

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 311 - 16.7.2013

N. 59434 P.G.

OGGETTO: Area Gestione del Territorio. Settore Urbanistica. Adozione variante al piano particolareggiato "Case del Sole" in via Milano - PN 11.

La Giunta Comunale

### Premesso:

- che con deliberazioni consiliari in data 7.6.2004 n. 118/23657 P.G. e 29.10.2004 n. 217/44086 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato, accogliendo parzialmente le osservazioni presentate, il piano particolareggiato "Case del Sole" in via Milano - PN 11 del PRG allora vigente;
- che il piano particolareggiato suddivide il proprio ambito in tre interventi autonomi (UMI 1, UMI 2 e UMI 3) e prevede che l'attuazione degli interventi UMI 1 e UMI 2 sia subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che disciplini i vari obblighi dallo stesso piano previsti;
- che con deliberazione consiliare in data 29.10.2004 n. 218/44203 P.G. è stato approvato lo schema di convenzione in attuazione dell'intervento UMI 1 di proprietà Finsibi spa;
- che con atto in data 24.11.2005 n. 85004 rep. e n. 19889 racc. notaio Annarumma è stata stipulata con Finsibi spa la convenzione urbanistica;
- che la Finsibi spa ha stipulato in data 20.10.2006 n. 86345 rep. e n. 20861 racc. notaio Annarumma atto unilaterale di impegno per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata;
- che con proprie deliberazioni del 23.3.2009 n. 232/14174 P.G. e del 14.6.2010 n. 456/36465 P.G. ha approvato modifiche alla convenzione urbanistica sopra citata;
- che con atto in data 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la convenzione modificata;
- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 22.3.2010 n. 50/15408 P.G. e in data 13.9.2010 n.

154/57610 P.G. è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al Piano particolareggiato che prevede, tra l'altro, un incremento di slp residenziale di cui parte destinata ad edilizia convenzionata e parte ad edilizia residenziale pubblica e la trasformazione della edilizia libera originaria in edilizia convenzionata;

- che con propria deliberazione in data 13.2.2012 n. 100/10085 P.G. ha approvato lo schema di convenzione urbanistica modificato relativo alla variante al piano particolareggiato;
- che con atto in data 15.6.2012 n. 92309 rep. e n. 25176 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- che ad oggi non è ancora stata data attuazione alla modifica delle aree cedute e asservite all'uso pubblico che, come previsto dalla variante al piano particolareggiato, sono pari a complessivi mq. 13.611,56;

Preso atto che il piano particolareggiato variato prevede la realizzazione di mq. 16.395,28 di slp di cui mq. 7.072 nel sedime 1 (già realizzati) e mq. 9.323,28 all'interno del sedime 2 secondo un preciso schema volumetrico in cui gli edifici sono disposti attorno ad una corte centrale e con fronti compatti sia sul parco che su via Sorbana;

Vista la nota della Finsibi spa in data 10.1.2013 n. PG 2785 con cui chiede di variare lo schema plani volumetrico del sedime 2 realizzando tre corpi di fabbrica orientati lungo l'asse est/ovest composti da 5/8 piani ciascuno e caratterizzati da una maggiore apertura verso il parco ed una minore esposizione dei fronti residenziali verso la strada;

Ritenuto di accogliere la richiesta presentata che comporta una variante al piano particolareggiato, conforme al PGT vigente, in quanto prevede:

- la variazione del numero dei piani degli edifici originariamente previsto in 1/5 a 5/8;
- la variazione della collocazione degli spazi asserviti all'uso pubblico e delle aree di cessione al Comune la cui quantità complessiva è ora pari a mq. 13.571,45;

Atteso che con l'approvazione della presente variante al piano particolareggiato "Case del Sole" di via Milano si modificherà di conseguenza la convenzione urbanistica relativa alla UMI 1 di proprietà Finsibi S.p.A.;

Visto il parere favorevole espresso in data 11.4.2013 dal Consiglio della Circoscrizione Ovest territorialmente competente;

Visto il parere favorevole condizionato della Commissione edilizia nella seduta del 18.4.2013 come meglio descritto nella relazione tecnica d'ufficio e il parere favorevole della Commissione Paesaggio nella seduta dell'8.5.2013;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché è previsto un minor reperimento di aree cedute/asservite per mq. 40,11 e nel dettaglio e rispetto al Piano Attuativo in vigore viene asservita una minor quantità di aree per mq 174,04 mentre viene ceduta una maggior quantità di aree per mq. 233,92 del valore pari a € 5.600,00;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 31.5.2013 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 4.6.2013 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare la variante al Piano particolareggiato "Casse del Sole" in via Milano PN 11, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
  - relazione tecnica dell'ufficio dell'8.5.2013;
  - tavola 01 planimetria generale sezione tipo, indicazione altezze fabbricati;
  - allegato A regime delle opere;
  - allegato B regime delle aree;
  - allegato C distribuzione funzionale;

- b) di riservarsi di valutare più approfonditamente la tipologia di servizi a destinazione pubblica da localizzare nel perimetro territoriale oggetto del piano;
- c) di dare atto che con l'approvazione della presente variante al piano particolareggiato "Case del Sole" di via Milano si modificherà di conseguenza la convenzione urbanistica relativa alla UMII di proprietà Finsibi S.p.A.;
- d) di prevedere che la presente deliberazione, ai fini dell'adozione della variante al Piano particolareggiato, sia depositata presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni; di tale deposito sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- e) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- f) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria generale.

el\*Ld\*

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL  
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 16.7.2013  
N. 311/59434 P.G.**

**Case del sole, Via Milano \_ modifica planivolumetrica**

**8 maggio 2013**

**RELAZIONE TECNICA**

Con Convenzione Urbanistica del 15/06/2012 ( notaio Annarumma rep. 92309/25176 racc. ) la società Finsibi spa ha aggiornato gli impegni precedentemente assunti con il Comune e relativi alla realizzazione di un intervento residenziale e terziario in Via Milano denominato Case del Sole .

Il Piano Particolareggiato ( variante Marzo 2010 ) sotteso alla citata Convenzione prevedeva la realizzazione in due isolati distinti di cui il primo, su via Milano, già in fase di avanzata realizzazione, di edifici misti terziari e residenziali dove quest'ultima destinazione veniva interamente prevista in edilizia convenzionata e ERP:

Complessivamente si prevedeva la realizzazione di 16.395,28 mq di slp di cui mq 7.072 nel sedime 1 ( peraltro già realizzati ) e mq. 9.323,28 all'interno del sedime 2 secondo un preciso schema volumetrico che vedeva gli edifici disposti attorno ad una corte centrale e con fronti compatti sia sul parco che su via Sorbana .

La proprietà con nota PG n. 2785 del 10/01/2013 ha chiesto di variare lo schema planivolumetrico del sedime 2 .

In particolare si prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica orientati lungo l'asse est /ovest composti di 5/8 piani ciascuno e caratterizzati da una maggior apertura verso il parco e una minor esposizione dei fronti residenziali verso la strada .

I blocchi edilizi sono intervallati da due percorsi pedonali di collegamento tra il parco e la Via Sorbana .

Il ridisegno del Sedime comporta quindi la necessità di

\_ variare oltre al numero dei piani originariamente previsto da 1/5 a 5/8

\_ rettificare nel disegno la collocazione degli spazi asserviti all'uso pubblico ovvero delle aree da cedere che tuttavia complessivamente contribuiscono a garantire la quantità minima di standard richiesta dalla norma .

Infatti vengono ora reperiti mq. 13.571,45 di aree a standard ( 4.583,81 in cessione e mq 8.987,64 asservite ) a fronte di mq. 13.564,71 dovuti con le destinazioni d'uso ammesse nel Piano Particolareggiato e dei 13.611,56 reperiti nella precedente versione del planivolumetrico.

Rispetto alle precedenti Convenzioni urbanistiche che hanno variato il regime delle aree ( Notaio Annarumma del 24/11/2005 e notaio Annarumma del 15/06/2012 ) si confermano rispettivamente gli impegni a cedere e gli asservimenti contestuali aggiornando i riferimenti catastali come segue :

\_ aree da cedere , Foglio NCT n. 114 mappali n. 280 e n. 281 ( parcheggio e asilo ) e mappale n. 258 parte ( strada ) per complessivi mq. 4.583.

\_ aree contestualmente da asservire all'uso pubblico, stante la ridefinizione del lotto di competenza privata, Foglio NCT n. 114 mappali n. 80, 268, 276, 279, 282 e mappale n. 258 parte per complessivi mq. 8.987,64 .

L'istanza ha ottenuto parere favorevole dalla Circoscrizione Ovest in data 11/04/2013 ,  
e dalla Commissione Paesaggio in data 8 Maggio 2013.

La Commissione Edilizia in data 18/04/2013 ha espresso parere favorevole ponendo un  
quesito di natura procedurale, ovvero tendente a chiarire se l'istanza in oggetto configuri o  
meno una variante sostanziale e come tale debba essere sottoposta alla approvazione del  
Consiglio Comunale .

In risposta si chiarisce come trattasi di variante planivolumetrica/tipologica e quindi  
sostanziale rispetto allo schema progettuale in vigore; tuttavia poiché tale variante è  
conforme al PGT la competenza per la sua approvazione risulta in capo alla Giunta  
Comunale.

Si da atto che la presente variante comporta un minor reperimento di aree  
cedute/asservite per mq. 40,11 ; nel dettaglio e rispetto al Piano Attuativo in vigore viene  
asservita una minor quantità di aree per mq 174,04 ( 9161,70 – 8987,64 ) mentre viene  
ceduta una maggior quantità di aree per mq. 233,92 ( 4583,81 – 4349,89 ) .

Ai fini patrimoniali si determina per l'amministrazione una maggior acquisizione di aree per  
mq. 233 ed un controvalore stimato in € 5.600,00.

IL FUNZIONARIO TECNICO  
Arch. Ornella Fogliata



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. Giappiero Ribolla



Allegati :

tavola 01 \_ Planimetria generale, sezione tipo, indicazione altezze fabbricati  
Allegati A, B e C allo schema di Convenzione