

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 403 - 10.7.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Approvazione planivolumetrico dell'area sita in viale Bornata 140-146 di proprietà di Marco Paiola e Gozzini s.r.l.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il Signor Paiola Marco e la Società Gozzini s.r.l. sono proprietari delle aree situate in Comune di Brescia, Viale Bornata n. 140-146, identificate catastalmente al foglio 187 NCT mapp.li n. 47 (proprietà Paiola) e 65 (proprietà Gozzini);
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, disciplina le aree quale Progetto Speciale del Piano delle Regole PRe3 - ex Bornata;
- che le aree hanno una superficie territoriale complessiva di 9.373 mq comprensiva di due sedimi edificabili, lotto A e lotto B, corrispondenti ai mappali 47 e 65;
- che secondo le previsioni del PGT a ciascun lotto è attribuita una slp (comprensiva dell'esistente) di mq 2064,75 con destinazioni d'uso prevalenti e complementari commerciali, direzionali e ricettive;
- che la scheda del PGT prevede altresì che:
 - venga mantenuta ineditata e a verde permeabile la porzione centrale tra i due lotti, in corrispondenza del previsto attraversamento di fruizione paesistica, in attuazione di un corridoio terrestre della rete ecologica comunale;
 - l'inserimento di nuovi volumi debba ispirarsi, per tipologia ed impianto plani volumetrico al confinante istituto di istruzione "Pastori";
 - l'area venga sottoposta ad indagine ambientale preventiva al fine di un'eventuale bonifica;
- che il PGT ammette la possibilità di intervenire sull'area mediante due distinti permessi di costruire convenzionati subordinati alla presentazione di un preliminare progetto planivolumetrico complessivo, coerente con le prescrizioni contenute nella scheda che

evidenzi le aree in cessione/asservimento, gli accessi e la compatibilità del differimento temporale degli interventi con la realizzazione delle opere pubbliche da prevedere nella convenzione”;

Preso atto:

- che i precedenti proprietari delle aree, i sigg.ri Marco e Roberto Paiola hanno presentato in data 6.4.2017 P.G. 59237 e successive integrazioni in data 25.7.2017 P.G. 125713 un'istanza di approvazione del piani volumetrico inerente lo sviluppo edilizio delle aree di loro proprietà;
- che il progetto planivolumetrico proponeva una diversa collocazione dell'itinerario di fruizione paesistica in quanto la particolare configurazione morfologica dell'area, per la presenza di un forte dislivello tra l'area di intervento e quella immediatamente sottostante in lato sud, rendeva di fatto impraticabile il percorso come previsto dal PGT;
- che con deliberazione n. P.G. 849/12748 del 30.12.2017 la Giunta Comunale ha approvato il planivolumetrico presentato;

Vista la nuova istanza di approvazione di piani volumetrico presentata in data 20.2.2019 P.G. 37521 (da ultimo modificata in data 18.4.2019 P.G. 87069) in seguito al passaggio di proprietà del Lotto B alla società Gozzini s.r.l.;

Considerato che il piani volumetrico condiviso dai nuovi proprietari prevede la realizzazione da parte della società Gozzini s.r.l. di una media struttura di vendita per merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (concessionaria di automobili e di altri veicoli a motore), ristrutturando l'edificio artigianale dismesso esistente e realizzandone un ampliamento per 901,25 mq di slp;

Dato atto che trattandosi di merci ingombranti ai sensi del paragrafo 2, comma 5, della Delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 8/5054 del 2007, la superficie di vendita è calcolata come 1/8 della slp destinata a deposito, esposizione e uffici di vendita dei veicoli tale da classificare la concessionaria quale "esercizio di vicinato”;

Riscontrato che in sede di conferenza intersettoriale in data 26.6.2019 è stata indicata l'opportunità di mantenere a senso unico gli accessi al lotto B, così come prevedeva il planivolumetrico originariamente approvato, allo scopo di semplificare e

ridurre le interruzioni alla pista ciclopedonale presente su via della Bornata;

Considerato che a seguito dell'approvazione del planivolumetrico il sig. Paiola Marco e la società Gozzini s.r.l. potranno presentare singoli Permessi di Costruire riferiti al lotto di proprietà che dovranno:

1. Individuare un'area a verde profondo in posizione centrale all'area di intervento così come rappresentato nel piani volumetrico;
2. Dimostrare in modo grafico e analitico il rispetto dei parametri edilizi, quali il verde profondo e i parcheggi pertinenziali ai sensi degli artt. 11 e 28 delle NTA del PGT vigente in funzione dei cambi d'uso e degli ampliamenti proposti, precisando che il parametro relativo al verde profondo potrà essere garantito sull'intero ambito di intervento;
3. Individuare sul lotto A (proprietà Paiola Marco) un percorso di fruizione pubblica così come delineato nel planivolumetrico;
4. Realizzare le nuove volumetrie in ampliamento all'esistente, prendendo a modello l'impianto architettonico e tipologico del vicino Istituto Pastori;
5. Osservare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo minore entro le quali è vietata qualsiasi nuova costruzione;
6. Sottoporre preventivamente ad analisi ambientale l'area di intervento per escludere la necessità di eventuale bonifica;
7. per quanto riguarda gli accessi carrai al lotto B, adeguare il disegno delle aiuole poste tra sede stradale e pista ciclopedonale, riproporzionandole in relazione alla specifica destinazione di ingresso o uscita, in modo da semplificare e ridurre al massimo l'ampiezza degli accessi che interrompono la pista ciclopedonale.

Preso atto che ulteriori ampliamenti dei fabbricati esistenti, in eccesso rispetto a quanto indicato nel piani volumetrico, anche su istanza di una sola delle parti, comporteranno la presentazione di una nuova proposta condivisa da entrambi i proprietari, da sottoporre alla approvazione dell'Amministrazione comunale;

Vista la relazione tecnica 1.7.2019, in atti;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 2.7.2019 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e dato

atto che il presente provvedimento non necessita di 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, in quanto dal presente provvedimento non discendono effetti diretti o indiretti sul patrimonio dell'ente 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;

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 il planivolumetrico riguardante lo sviluppo edilizio delle aree site in viale Bornata 140-146 di proprietà del sig. Paiola Marco e della società Gozzini s.r.l., in sostituzione di quello approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. P.G. 849/12748 del 30.12.2017, come risulta dalle tavole in atti:

- Tav. R0 - Rilievo (estratti PGT; schemi di calcolo delle superfici)
- Tav. R1 - Rilievo (planimetria e documentazione fotografica)
- Tav. P2 - Dettaglio calcoli e verifiche urbanistiche (lotto B)
- Tav. P3 - Prospetti e sezioni (lotto B)
- Tav. C1 - Comparazione (planimetria complessiva e sezioni del lotto A)

e dall'elaborato:

- Tav. P1, rev.2 - Progetto (planimetria complessiva e sezioni del lotto A)

allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale

b) di dare atto che, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, i lottizzanti dovranno adeguarsi alle prescrizioni dettagliatamente indicate in premessa;

- c) di dare atto che ulteriori ampliamenti dei fabbricati esistenti, in eccesso rispetto a quanto indicato nel piano volumetrico, anche su istanza di una sola delle parti, comporteranno la presentazione di una nuova proposta condivisa da entrambi i proprietari, da sottoporre alla approvazione dell'Amministrazione comunale;
- 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.