



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 346

Data 09/08/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO ALLA MODIFICA DEL PERIMETRO DELLE AREE ASSERVITE ALL' USO PUBBLICO NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI CUI AL PAV 52, MEDIANTE INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 28.7.2010 NOTAIO TRECCANI, REP. N.139752 - RACC. N. 42775 E MEDIANTE MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 22.2.2017 NOTAIO TRECCANI REP. N.150076 - RACC. N.49194

L'anno 2023, addì nove del mese di Agosto alle ore 09:00 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	--
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FRATTINI ANNA	Assessora	--
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il vice Segretario Generale Dott.ssa M. Maddalena Sanna

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale, in data 4.2.2008 n. 20/432 P.G. e in data 26.9.2008 n. 160/41121 P.G., è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo di area sita in via del Carso di proprietà Carso S.r.l.;
- che con deliberazione della Giunta comunale del 18.5.2009 P.G. n. 509/20906 P.G. è stato modificato lo schema di convenzione urbanistica ed è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che le stesse opere di urbanizzazione previste nell'ambito degli interventi di cui al PN20 Via del Carso, ora PAV 52, sono state collaudate con Atto di Collaudo Parziale in data 19.5.2012 e che in data 14.5.2021 è stato rilasciato certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- che con atto del 28.7.2010, rep. n. 139752 e racc. n. 42775 notaio Treccani è stata stipulata la convenzione urbanistica con la sottoscrizione della quale la società Carso S.r.l. ha ceduto in via definitiva al Comune di Brescia le aree destinate a parco agricolo pubblico con percorsi pedonali catastalmente identificate al catasto terreni, foglio 178 mappali 40, 87, 210, 231, 232, 254, 261, 276, 278, 90 e al catasto fabbricati sez. NCT foglio 178 mappali 258, 259, 274, per una superficie totale pari a mq. 49.654;
- che il P.G.T. vigente, classifica l'area come PAV 52, mantenendo le previsioni edificatorie originariamente previste;
- che con nota P.G. n. 25296 del 17.2.2016, la società Carso S.r.l. ha presentato un'istanza di variante del planivolumetrico, con riferimento agli interventi del lotto b non ancora attuati, prevedendo l'edificazione di quattro edifici in luogo dei due originariamente previsti a parità di slp, con una diversa articolazione dei volumi;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 786 del 13.12.2016 è stata approvata la sopracitata variante;
- che in data 22.2.2017 è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica in variante notaio Franco Treccani, rep. n. 150076 e racc. n.49194;
- che, in conformità al sopracitato Piano Attuativo, la società Carso S.r.l. ha provveduto, a realizzare i seguenti edifici, previo rilascio del relativo titolo edilizio:
 - Edilizia convenzionata (Lotto a): Permesso di Costruire n. 48665/2010, rilasciato il 24.1.2011 e successiva variante, comprendente complessivi 40 alloggi su sette piani fuori terra (slp mq. 3.317,23) i cui lavori venivano conclusi precedentemente alla sopracitata istanza di variante planivolumetrica al Piano Attuativo;
 - Blocco 1 edilizia libera (Lotto b): Permesso di Costruire n. 124871/2016, rilasciato il 27.3.2017 e successiva

- variante, comprendente complessivi 18 alloggi su sette piani fuori terra (slp mq 1.930,63);
- Blocco 4 edilizia libera (Lotto b): Permesso di Costruire n. PE208/2019, rilasciato il 16.6.2020 con P.G. n.130290 (e successive varianti), comprendente complessivi 18 alloggi su sette piani fuori terra (SPL mq 2.041,70);
 - che con riferimento alla realizzazione dell'edificio denominato Blocco 3, edilizia libera, (Lotto b) è stato richiesto il Permesso di Costruire n. PE1724/2021 rilasciato il 21.2.2022 con P.G. n. 53875 comprendente complessivi 15 alloggi (SLP mq 1.712,51) attualmente in fase realizzativa e che contestualmente all'iter di approvazione del Blocco 3 è stata presentata variazione alla distribuzione dei parcheggi sul lato ovest di Via del Carso e inserimento di parcheggi privati a raso interni al lotto;
 - che, da ultimo, relativamente al Blocco 2, edilizia libera, (lotto b) la società proponente ha richiesto, in data 25.11.2022, il Permesso di Costruire n. PE4358/2022, attualmente in istruttoria presso i competenti uffici comunali, per la realizzazione di 18 alloggi (SLP mq. 1.997,93);

Preso atto che con nota prot. n. 351426 dell'11.11.2022, la società Carso S.r.l. ha richiesto una rettifica del perimetro delle aree asservite ad uso pubblico, come da planimetria approvata contestualmente al Permesso di costruire del Blocco 3, prevedendo una variazione alla distribuzione dei parcheggi sul lato ovest di Via del Carso;

Riscontrato che la soluzione progettuale proposta, oltre a garantire un incremento di nove posti auto asserviti all'uso pubblico, permette di razionalizzare il regime delle aree del marciapiede pedonale sul lato ovest di via del Carso, prevedendo l'area sulla quale il medesimo insiste come area da asservire all'uso pubblico;

Rilevato che la modifica proposta al PAV n. 52 ai sensi dell'art. 14, c.12, L.R. n.2/2005 e ss.mm.ii., non necessita di approvazione preventiva di variante al PGT, atteso che l'intervento modificativo non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incrementa il carico urbanistico degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;

Dato atto:

- che la nuova area che si prevede di asservire all'uso pubblico è catastalmente identificata al N.C.T. FG. 178 mappale 338parte;
- che le aree asservite all'uso pubblico a seguito della variante corrispondono a 2.473 mq. in luogo dei 2.348 mq originariamente previsti in asservimento;

- che vi è quindi un incremento della superficie asservita all'uso pubblico di 125 mq.;

Dato atto altresì che, per effetto della modifica planivolumetrica in questione e relativamente alle opere di urbanizzazione primaria in capo alla società Carso s.r.l., occorre integrare l'art. 1 della Convenzione urbanistica del 28.7.2010 in quanto è prevista:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti in parcheggi in linea e marciapiede sull'area prevista in asservimento sopra descritta e che il costo di tali opere non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di un nuovo collegamento pedonale tra il vialetto interno al parco pubblico tra via del Carso e via Don Pinzoni e il nuovo accesso da realizzare in lato sud del Liceo Leonardo e formazione di vialetto e cancello metallico nel muro di confine della scuola;

Precisato:

- che il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, stimato attualmente in sola forma parametrica in € 30.000,00 (I.V.A esclusa) e che sarà puntualmente definito in esito all'approvazione del relativo progetto esecutivo, è riconosciuto a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi del PAV 52 per la realizzazione degli edifici privati;
- che a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la società Carso S.r.l. si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:
 - € 36.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione secondaria;
 - € 3.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria;

Dato atto, inoltre, che, occorre integrare l'art. 4 della Convenzione urbanistica del 28.7.2010 anche con la previsione di asservimento all'uso pubblico dell'area adibita a parcheggio e a marciapiede (125 mq.);

Evidenziato che, ad eccezione dell'integrazione degli articoli 1 e 4, il contenuto della convenzione urbanistica del 28.7.2010 resta valido ed efficace;

Ritenuto, pertanto, di modificare la Convenzione urbanistica del 2010 Notaio Treccani, integrando la disposizione di cui agli articoli 1 e 4 della medesima;

Riscontrato, che a seguito della modifica di cui sopra, occorre integrare e modificare anche l'art. 1 della convenzione

urbanistica del 22.2.2017 con una diversa regolamentazione delle altezze massime previste nel comparto e che, ad eccezione di tale integrazione, il contenuto della predetta convenzione urbanistica resta valido ed efficace;

Ritenuto, altresì, di prendere atto di quanto contenuto nella relazione istruttoria firmata digitalmente in data 2.8.2023 dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. e in data 3.8.2023 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, agli atti, e, pertanto, di approvare lo schema di atto unilaterale allegato, unitamente agli elaborati grafici "Allegato A Regime delle Aree", "Allegato B Regime delle Opere", "Allegato C Regimi Edilizi" e "Allegato D Nuovo Accesso Leonardo", tutti da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto che lo schema di atto unilaterale è stato accettato e trasmesso dalla società proponente ai competenti uffici comunali con nota P.G. n. 249934 del 3.8. 2023;

Precisato:

- che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, l'efficacia del presente atto è subordinata alla pubblicazione sul sito internet del Comune, Sezione Amministrazione Trasparente, dei dati previsti nel medesimo articolo;
- che dal presente provvedimento non derivano riflessi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto vengono variate esclusivamente le aree asservite all'uso pubblico e non le aree in cessione;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 3.8.2023 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio 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, nei termini e per le motivazioni di cui in premessa, lo schema di atto unilaterale d'obbligo integrativo e modificativo della Convenzione urbanistica del 28.7.2010, Notaio Treccani, Rep. n.139752 e Racc. n.42775 nonché della

Convenzione urbanistica del 22.2.2017 Notaio Treccani rep. n.150076 racc. n. 49194, unitamente agli elaborati grafici "Allegato A Regime delle Aree", "Allegato B Regime delle Opere", "Allegato C Regimi Edilizi" e "Allegato D Nuovo Accesso Leonardo", tutti da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- b) di dare atto che, ad eccezione di quanto integrato/modificato con il predetto schema di atto, il contenuto delle convenzioni urbanistiche del 28.7.2010 e del 22.2.2017 resta valido ed efficace;
- c) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- d) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/13, e ss.mm.ii., anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- e) di dare comunicazione della presente deliberazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.