

PREMESSA

Con PG 65936 del 08/08/2012 il Sig. Martinetto Pietro presentava una proposta di Piano Attuativo in variante al PGT approvato ed in attesa di pubblicazione .

Il 4 Aprile 2013 la proposta planivolumetrica è stata valutata dalla Conferenza Intersettoriale che ha ribadito la necessità di ricondurre il progetto alla soluzione prevista dal PGT esprimendo forti perplessità circa l'ipotesi avanzata dalla proprietà di traslare la slp afferente al Piano dei servizi in area di proprietà comunale già destinata a parcheggio pubblico.

Poiché il Piano Attuativo in variante è stato altresì stralciato dalla prima variante generale al PGT la proprietà ha presentato in data 13 Maggio 2013 e successivamente in data 11 Settembre 2013 una ulteriore proposta planivolumetrica conforme strumento urbanistico generale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE / URBANISTICO E PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta presentata coinvolge un ambito ricompreso nel Documento di Piano_Ambito P , progetto di trasformazione Parco S. Polo 6 , unità di intervento P1.6 e il Piano dei Servizi, Progetto Speciale n. 9 " Housing sociale S. Polo " .

Il DdP prevede che l'edificabilità assegnata al lotto A (area inedificata di cui si prevede la cessione al Comune , Via Romiglia) possa essere spostata su area di proprietà comunale che viene individuata sul lotto B (area a Sud di via Cellini) con un indice di 0,12 mq/mq e quindi con una par a **mq. 1.175** di slp .

Inoltre la medesima unità di intervento P1.6 è interessata dal Progetto Speciale del Piano dei Servizi n. 9 " Housing speciale S.Polo " che assegna al proponente **mq. 2.750** di edificabilità con destinazione ERP/Housing sociale derivanti dalla citata area A del DdP da realizzare su area di proprietà comunale da individuare .

La proposta presentata prevede la realizzazione della intera slp a diposizione del proponente secondo un progetto unitario che vede come area di " atterraggio " il lotto B7 all'interno del Piano di Zona Sanpolino Comparto 19 catastalmente individuato con il mappale 14 parte del foglio NCT n. 220 .

Poiché la capienza di tale lotto è di **mq. 3.168** di slp complessiva il proponente ha chiesto di collocarvi sia la slp derivante dall'area di Via Romiglia per **mq. 1.176** e per la restante parte la slp spettante con destinazione ad housing sociale per **mq. 1.992** rinunciando di fatto alla realizzazione di **mq. 758** di housing sociale .

L'impianto planivolumetrico ricalca le previsioni contenute nel Piano di Zona (Linee guida B_ edifici in linea) approvato con deliberazione di CC n. 173/23650 del 3/08/2000 e successive varianti (GM 18/07/2007 n. 787/30005 PG)

Sul lotto B7 nell'ambito del PdZ si prevede dunque la realizzazione di un intervento parte di ERP/Housing sociale (alloggi sociali di cui al DM 22.04.2008) e parte in edilizia

convenzionata, secondo modalità e prescrizioni che verranno definite in apposito atto convenzionale da approvarsi da parte del Settore Piani di zona e valorizzazioni patrimonio ERP , in conformità a quanto disposto dall'art 35 della L. 865/71, dalla delib di C.C. del 27.07.2001 n,. 126/27196 PG e dal D.M. 22.04.2008.

La realizzazione degli alloggi avverrà in fasi distinte ovvero con successivi Permessi di Costruire da richiedere entro l'ambito di validità della Convenzione Urbanistica e del successivo atto da stipularsi da parte del Settore Piani di Zona e valorizzazione patrimonio ERP sopra menzionato.

DISCIPLINA DELLE AREE

Il soggetto proponente cede :

in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico ed a titolo di standard l'area della superficie di **mq. 9.800** (area A) catastalmente individuata con i mappali n. 29 e 30 del foglio NCT n. 180 e mappale n. 61 del foglio NCT n. 177.

A tale area competono i diritti edificatori per complessivi mq 2750 + 1176 che vengono esercitati all'interno del PdZ lotto B7 per **mq . 3.168**.

Il comune di Brescia dal canto suo assegna e si impegna a cedere a soggetto in possesso dei requisiti previsti dalla del di C.C. 126/27196 PG del 27.07.2001, che dovrà essere indicato dal soggetto proponente, l'area lotto B7 della superficie di mq. 2.269,50 e del valore nominale di **€ 165.674,00** che sarà oggetto di frazionamento con onere a carico del proponente .

Poiché l'intervento verrà realizzato in più fasi successive nell'ambito di validità della Convenzione Urbanistica, Il corrispettivo economico per l'assegnazione dell'area verrà versato dal proponente in sede di cessione dell'area o di parte di essa in ragione della slp realizzanda.

Qualora entro due anni dalla stipula della Convenzione Urbanistica non si perfezionasse la cessione delle aree e quindi la stipula dell'atto integrativo sopracitato il Comune si ritiene sollevato dall' 'impegno alla cessione dell'area individuata .

CONFORMITA' URBANISTICA

IL progetto presentato è conforme allo strumento urbanistico generale e risulta immediatamente attuabile in quanto attua le previsioni del Piano di Zona e quindi non è subordinato alla procedura di cui all'art. 36 del PGT.

Il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12 Settembre 2013 .

La competente Circostrizione in data 15/03/2013 PG 29010 aveva espresso parere non favorevole sulla prima proposta progettuale a causa della sottrazione di parcheggi e di un'area per lo skateboard che il progetto avrebbe comportato.

Nel merito si precisa che il presente progetto è stato rivisto rispetto alla prima formulazione e che i parcheggi pubblici esistenti vengono mantenuti così come il Parco pubblico di via Cellini .

Si da' atto che non si prevedono ulteriori oneri a titolo di Qualità aggiuntiva poichè ai sensi dell'art. 33 delle NTA l'intervento prevede nella sua totalità edilizia residenziale convenzionata/ERP .

VALORE PATRIMONIALE

Ai soli fini inventariali le aree cedute al Comune a titolo di standard per complessivi mq 9.800 hanno un valore di € 2,31/mq. per complessivi € 22.638,00.

Si da atto inoltre come il presente planivolumetrico determina oneri finanziari positivi per l'ente in relazione alla acquisizione sopraccitata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata