;
- una quota pari ad € 54.772,41 corrispondenti all'impono degli oneri afferenti la qualità aggiuntiva, per la realizzazione di opere compensativa delle matrici ambientali.

Scadenze

Le opere relative al punto A Nuova rotatoria su Viale Sant'Eufemia, percorsi ciclopedonali e relativa illuminazione pubblica devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni alla data di stipulazione del presente atto.

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

5-CESIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1)

Cessione aree

Il Proponente cede al Comune, senza alcun corrispettivo:

- l'area censita al NCT foglio n. 194 mappale 310 parte contraddistinta con il colore arancio sull'all. tav. A Regime delle aree, l'area della superficie di circa mq 30,00 destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 2;
- l'area censita al NCT foglio n. 194 mappali 73 parte, 67 parte, 76 parte e 310 parte, contraddistinta con il colore viola sull'allegato tav. A Regime delle aree, per circa mq 1044,91 destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 3 lettera E;
- l'area, esterna al comparto, censita al NCT foglio n. 194 mappale 67 parte contraddistinta con il colore azzurro sull'allegato tav. A Regime delle aree, per circa mq 913,88 destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 3 lettera E.

Prima della stipula della convenzione le aree oggetto di cessione dovranno essere frazionate ed identificate con idoneo numero mappale.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese del Proponente, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della stipula della convenzione.

Il Proponente provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante.

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

Il possesso di tali aree resta al Proponente 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 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al Proponente.

5.2)

Costituzione di servitù di uso pubblico

Il Proponente asserva all'uso pubblico

- l'area censita al NCT foglio n. 194 mappali 76 parte, 73 parte e 67 parte, contraddistinta con il colore verde scuro sull'allegato tav. A Regime delle aree, della superficie di mq 1060,57, riconosciuta come standard;

- l'area esterna al comparto censita al NCT foglio n. 194 mappale 67 parte, contraddistinta con il colore verde chiaro sull'allegato tav. A Regime delle aree, della superficie di mq 4185,64, riconosciuta come standard.

Prima della stipula della convenzione le aree oggetto di asservimento dovranno essere frazionate ed identificate con idoneo numero mappale.

6- PROGETTI EDILIZI

L'altezza massima dell'edificio, viene predeterminata con riferimento alla quota stradale esistente su Viale Sant'Eufemia in metri 8,55, come indicato sulla allegata Tav. 10 b, "Sezione A-A e sezione B-B situazione di progetto (Ambientali)".

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 155 cm.

Vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area, si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo del sito oggetto di intervento e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica.

Nell'ipotesi di cui sopra il certificato di collaudo dell'avvenuta bonifica dovrà essere consegnato prima della stipula della convenzione.

7- GARANZIE ECONOMICHE

A garanzia degli impegni sopra descritti, il Proponente dovrà presentare, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, una garanzia fidejussoria pari ad

€ 133.603,68 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, una garanzia fideiussoria pari ad € 261.947,62 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed una di € 297.621,69 a garanzia dell'esecuzione delle opere relative alla qualità aggiuntiva.

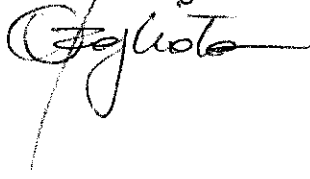
IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Mariarosa Maifrini



RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata



RESPONSABILE SERVIZIO UFFICIO DI PIANO
E CONVENZIONI URBANISTICHE

Ing Claudio Bresciani



Brescia 13.02.2015

Elenco elaborati allegati :

| | |
|--------------|--|
| All 1 | Rilievi fotografici |
| 1 | Rilievo stato di fatto |
| 2 | Estratti |
| 3 | Calcolo superficie coperta edifici esistenti e calcolo sup. di proprietà |
| 4 | Planimetria uso del suolo |
| 5a | Planimetria standard urbanistici |
| 5b | Calcolo parametri urbanistici |
| 5c | Calcolo aree a parcheggio |
| 5d | Calcolo SLP e Superficie coperta |
| 5e | Planimetria standard urbanistici |
| 6 | Regime delle aree Cessione aree e distanze |
| 7 | Regime delle opere |
| 8 | Planimetria ambientale |
| 9a | Planimetria piano terra situazione esistente |
| 9b | Planimetria piano terra situazione di progetto |
| 9c | Planimetria piano terra situazione di sovrapposizione |
| 10 a | Sezione A-A e sezione B-B situazione esistente |
| 10b | Sezione A-A e sezione B-B situazione di progetto (ambientali) |
| 10c | Sezione A-A e sezione B-B situazione di sovrapposizione |
| 11 a | Prospetti situazione esistente |
| 11b | Prospetti ovest e sud situazione di progetto (ambientali) |
| 11c | Prospetti situazione di sovrapposizione |
| 12a | Render 3D Visione fotografica situazione di progetto |
| 12b | Visione fotografica situazione esistente |
| A | Regime delle aree |
| B | Regime delle opere |