

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 73 - 13.2.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Modifica di convenzione urbanistica relativa al piano Attuativo di aree situate a Brescia in Via Riccobelli di Proprieta' Giustacchini Davide e Baresi Attilia.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che i sigg.ri Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.605, così identificate: foglio 48 NCT mappali 14, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 - Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
  - vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)".
  - i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta);
- che nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4\_ Elevata";
- che con precedente deliberazione n 446 del 9.7.2018 P.G. n. 14396 ha approvato il PA presentato dai sigg.ri Giustacchini e Baresi per l'area situata in Via

Riccobelli disciplinata dal vigente strumento urbanistico quale PAV 502;

- che la relativa convenzione non è ancora stata stipulata;
- che lo schema di atto convenzionale approvato all'art. 5 - "Opere afferenti la qualità aggiuntiva" e all'art. 9 - "Prescrizioni idrauliche" disciplinava le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in funzione della variante per l'adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) in fase di adozione e delle previste opere di messa in sicurezza dai fenomeni esondativi del torrente Garzetta allo studio della amministrazione comunale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 30.11.2018 è stata approvata la variante idrogeologica di cui sopra;
- che con nota in data 14.1.2019 PG n. 8520, integrata con nota in data 31.1.2019 PG n. 22914 il proponente ha chiesto di variare alcuni contenuti dello schema di convenzione anche a seguito dell'approvazione della variante idrogeologica di cui sopra;

Riscontrato:

- che le modifiche/integrazioni che attengono agli artt 5 e 9 sono conseguenza dell'approvazione della variante idrogeologica come su citata;
- che le modifiche/integrazioni che attengono agli artt 8 e 12 sono conseguenza della richiesta dei lottizzanti e che le stesse sono ritenute recepibili in quanto non modificano l'impostazione planivolumetrica e tipologica del Piano Attuativo approvato;
- che in particolare la modifica richiesta prevede che sia ammessa la traslazione della capacità edificatoria complessiva del Piano Attuativo per un massimo del 10% su ogni singolo lotto nei limiti quantitativi massimi previsti per i lotti 1, 2 e 7 e cioè nella misura massima di 650 mq di SLP per ogni lotto;
- che tale previsione rende opportuno l'inserimento all'art 12 di una tabella riepilogativa della SLP distribuita secondo una previsione, che ha valore puramente indicativo, salvo i limiti di cui al punto precedente, in quanto la SLP attribuita ad ogni singolo lotto verrà definita al rilascio dei singoli permessi di costruire, fermo restando quanto previsto, circa le opere da realizzare, dalla tabella di cui alla carta di sintesi che si allega;

Riscontrato che a seguito delle modifiche indicate varia l'allegato D allo schema di Convenzione inerente il calcolo del bilancio ecologico dell'intervento (art. 40 delle NTA);

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale con evidenziate in grassetto le modifiche rispetto allo schema precedentemente approvato, nonché barrate le parti da eliminare;

Vista la relazione tecnica del 4.2.2019;

Riscontrato che ai sensi dell'art 14, c 12, della LR 12/05 e s.m.i la modifica in oggetto non costituisce variante al Piano attuativo approvato in quanto non viene modificata l'impostazione tipologica del Piano stesso;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 4.2.2019 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non necessita di ulteriore parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., in quanto dal presente provvedimento non discendono effetti diretti o indiretti sul patrimonio dell'ente sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune non modificandosi la situazione economica del Piano attuativo;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a' 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 le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte e riportate, la modifica allo schema di convenzione urbanistica relativa al piano Attuativo di aree situate a Brescia in Via Riccobelli di Proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia, approvato con propria precedente Deliberazione n 446 del 9.7.2018, allegato

al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

- b) di dare atto che a seguito della modifica, viene sostituita la tavola D allegata allo schema di convenzione;
- c) di dare atto, altresì, che il presente provvedimento, dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione Trasparente;
- 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.

**SCHEMA DI MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA  
RICCOBELLI DI PROPRIETA' GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA**

FRA

PROPRIETA'  
GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.605, così identificate: foglio 48 NCT mappali 14, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 – Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e per quanto attiene alla edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di slp e allo schema insediativo il riferimento è ai contenuti del PGT 2012;
- Che Trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano 2012 si dà atto che la proposta è analoga a quella sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA 2012;
- Che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
  - o vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)".
  - o i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta);
  - o nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4\_ Elevata";
- Che la Giunta comunale con deliberazione n. 446 del 09/07/2018 PG 14396 ha approvato il PA presentato dai Sigg.ri Giustacchini e Baresi per l'area situata in Via Riccobelli disciplinata dal vigente strumento urbanistico quale PAV 502;
- Che la relativa convenzione non è ancora stata stipulata;
- Che lo scherma di atto convenzionale approvato agli art. 5 – "Opere afferenti la qualità aggiuntiva" e art. 9 – "Prescrizioni idrauliche" disciplina le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di

urbanizzazione previste in funzione della variante per l'adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ( PRGA ) in fase di adozione e delle previste opere di messa in sicurezza dai fenomeni esondativi del torrente Garzetta allo studio della amministrazione comunale;

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 30/11/2018 è stata approvata la variante idrogeologica di cui sopra;
- Che in data 14 gennaio 2019 PG 8520, integrata in data 31.01.2019 PG 22914 il proponente ha chiesto di variare alcuni contenuti dello schema di convenzione anche a seguito dell'approvazione della variante idrogeologica di cui sopra;
- Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati.
- 

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominati Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene di modificare/integrare la convenzione approvata con la succitata deliberazione come segue:

OMISSIS

#### **ART. 5 - OPERE AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA**

##### Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012 e come previsto nell'Unità di Intervento F.1 del Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata Tav.

A – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione

a colore grigio tratteggiato obliquo - opere di regimazione idraulica del torrente Garzetta; come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato, verificato e completo di validazione, **entro 60 gg dalla comunicazione da parte del comune di approvazione del progetto definitivo della vasca di laminazione.**

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

##### Modalità finanziarie

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 270.300,00 al netto dello sconto del 15% e dell' I.V.A. salvo esatta determinazione sulla base del progetto esecutivo;

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA PGT 2012.

Qualora a seguito della presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere ovvero in virtù dello sconto offerto in sede di gara, l'importo dei lavori fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva (€ 291.433,70) la Proprietà si impegna a versare la differenza secondo le modalità descritte nel successivo art. 9.3. **L'importo di tale eventuale differenza dovrà essere destinato alle opere di messa in sicurezza del Torrente Garzetta ricadenti nella zona di Costalunga.**

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate **non oltre 12 mesi dal collaudo** della vasca di cui all'art. 9 .

**Se entro i termini di scadenza della presente convenzione la vasca di cui sopra non fosse stata ancora realizzata, le parti ridefiniranno gli obblighi relativi alla Qualità Aggiuntiva anche in ragione dell'effettiva capacità edificatoria del comparto.**

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

OMISSIS

## **ART. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **8.1**

Omissis

Sono prescrittive le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere recepite in fase attuativa nell'ambito delle istanze di Permesso a Costruire:

- **E' ammessa la traslazione della capacità edificatoria complessiva del Piano Attuativo per un massimo del 10% su ogni singolo lotto nei limiti quantitativi massimi previsti per i lotti 1, 2 e 7 e cioè nella misura massima di 650 mq di SLP per ogni lotto.**
- Nella edificazione dei singoli lotti si dovrà garantire assonanza tipologica e morfologica con le costruzioni residenziali presenti nelle aree circostanti. In particolare: tipologie edilizie mono o bifamigliari per i lotti **2,3,4,5,6,7,8**;
- La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi da condurre antecedentemente al rilascio del primo Permesso di costruire;
- Non sono ammessi frazionamenti in ulteriori lotti se non attraverso la divisione interna delle aree scoperte (giardini).
- Non è ammessa la costruzione di edifici accessori isolati fuori terra quali autorimesse spogliatoi depositi o altro tipo di locale.
- le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno avere caratteristiche uniformi;

in particolare si prescrive la realizzazione di un muretto con h tra i 20 e i 50 cm dal marciapiede e soprastante cancellata dal semplice disegno.

- Le rampe di accesso agli interrati dovranno essere progettate lungo i margini del lotto e realizzate a 1.00 mt minimo dal confine, in modo da consentire l'impianto di vegetazione arborea /arbustiva tra il bordo della rampa e la recinzione di confine.

## 8.2

Omissis

## ART. 9 - PRESCRIZIONI IDRAULICHE

### 9.1

Omissis

### 9.2

Alla luce dei rilievi formulati dal Settore verde, parchi e reticolo idrico e della normativa tecnica sopra citata il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per entrambi gli ambiti classificati H1 ( Classe di fattibilità geologica 3g1) e H3 ( classe di fattibilità geologica 3f3) ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di Piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904.
- b) per l'area classificata H1 ( Classe di fattibilità geologica 3g1) gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del PdC . Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) senza aggravio per le aree circostanti.

In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso.

c) per l'area classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta . In particolare, l'intervento privato, **ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da art. 9 delle NTA del PAI**, è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica **succitata**.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso

### 9.3

Il Comune si impegna alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione , delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli **interventi privati ( ad esclusione delle opere di urbanizzazione )** nella zona classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Qualora alla scadenza del termine di 36 mesi i lavori fossero iniziati e non conclusi le parti potranno concordare una proroga.

Alla data del certificato di fine dei suddetti lavori la Proprietà dovrà versare:

- a) l'importo di cui al precedente art. 6 - Compensazione Ecologica e contributo straordinario;
- b) l'eventuale differenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva e l'importo delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva come determinata al precedente art. 5 - Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora il Comune non realizzasse il bacino di laminazione entro i termini previsti, salvo proroghe comunque date, la Proprietà verserà l'importo di cui al punto a) nella misura corrispondente alla sola Compensazione Ecologica e pari a € 83.394,78, con le modalità previste dal precedente art. 6.1, e l'importo di cui al punto b).

## 9.4

### Si elimina

~~Poiché i Permessi di Costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 (Classe di fattibilità geologica 3g1) e H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, qualora in seguito all'accoglimento di osservazioni successive all'adozione della variante idrogeologica, dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei Permessi di Costruire saranno riferite alle zone classificate H1 (Classe di fattibilità geologica 3g1) e H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della presente convenzione.~~

## 12 - PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità ~~alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale al~~ **Piano attuativo approvato dall'Amministrazione Comunale. La Slp complessiva è distribuita secondo la seguente tabella, che ha valore puramente indicativo, salvo i limiti di cui al precedente art 8.1, in quanto la SLP attribuita ad ogni singolo lotto verrà definita al rilascio dei singoli permessi di costruire:**

LOTTE EDIF.	Slp	Sf
<b>1° Fase</b>		
Lotto 1	650,00	1 247,86
Lotto 2	650,00	1 268,10
Lotto 3	242,00	1 287,51
Lotto 7	650,00	1 654,50

<b>Lotto 8</b>	<b>350,00</b>	<b>2 070,86</b>
<b>Tot.</b>	<b>2 542,00</b>	<b>7.528,83</b>
<b>2° Fase</b>		
<b>Lotto 4</b>	<b>242,00</b>	<b>1 305,17</b>
<b>Lotto 5</b>	<b>242,00</b>	<b>1 325,90</b>
<b>Lotto 6</b>	<b>242,00</b>	<b>1 349,94</b>
<b>Tot.</b>	<b>726,00</b>	<b>3981,00</b>
<b>Slp totale</b>	<b>268,00</b>	<b>11.509,83</b>

**si aggiungono all'originario schema:  
Art 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto direzioneegenerale@comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy

- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

## **RELAZIONE CON LA CONVENZIONE APPROVATA**

Il presente schema di convenzione modifica, integra e sostituisce gli articoli dello schema di convenzione approvato con la succitata deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 09/07/2018 PG 14396

Per quanto non espressamente sostituito o integrato dal presente schema di convenzione, valgono le disposizioni precedentemente approvate.