



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 133

Data 10/04/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONNESSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE (PE766/2022), RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLA U.M.I. 3A DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 509 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE FAUSTINI" IN VIA BOSE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE PER LA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DELLE SLP ASSEGNATE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 10 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO GARIONI DEL 28.7.2016 REP. N. 69051 - RACC. 35681.

L'anno 2024, addì dieci del mese di Aprile alle ore 09:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FRATTINI ANNA	Assessora	Si
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	--
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che in data 3.3.2022 con nota P.G. n. 72193 la società Transvecta S.r.l. ha presentato, in qualità di proprietaria, richiesta di permesso di costruire (PE 766/2022) per l'intervento di nuova costruzione di edificio residenziale unifamiliare, su terreno sito in via Bose s.n.c. e identificato catastalmente come segue:
 - N.C.T. FG 278 Particelle 156 e 185 e FG 279 Particella 86;
- che le aree oggetto di intervento risultano ricomprese nel Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione Cave Faustini" e in particolare nella unità minima di intervento 3A di tale Piano;
- che il Piano Attuativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 26.6.2015, prevedeva la riqualificazione urbanistica, in seguito alla dismissione delle attività di cava, negli ambiti ATEg20 e ATEg23 del Piano Cave Provinciale, attuata per quattro sottocomparti o unità minime di intervento;
- che, come da convenzione urbanistica a firma del notaio Aldo Garioni del 28.7.2016 Rep. n. 69051 e Racc. n. 35681, successivamente modificata con atto notaio Lesandrelli del 18.10.2019 Rep. n. 113240 e Racc. n. 41234, la U.M.I. 3A comprendeva le aree su riportate sulle quali la proprietà si impegnava a realizzare opere di urbanizzazione primaria (fognatura di via Bose) e secondaria (rifacimento della pavimentazione di via Bose), il cui certificato di collaudo è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 1498 del 31.5.2023;
- che, ai sensi dell'art. 10 della convenzione urbanistica 2016, era previsto che, subordinatamente al rilascio dei titoli edilizi dell'edificazione privata afferente alle U.M.I. 3A e 3B, la proprietà avrebbe dovuto procedere alla ricomposizione volumetrica della SLP assegnata (tramite la predisposizione di un progetto planivolumetrico);
- che la trasformazione della U.M.I. 3A è stata attivata in data 4.5.2017 con P.G. n. 75245 da Profacta S.p.A., in qualità di soggetto attuatore del PAV 509, mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria relativa ai lavori di ristrutturazione di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenza;
- che la convenzione urbanistica del 2019 avendo ad oggetto la definizione di opere di urbanizzazione, non prevedeva ancora una ricomposizione planivolumetrica della SLP esistente all'interno della distribuzione planivolumetrica dell'ampliamento di 1.000 mq di SLP assegnati in ampliamento alla U.M.I. 3A;
- che nell'ambito della richiesta di permesso di costruire di cui alla PE 766/2022, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare a un piano fuori terra, con SLP pari a 214,35 mq. e superficie coperta pari

- 287,44 mq., si è quindi resa necessaria la presentazione di un nuovo progetto planivolumetrico complessivo;
- che, pertanto, in data 28.10.2022 con P.G. n. 337194, da ultimo integrato e modificato con P.G. n. 288639 del 14.9.2023, la società Transvecta S.r.l. ha presentato il progetto planivolumetrico che definisce le modalità di ricomposizione volumetrica della SLP esistente all'interno della U.M.I. 3A e la distribuzione della nuova SLP assegnata all'ambito del PAV 509;
 - che le aree interessate dal progetto planivolumetrico sono di proprietà delle società Transvecta S.r.l., Edificis S.r.l. e Zaffiro Nord S.r.l., con la precisazione che quest'ultima società è proprietaria dei soli sub. 2, 3 e 4 della particella 82 del foglio 279 N.C.T. e che su tale mappale insistono solo manufatti tecnologici e non è titolare di SLP rientrante nel progetto planivolumetrico in oggetto;

Preso atto che, in ottemperanza all'art. 10 e all'art. 12 "Varianti" della convenzione urbanistica del notaio Garioni del 28.7.2016, è stato presentato, in quanto necessario, uno schema di atto unilaterale volto a definire l'impegno delle società al rispetto dei contenuti del progetto planivolumetrico relativo alla distribuzione delle SLP assegnate alle proprietà nell'ambito della U.M.I. 3A;

Dato atto:

- che il progetto planivolumetrico risponde alle esigenze di riassetto urbanistico e paesaggistico pianificato dal P.G.T. per le ex aree di cava e che le caratteristiche volumetriche e le destinazioni d'uso dei nuovi edifici sono compatibili con il contiguo Parco del Lago delle Bose, facente parte del più vasto Parco delle Cave di S. Polo e Buffalora;
- che il progetto planivolumetrico in approvazione con il presente provvedimento, localizza anche la restante SLP a disposizione dell'ambito della U.M.I. 3A, destinandola a futuri interventi di nuova costruzione a uso residenziale per ulteriori 299,32 mq. e in ampliamento al fabbricato a destinazione terziaria per 71,30 mq., come di seguito meglio riportata nella tabella esplicativa:

SLP ESISTENTE				2.633 mq
SLP ASSEGNATA				1.000 mq
SLP LOCALIZZATA				
Estremi P.E.	Tipo P.E.	DESTINAZIONE	ID. CATASTALE	SLP (mq)
P.E.75245/2017	sanatoria	residenziale	Fg 279, m. 52	274,25

P.E.1128/2021	sanatoria	produttivo	Fg 279, m. 17, sub. 15 Fg 279, m. 52, sub. 17	20,28
P.E.353/2022	PdC	ricettivo	Fg 279, m. 17, 82 sub. 1	120,50
P.E. 766/2022	PdC	residenziale	Fg 278, m. 156 Fg 278, m. 185	214,35
Non ancora richiesta		residenziale	Fg 279, m. 86	214,35
Non ancora richiesta		terziario	Fg 279, m. 17	71,30
Non ancora richiesta		Residenziale/terziario	Fg 279, m. 52	84,97
TOTALE SLP UMI 3A				3.633 mq

- che è prevista la conservazione degli edifici esistenti a destinazione produttiva e terziaria, originariamente edificati per l'esercizio delle attività di cava e attualmente riconvertiti ad attività terziaria e di logistica e solo parzialmente ristrutturati e ampliati con cambio d'uso a destinazione residenziale e ricettiva;

Dato altresì atto che il progetto planivolumetrico, in approvazione con il presente provvedimento, si compone dei seguenti elaborati grafici da considerarsi tutti parte integrante e sostanziale:

- RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA - RELAZIONE URBANISTICA
- TAV. N. 07 - DIMOSTRAZIONE PARAMETRI STEREOMETRICI
- TAV. N. 09 - PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO UMI 3A
- TAV. N. 10 - ELENCO MAPPALI CON INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

Rilevato:

- che l'ambito di intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- che le destinazioni d'uso di tipo residenziale e terziario, previste dal progetto per la nuova SLP, sono compatibili con le destinazioni delle nuove aree interessate, classificate dal vigente PGT come PAV 509;

- che, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. e dell'art. 12 della convenzione urbanistica del notaio Garioni del 28.7.2016, è consentito all'operatore di apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;

Vista la relazione istruttoria in data 3.4.2024 del Responsabile del Servizio Progettazione urbana e attuazione PGT, in atti;

Visto lo schema di atto, sottoscritto digitalmente dalle società Transvecta S.r.l. e Edificis S.r.l, nonché dalla società Zaffiro Nord S.r.l. (quest'ultima solo per presa d'atto) e trasmesso in data 29.3.2024 con P.G. n. 107054;

Ritenuto pertanto di approvare il progetto planivolumetrico connesso al permesso di costruire, relativo all'attuazione della trasformazione urbanistica della U.M.I. 3A del Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione delle Cave Faustini", nonché lo schema di atto unilaterale relativo all'impegno a osservare i contenuti definiti all'interno del progetto stesso relativo alla distribuzione planivolumetrica delle SLP assegnate alle proprietà nella UMI 3A;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 3.4.2024 dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e dato atto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, il progetto planivolumetrico connesso al permesso di costruire relativo all'attuazione della trasformazione urbanistica della U.M.I. 3A del Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione delle

Cave Faustini", in via Bose presentato dalla società Transvecta S.r.l. con P.G. n. 337194 del 28.10.2022, da ultimo integrato e modificato con P.G. n. 288639 del 14.9.2023;

- b) di dare atto che il progetto planivolumetrico si compone dei seguenti allegati grafici:
- RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA - RELAZIONE URBANISTICA
 - TAV. N. 07 - DIMOSTRAZIONE PARAMETRI STEREOMETRICI
 - TAV. N. 09 - PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO UMI 3A
 - TAV. N. 10 - ELENCO MAPPALI CON INDICAZIONE DEI PROPRIETARI
- da considerarsi tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) di approvare, per le motivazioni di cui alle premesse, l'allegato schema di atto unilaterale volto a definire l'impegno delle Società al rispetto dei contenuti del progetto planivolumetrico relativo alla distribuzione delle SLP assegnate alle Proprietà nell'ambito della U.M.I. 3A del Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione delle Cave Faustini" in via Bose, in attuazione dell'art. 10 della convenzione urbanistica notaio Garioni del 28.7.2016 Rep. n. 69051 e Racc. n. 35681;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.