



**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.  
DI AREE SITE IN VIA CANOVETTI, VIA RAZZICHE E VIA DELLE SCUOLE  
PROPRIETÀ DI ORI MARTIN S.P.A.**

**ITER URBANISTICO PRECEDENTE**

- La Ori Martin S.p.A. ha convenzionato, nel gennaio 2000, con il Comune di Brescia un piano di lottizzazione che prevedeva, a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione (completate, collaudate e consegnate al Comune) e della cessione di 41.000 metri quadrati a verde (parco a nord in fregio alla tangenziale ovest di Brescia), la possibilità di ampliamento del complesso produttivo esistente, all'interno del perimetro definito dall'allora Prg vigente, fino ad una edificazione totale finale di 83.000 metri quadrati di superficie coperta. Nel suddetto piano e per la potenzialità edificatoria finale degli 83.000 metri quadrati erano già state individuati e definiti sia gli standard (ceduti) che gli spazi pertinenziali (parcheggi poi realizzati).
- Il Pgt 2011 – 2012 congelava la situazione edificatoria di allora, preesistenza ante Pl più ampliamenti realizzati negli anni successivi al 2000 per un totale di circa 72.000 metri quadrati di superficie coperta, bloccando, di fatto, la possibilità di completare gli 83.000 metri quadrati originariamente convenzionati.
- Avverso tali previsioni, furono presentate osservazioni e ricorso al Tar e successivamente il Consiglio comunale (delibera n. 60 del 08/04/2013) approvava un "Atto di indirizzo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin" che conteneva tra l'altro:
  - a) il ripristino delle previsioni edificatorie del Pl originario (83.000 metri quadrati totali di cui 72.000 metri quadrati già completati);
  - b) l'ampliamento dei piazzali verso sud a fronte di interventi di mitigazione ambientale tra il nuovo allineamento e via delle Razziche;
  - c) lo spostamento del parcheggio pertinenziale dall'area posta a nord dello stabilimento, tra via Delle Gabbiane e via Montenevoso (previsione Pgt allora vigente), ricollocandolo in fregio a via Salvadego (ampliamento del pre-esistente parcheggio riducendo, conseguentemente, l'area del centro sportivo di proprietà comunale);
  - d) la riserva dell'Ac di proporre alla Ori Martin una diversa collocazione dell'edificabilità di circa 1.700 metri quadrati di s.l.p. residenziale, prevista in fregio a via Montenevoso.
- Il Pgt vigente approvato dal Consiglio comunale il 09/02/2016 assegna alla Ori Martin la possibilità di ampliamento di 11.000 metri quadrati di superficie coperta destinata a "spazi ed attrezzature accessorie non finalizzate alla diretta produzione di beni" assoggettandolo ad un piano attuativo. Il Pgt vigente riconferma anche i "diritti edificatori pari a 1.700 metri quadrati" residenziali, che, non potendo "essere esercitati in loco", possono essere trasferiti secondo le modalità indicate nell'art. 45 delle Nta del Pgt stesso.
- La Ori Martin, al fine di poter disporre in tempi ragionevolmente contenuti, degli spazi adeguati e necessari per deposito dei materiali e per operazioni accessorie e di finitura a valle dei prodotti, senza alcun aumento della capacità produttiva, ha provveduto all'acquisizione di complessi produttivi, adiacenti e posti in fregio al confine sud – est, o dismessi (area Ex Fomb), o in fase di trasferimento delle attività insediate (Ex "Mobil-Stampa-Paci" ed Ex Facchini).
- A seguito della presentazione (giugno 2016) di un intervento di demolizione e ricostruzione nell'area Ex Fomb, con deliberazione della Giunta comunale in data 30 dicembre 2016 n. 834/19719 Pg, è stato approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin S.p.A. di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'atto di indirizzo (deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 8 aprile 2013) e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi, prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione.
- In occasione del rilascio del permesso di costruire convenzionato venivano sottoscritte una nuova convenzione urbanistica (13/06/2017) ed una convenzione modificativa (18/07/2018) che prevedevano, entrambe, "nelle more della presentazione del piano attuativo in variante al Pgt":
  - a) l'esecuzione, in anticipo, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in gran parte a scomputo degli oneri afferenti a futuri ampliamenti;
  - b) la cessione di aree a standard (sia di competenza Ori, che dei 1.700 metri quadrati residenziali) per circa 40.000 metri quadrati totali;
  - c) interventi di mitigazione ambientale a nord ed a sud del complesso produttivo.