



# THE BLOSSOM AVENUE®

FOR BETTER HUMAN LIVING

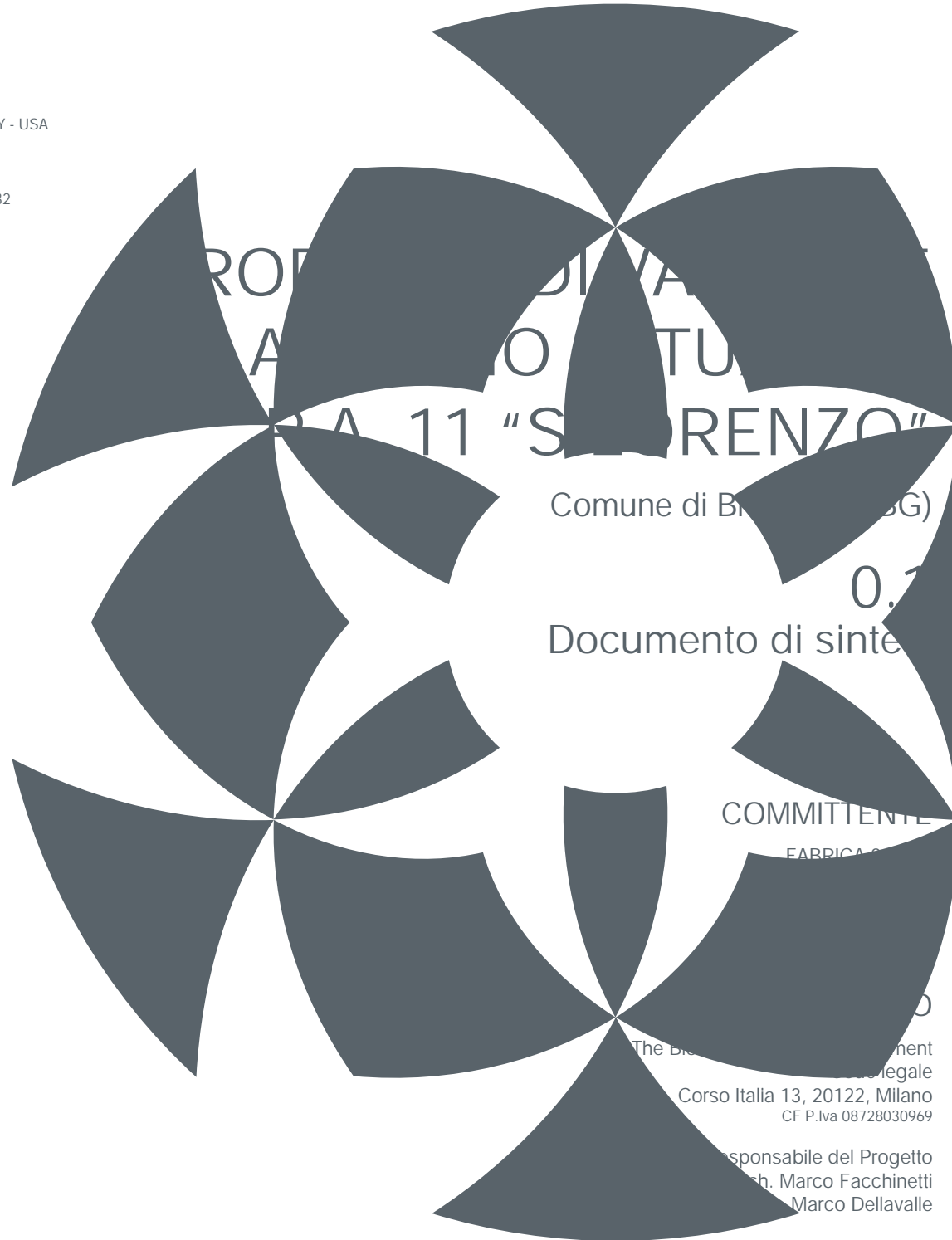
Marco Facchinetti - Marco Dellavalle

30 West 63RD Street, Suite 27, New York 10013 NY - USA  
Phone +1 (646) 559 2364

Corso Italia 13, 20122 Milano (MI) - ITALIA  
Tel. +39.02.36520482 - Fax +39.02.36643432

COMUNE DI BREMBATE

p.zza Don Todeschini,  
24041 Brembate (BG)



PROF. DI VA  
A. O. TU  
A 11 "S. RENZO"

Comune di Br (BG)

0.1  
Documento di sinte

COMMITTENTE  
FABRICA

The Blossom Avenue Development  
Corso Italia 13, 20122, Milano  
CF P.Iva 08728030969

responsabile del Progetto  
ch. Marco Facchinetti  
Marco Dellavalle

Tel +39 (02) 365 20482  
Fax +39 (02) 36643432

Settembre 2016



info@theblossomavenue.com - www.theblossomavenue.com



THE  
**BLOSSOM**<sup>®</sup>  
AVENUE  
MANAGEMENT

The Blossom Avenue Management Srl  
Corso Italia 13, 20122 Milano (MI)  
C.F. - P. Iva 08728030969

Tel. 02 36520482 - Fax 02 36643432

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P.A. 11 "SAN LORENZO" IN VARIANTE AL  
PIANO DELLE REGOLE:**

*Indice*

- 1.0 Premessa
- 1.1 La proposta di Variante al Piano Attuativo P.A. 11 "S. Lorenzo"
- 1.2 Questioni tecnico procedurali
  - 1.2.1 Premessa
  - 1.2.2 Relazione con lo strumento urbanistico vigente
  - 1.2.3 Considerazioni sugli impatti ambientali generati dalla proposta di Variante al Piano Attuativo P.A. 11 in variante al Piano delle Regole
  - 1.2.4 Considerazioni in relazione alla compatibilità paesaggistica dell'intervento
  - 1.2.5 Modifiche introdotte alla convenzione
- 1.3 Conclusioni

## **1.0 PREMESSA**

La proposta progettuale oggetto della presente relazione fa riferimento alle aree identificate all'interno del Piano di Governo del Territorio con le seguenti denominazioni:

- Comparto edilizio denominato **P.A. n.11 “S. Lorenzo” – Ambito R4** - Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in corso di attuazione – Art. 35 - Allegato 2 Piano delle Regole;
- Comparto edilizio denominato **Lotto 4 – Ambito R3 – Ambiti liberi a Src definita** – Art. 34 - Allegato 2 del Piano delle Regole;
- Comparto edilizio denominato **“Piano di Recupero Vicolo Consoli”** – identificato quale Piano di Recupero a ricostruzione facoltativa all'interno dell'elaborato C2b Centro Storico – disciplina degli interventi.

Allo stato di fatto i comparti sopra elencati ed interessati dalla proposta progettuale oggetto della presente relazione, sono interessati dalle seguenti situazioni procedurali:

- **Piano Attuativo P.A. 11 “S. Lorenzo”:**
  - Adottato con deliberazione di C.C. n. 18 del 21 aprile 2009
  - Approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 12 settembre 2009
  - Convenzione stipulata in data 13 maggio 2010
  - Permesso di Costruire n.126
  - Variante al Permesso di Costruire n.126, con parere favorevole della Consulta in attesa del nulla osta della soprintendenza per il rilascio della Variante al Permesso di costruire n.126.
- **Piano di Recupero Vicolo Consoli:**
  - Adottato con deliberazione di C.C. n.3 del 09/01/2007
  - Approvato con deliberazione di C.C. n.37 del 13/06/2007
- **Lotto 4 – ambito R3 - Ambiti liberi a Src definita**
  - Permesso di Costruire n.130

**Oggetto del presente documento è la richiesta di Variante al Piano Attuativo 11 “S. Lorenzo” con conseguente modifica all’attuale disciplina urbanistica dei comparti edilizi - P.A. n.11 “S. Lorenzo” – Ambito R4 e Lotto 4 – Ambito R3 – Ambiti liberi a Src definita attraverso Variante al Piano delle Regole, con l’intento di dare un’attuazione omogenea e coerente a tre importanti aree del territorio comunale attualmente non fruibili ed emarginate rispetto all’impianto urbano complessivo.**



## **1.1 LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P.A. 11 "S. LORENZO"**

La proposta di variante al piano attuativo P.A. 11 in variante al Piano delle Regole affronta le seguenti questioni:

### **1. VARIANTE AL PERIMETRO COMPLESSIVO DELL'AMBITO P.A 11 "S. LORENZO", AL FINE DI INCLUDERE IL "LOTTO 4 - R3 AMBITI LIBERI A SRC DEFINITA (ART.34)" PREVISTO DAL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE IN UN'UNICA LOTTIZZAZIONE**

L'inclusione dell'ambito R3 all'interno del perimetro dell'attuale Piano Attuativo P.A. 11 approvato consente di trasformare unitariamente l'intero ambito urbano superando vincoli fisici e legati esistenti quali la presenza di allineamenti e dislivelli obbligati o l'esistenza di diritti di passo sulle aree di PL da parte di terze parti.

La modifica proposta porta ad una variazione della perimetrazione individuata all'interno del Piano Attuativo 11 approvato con conseguente modifica della disciplina urbanistica del Piano delle Regole vigente.

Si propone infatti una modifica in ampliamento della perimetrazione dell'Ambito R4 - Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in corso di attuazione relativa al P.A 11 "S. Lorenzo" che consenta di includere anche il Lotto 4 confinante attualmente identificato quale Ambito R3 del Piano delle Regole.



Dal punto di vista normativo l'intero ambito così modificato dovrebbe pertanto essere disciplinato dall'articolo 35 delle Norme del Piano delle Regole (allegato 2 – Norme PR),

Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in corso di attuazione, il quale prevede la seguente disciplina:

1. Il PGT conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
2. I piani attuativi sono realizzati secondo le prescrizioni specifiche approvate.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle recepite dagli strumenti attuativi approvati.

Dal punto di vista funzionale l'area conserverebbe la destinazione già prevista dal Piano delle Regole e dalla convenzione cogente e pertanto quella di tipo residenziale.

Dal punto di vista dimensionale i due lotti mantengono le quantità assentite dalla convenzione per quanto riguarda il P.A. 11, mentre mantengono le quantità già assentite dall'articolo 34 del Piano delle Regole per quanto riguarda il Lotto 4 – R3.

Nel dettaglio quindi:

- P.A 11 "S. Lorenzo"  
Volumetria complessiva = 6.053,87 mc  
Superficie Lorda di Pavimento = 2.017,96 mq
  
- Lotto 4 – R3  
Volumetria complessiva = 1.200 mc  
Superficie Lorda di Pavimento = 400 mq

Q= 30%

Hmax: 9,50 m

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444,

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

In totale pertanto per il nuovo ambito modificato oggetto di proposta di Variante al Piano Attuativo 11 "S. Lorenzo", comprensivo della superficie territoriale relativa al Piano Attuativo



11 ed al Lotto 4 – Ambito R3, **si raggiunge una volumetria complessiva di 7.253,87 mc realizzabili** (6.053,87 mq + 1.200 mq).

**2. POSSIBILITA' DI ACQUISIZIONE DI VOLUMETRIA MESSA A DISPOSIZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E ATTERRAGGIO ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO 11 S. LORENZO, A SEGUITO DELLA MODIFICA PERIMETRICA.**

L'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di "svuotare" l'ambito del Piano di Recupero di Vicolo Consoli dalla volumetria prevista mettendo a disposizione una quota di circa 2.200 mc da acquisire e localizzare in altre aree del territorio comunale. L'obiettivo finale della Pubblica Amministrazione è quella di consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della cittadinanza proprio all'interno dell'area del Piano di Recupero di Vicolo Consoli.

La proposta avanzata dal presente documento prevede la possibilità di acquisire la volumetria di 2.200 mc messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale per trasferirla all'interno dell'ambito R4 relativo al Piano Attuativo 11 "S. Lorenzo" così come modificato a seguito delle considerazioni esposte nel punto 1.

All'attuazione complessiva della proposta di Variante al Piano Attuativo 11 "S. Lorenzo" qui delineata **si ottiene pertanto una volumetria edificabile complessiva di 9.450 mc.**





**A livello planivolumetrico l'ampliamento complessivo proposto si ripercuoterà soprattutto sull'eliminazione della parte a sottotetto degli edifici già approvati con permesso di costruire per far posto ad un piano abitabile.**



### **3. DEROGA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA e ALL'ALTEZZA**

Infine si richiede che, attraverso gli atti convenzionali della proposta di variante al piano attuativo P.A. 11 "S. Lorenzo" in variante al Piano delle Regole, vengano consentite le seguenti deroghe:

- Deroga all'applicazione del calcolo della superficie coperta. Si richiede infatti di escludere dal calcolo della superficie coperta i balconi con profondità maggiore a 1,50 mt e le rientranze delimitate da tre lati e coperte superiormente fino a una misura massima complessiva pari al 20% della SLP del singolo fabbricato;
- Deroga al parametro di altezza massima consentita all'interno del Piano Attuativo P.A. 11 approvato e convenzionato consentendo una modifica da 7,5 mt (prevista ai sensi del precedente P.R.G.) a 9,00 mt.

## **1.2 QUESTIONI TECNICO PROCEDURALI**

### **1.2.1 Premessa**

Gli elementi di variante al Piano Attuativo P.A. 11 proposti al punto 1 e 2, come precedentemente evidenziato, comportano Variante al Piano delle Regole.

Di seguito si presentano alcune considerazioni in merito alle varianti introdotte dalla proposta di Variante al P.A. sul vigente strumento urbanistico.

### **1.2.2 Relazioni con lo strumento urbanistico vigente**

Gli elementi di variante al piano attuativo 11 fin qui delineati e proposti e che comportano variante al Piano delle Regole **non comportano la modifica del carico insediativo complessivo previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio** poiché non comporta modifiche sostanziali in termini di abitanti teorici.

- Carico urbanistico P.A. 11 approvato:  
 $V/150 \text{ (mc/ab)} = 6.053,87 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 40,35 \text{ abitanti teorici}$
- Carico urbanistico Lotto 4 – Ambito R3 da Piano delle Regole vigente:  
 $V/150 \text{ (mc/ab)} = 1.200 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 8 \text{ abitanti teorici}$
- Carico urbanistico Piano di Recupero Vicolo Consoli approvato:  
 $V/150 \text{ (mc/ab)} = 2.200 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 14,66 \text{ abitanti teorici} +$   
 $2.100 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 14 \text{ abitanti teorici (28,66 abitanti teorici complessivi)}$

#### **Carico urbanistico complessivo dei 3 ambiti identificati nel PGT vigente = 77 abitanti teorici**

- Carico urbanistico complessivo a seguito della modifica della disciplina urbanistica proposta per il Piano Attuativo P.A 11:  
 $V/150 \text{ (mc/ab)} = 9.450 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 63 \text{ abitanti teorici}$
- Carico urbanistico complessivo relativo alla volumetria di decollo residua da Piano di Recupero Vicolo Consoli:  
 $V/150 \text{ (mc/ab)} = 2.100 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 14 \text{ abitanti teorici}$

#### **Carico urbanistico complessivo a seguito della Variante al P.A. 11 con conseguente modifica del Piano delle Regole = 77 abitanti teorici**

**In base alla dimostrazione sopra riportata pertanto, si conferma che il carico urbanistico complessivo previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio rimane inalterato.**





Occorre inoltre evidenziare che gli elementi di variante proposti nel presente documento, **non comportano una diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale** ma ne prevedono una rilocalizzazione complessiva nel territorio, **ed un aumento complessivo**:

- 1) La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico minima richiesta all'interno della convenzione relativa al **P.A. 11 "S. Lorenzo"** ammonta ad una superficie complessiva di **1.069,54 mq**. Il Piano attuativo approvato e la relativa convenzione stipulata prevedono il **reperimento di un totale di 487,58 mq e la monetizzazione di 581,96 mq (monetizzazione già avvenuta)**;
- 2) La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico minima richiesta per il **lotto 4 – ambito R3 è pari a:** (abitanti teorici x 26,5 mq/ab) = **212 mq**
- 3) Per una volumetria complessiva di 2.200 mc esistente all'interno del **Piano di Recupero Vicolo Consoli da "atterrare" all'interno della variante al Piano Attuativo P.A. fin qui delineata, si ha un minimo di dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico pari a:** 2.200 mc/150 mc/ab = (14,66 abitanti teorici x 26,5 mq/ab) = **388,49 mq**

Sulla base della volumetria complessiva assentita tramite variante al piano attuativo P.A. 11 con conseguente variazione del Piano delle Regole (pari a 9.450 mc) pertanto, la superficie complessiva da reperire quale aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sarà pari a **1.669,50 mq**.



Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti aree a destinazione pubblica:

- STRADE: 846,77 mq
- MARCIAPIEDI: 485,93 mq
- VERDE PUBBLICO: 316,25 mq
- PARCHEGGI: 771,29 mq

Di cui mq 409,39 realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione e mq 361,90 da realizzare in luogo limitrofo esterno al perimetro del piano attuativo che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo".

Da cui un totale di aree destinate a standards pari a 1.087,54 mq, ed un totale di aree in cessione pari a 2.420,24 mq.

### **1.2.3 Considerazioni sugli impatti ambientali generati dalla proposta di Variante al Piano Attuativo P.A. 11 in variante al Piano delle Regole**

Una proposta progettuale che attua il meccanismo della perequazione arcipelago all'interno di un ambito urbano, non può sicuramente prescindere da una attenta valutazione sia delle densità fondiarie risultanti sulle aree di atterraggio che da una preventiva simulazione di inquadramento ambientale delle volumetrie di progetto.

Viene pertanto richiesta l'attivazione di una preventiva **verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica**, al fine di dimostrare la non incidenza della proposta sul carico insediativo complessivo di piano, sulla dotazione di aree standard e sulle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio.

*Si richiama tuttavia la disciplina tale per cui, in applicazione del principio di non duplicazione sono esclusi dalla VAS i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di VAS (come nel caso specifico), rimando comunque ferma la necessità di valutazione complessiva degli effetti cumulati.*

Il Rapporto Preliminare ripercorre pertanto le seguenti questioni:

- Ambito di influenza territoriale delle previsioni di piano;
- Identificazione degli aspetti ambientali potenzialmente interessati dalle azioni previste dalla variante di piano attuativo;
- Valutazione delle coerenze tra le azioni previste dalla variante di piano e gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata per dimostrare come le azioni di variante incidono sugli indirizzi di sviluppo dell'ambito territoriale interessato;
- Caratterizzazione dell'ambito d'influenza territoriale oggetto di variante, con particolare attenzione all'incidenza su siti di rete natura 2000, aree sensibili e vulnerabili, aree di particolare valore ambientale ecc.



Il Rapporto Preliminare prevede inoltre una stima, ai sensi del D.lgs. 152/06 dei possibili impatti ambientali determinati dalla variante al piano attuativo in riferimento ai cosiddetti criteri di significatività e cioè:

- Caratteristiche dell'area interessata: valore e vulnerabilità dell'area a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- Caratteristiche dei possibili impatti ambientali e paesaggistici: probabilità, durata e frequenza degli impatti stimati e reversibilità degli stessi; caratteri cumulativo degli impatti generati direttamente o indirettamente dalle azioni previste, natura

transfrontaliera degli impatti, rischi per la salute umana e per l'ambiente ed entità ed estensione nello spazio degli impatti.

#### **1.2.4 Considerazioni in relazione alla compatibilità paesaggistica dell'intervento**

Considerando inoltre la presenza di un vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs42/2004 (150 m dalle sponde Fiume Brembo) si ritiene che prima dell'adozione la variante al piano attuativo debba essere trasmesso alla Soprintendenza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica preventiva ai sensi dell'art.146 del D.lgs. 42/2004, in parallelo alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Avvenuta l'approvazione definitiva della Variante di Piano Attuativo e la stipula della convenzione, dovranno essere trasmessi gli elaborati relativi al Permesso di Costruire in Soprintendenza al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica. All'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica potrà essere rilasciato il relativo titolo abilitativo.

Si ricorda inoltre che la conseguente Variante al Piano delle Regole generata dalla Variante al Piano Attuativo P.A. 11 porterà al necessario adeguamento della Tavola delle Previsioni richiesta in formato digitale da Regione Lombardia (Sistema Informativo Territoriale). La proprietà manifesta la propria disponibilità all'individuazione di un professionista che per l'adeguamento tecnico del Sistema Informativo Territoriale.

#### **1.2.5 Modifiche introdotte alla convenzione**

La vigente convenzione, che sarà comunque oggetto di successiva revisione diretta con l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione delle modifiche apportate verrà così modificata:

##### **- ART. 8 CESSIONE DI AREE A STANDARDS**

1. Ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, le aree a standard che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune sono così quantificate:

##### Destinazione residenziale

- Volumetria edificabile: mc 9.450

- Abitanti teorici (Volume/150): 63

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (26,5 mq/ab): mq 1.669,50 (milleseicentosessantanove virgola cinquanta)



*Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti aree a destinazione pubblica:*

- STRADE: 846,77 mq

- MARCIAPIEDI: 485,93 mq

- VERDE PUBBLICO: 316,25 mq

- PARCHEGGI: 771,29 mq

*Di cui mq 409,39 realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione e mq 361,90 da realizzare in luogo limitrofo esterno al perimetro del piano attuativo che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo".*

*Da cui un totale di aree destinate a standards pari a 1.087,54 mq, ed un totale di aree in cessione pari a 2.420,24 mq.*

### **1.3 CONCLUSIONI**

In sintesi la procedura dovrà prevedere:

- Deposito della bozza di variante al piano attuativo P.A. 11, degli elaborati di variante del Piano delle Regole e del Rapporto Preliminare per l'avvio della verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ed individuazione dei soggetti coinvolti;
- Deposito del Rapporto Preliminare per 30 giorni consecutivi per la raccolta delle osservazioni;
- Al termine dei 30 giorni di deposito, convocazione della conferenza di verifica ed espressione del provvedimento di verifica per la conclusione del procedimento di VAS;
- Adozione consigliare della variante al Piano attuativo P.A. 11 e della conseguente Variante al Piano delle Regole;
- Trasmissione della Variante al Piano Attuativo P.A. 11 e della conseguente Variante al Piano delle Regole alla Provincia per valutazione di compatibilità al PTCP. Ai sensi dell'articolo 13 comma 5 della Legge 12/2005, trattandosi esclusivamente di variante al Piano delle Regole è presumibile che dopo 60 giorni il piano possa essere approvato senza la necessità di ottenere il parere di compatibilità provinciale.



- Approvazione consiliare della variante al Piano attuativo P.A. 11 e della conseguente Variante al Piano delle Regole. Adeguamento del Sistema Informativo Territoriale e pubblicazione su BURL della Variante al Piano delle Regole.

