

Comune di Iseo Provincia di Brescia

Relazione tecnica accompagnatoria alla proposta di
variante al piano attuativo
PA VT1 - Clusane d'Iseo



Comune di Iseo Prot. n. 0009359 del 08-04-2019 arrivo Cat. 6 Cl. 3

Iseo, 08 aprile 2019

Relazione tecnica

1. Premessa
2. Procedura già attivata
3. Interventi realizzati e stato di fatto
4. Proposta di variante
5. Parcheggi convenzionali
6. Riepilogo parametri urbanistici – piano attuativo

Relazione tecnica accompagnatoria alla proposta di modifica al piano di lottizzazione VT1 a Clusane di Iseo.

1. Premessa

La presente proposta di variante urbanistica ha l'obiettivo di identificare e definire lo stato di sviluppo di un Piano Attuativo già convenzionato, di stralciare la porzione realizzata con modifica alla perimetrazione e di creare le condizioni per consentire il completamento del processo di trasformazione dello stralcio restante attualmente compreso nel comparto stesso ma non attivato.

2. Procedura già attivata

Nel dettaglio l'analisi riguarda il piano di lottizzazione convenzionato "VT1" sito a Clusane d'Iseo, già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Iseo n. 16 in data 27 Aprile 2004, collocato in un'area che, secondo quanto previsto dalla disciplina urbanistica all'epoca vigente, era così classificata:

- zona omogenea "Villaggi Turistici – Piano di Lottizzazione VT/1" per una superficie di mq 13.517;
- zona omogenea "Verde aggregato nel villaggio turistico" per una superficie di mq 14.063;
- zona omogenea "Area privata per attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo" per una superficie di mq 8.254;
- zona omogenea "Parcheggio pubblico" per una superficie di mq 4.220;
- zona omogenea "Strada esistente e nuova strada di P.R.G." per una superficie di mq 4.063.

Tale disciplina urbanistica prevedeva, in particolare, di procedere a mezzo di una lottizzazione convenzionata con assunzione a carico dei proprietari delle aree degli

oneri di urbanizzazione previsti.

La proposta di piano di lottizzazione avanzata dalla "Società Turistica Costa Verde s.r.l." è stata convenzionata dal Notaio Chiara Zichichi con apposito atto n. 85123 di Repertorio e n. 11649 di Raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Brescia 2) il 10/11/2006 al n. 5557.

Il piano approvato prevedeva lo sviluppo dell'area suddivisa in tre porzioni con destinazioni (private) distinte:

- Villaggio Turistico,
- Verde aggregato,
- Area per attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo,

e la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi ad uso pubblico e standard).

3. Interventi realizzati e stato di fatto

Attualmente, di tutto l'intero comparto, a dodici anni dalla sottoscrizione della convenzione, sono stati realizzati soltanto gli interventi relativi alla porzione destinata a Villaggio Turistico e a Verde Aggregato; la porzione destinata a viabilità risulta in parte realizzata (pista ciclabile) e per una porzione di essa (rotatoria stradale) si attende titolo abilitativo.

Le complesse dinamiche del mercato edilizio, profondamente variate a seguito della crisi finanziaria del 2009 e ritardi nella procedura di urbanizzazione non hanno infatti consentito il completamento dell'intervento con la porzione destinata ad attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo e parcheggi pubblici annessi, così come ipotizzato a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo.

Tale situazione comporta la necessità, anche per non abbandonare l'area all'incuria e al degrado, di identificare strategie innovative che consentano di procedere, di concerto con l'Amministrazione Comunale, all'identificazione di un progetto, sostenibile sia dal punto di vista urbanistico/ambientale che economico, in modo da procedere al recupero dell'intero comparto.

4. Proposta di variante

Il piano di lottizzazione, con la modifica qui proposta, conferma la previsione di 3 porzioni (stralci) con destinazioni urbanistiche distinte, di cui le prime due:

- villaggio turistico

- verde aggregato nel villaggio turistico,

risultano attuate e le rispettive dotazioni di servizi e standard pubblici in corso di completamento.

Pertanto si chiede la modifica del perimetro attuativo del PA escludendo dallo stesso la terza porzione:

- area privata per attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo non ancora attuata.

Ciò anche al fine di procedere al collaudo autonomo dei servizi e degli standard corrispondenti alle due porzioni attuate.

L'area privata per attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo così stralciata sarà oggetto di successiva approvazione urbanistica e sviluppo insediativo autonomo.

5. Parcheggi convenzionali percorso a lago

In riferimento alla "convenzione di fruizione percorsi e degli spazi attrezzati di sosta e osservazione" di cui alla delibera di giunta comunale n. 81 del 11/04/2011, la proprietà si obbliga a mettere a disposizione n. 10 spazi di sosta auto in posizione limitrofa all'accesso del percorso pubblico.

6. Riepilogo parametri urbanistici – piano attuativo

Vengono di seguito tabulati i parametri urbanistici che regolano la variante al PA e che restano fissati per il futuro sviluppo della porzione stralciata :

	P.A. APPROVATO (tav. V.PL.2)	PROPOSTA DI VARIANTE (tav. V.PL.3b)	PROPOSTA II STRALCIO
Superficie Territoriale Complessiva	44.117 mq	32.863 mq	11.254 mq
Superficie Villaggio Turistico	13.517 mq	13.517 mq (invariato)	-
Superficie Verde Aggregato	14.063 mq	14.063 mq (invariato)	-
Superficie destinata ad attrezzature ricreativo- sportive di interesse collettivo	8.254 mq	-	8.254 mq
Superficie strada esistente e nuova strada	4.063 mq	4.063 mq (invariato)	-
Superficie parcheggio pubblico	4.220 mq	-	3.000 mq
Volume Villaggio Turistico	6.000 mc	6.000 mc (invariato)	-
S.L.P. Villaggio Turistico	2.000 mq	2.000 mq (invariato)	-
Volume attrezzature ricreativo-sportive di interesse collettivo	1.236 mc	-	1.236 mc
S.L.P. attrezzature ricreativo- sportive di interesse collettivo	412 mq	-	412 mq
Superficie urbanizzazione secondaria da reperire	1.380 mq	1.380 mq (invariato)	-
Superficie urbanizzazione secondaria reperita (porzione rotatoria)	1.037 mq	1.037 mq (invariato)	-
Superficie urbanizzazione secondaria monetizzata	343 mq	343 mq (già versati)	-

Iseo (Bs), lì 08/04/2019

Ing. Luca Gheza

Geom. Pierluigi Zilberti

