

Delib. n.

OGGETTO: Adozione piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23) in variante al P.G.T. vigente - aree site in via Cerca e via Bose di proprietà Gruppo Faustini S.p.A.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che la società Gruppo Faustini S.p.A. con sede in Brescia, via Bose 1 bis, p.I.V.A. n 03482680174, ha presentato proposta di piano attuativo, in variante al P.G.T., che interessa un vasto comparto estrattivo in dismissione che si concentra in due siti distinti, uno a nord (Ateg 23 del Piano Cave Provinciale) e uno a sud della Tangenziale e Autostrada (Ateg 20 del Piano Cave Provinciale) - aree site in via Cerca e via Bose;
- che, in entrambi gli ambiti, sono presenti laghi di cava;
- che catastalmente i mappali coinvolti sono:
 - per l'Ateg 23:
foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 15, 16, 31, 34, 41, 42, 44, 45, 47 e foglio NCT 265 mappali n. 161 - 163;
 - per l'Ateg 20:
foglio NCT n. 278 mappali n. 7, 9, 10, 33, 35, 36, 43, 60, 61, 72, 82, 84, 100, 102, 104, 106, 127, 146, 148, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 2, 3, 17, 31, 45;
- che la proposta riguarda soltanto una parte dell'ambito S.1.1. per una superficie territoriale di circa mq. 679.553 comprensiva di una porzione fuori comparto confinante in lato sud est con Ateg 20 per mq. 20.069;
- che secondo il PGT vigente, approvato con deliberazione consiliare 19.3.2012 n. 57/19378 P.G., l'area di intervento risulta afferente al Documento di Piano - Progetto di Trasformazione Parco dello Sport - Progetto Spe-

- ziale S.1.1., che rimanda lo sviluppo del piano attuativo ad una specifica variante allo strumento urbanistico prevedendo una destinazione d'uso prevalentemente a "servizi di interesse generale";
- che l'Ateg 23 è parzialmente interessata da vincoli dal PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico e nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica entrambi i comparti si collocano in "classe di sensibilità paesaggistica 4-elevata;
 - che entrambi gli ambiti rientrano nel Piano delle Cave e sono attive convenzioni di escavazione di materiale ghiaioso, stipulate con il Comune nell'ambito del Piano Cave a seguito di deliberazioni di approvazione G.C. 21.10.2014 n. 580 (Ateg 20) e G.C. 4.8.2008 n. 691/36592 P.G., i cui impegni vengono integrati, ove occorrendo anche in deroga (comunque nel rispetto della normativa di settore) nei termini previsti con la stipula della convenzione allegata al piano attuativo in adozione;
 - che la società Gruppo Faustini S.p.A. ha presentato domanda in data 13.1.2014 con n. 2291 P.G., integrata in data 20.5.2014, intesa ad ottenere l'approvazione del piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23);
 - che l'intervento è suddiviso in alcuni ambiti ben distinti che corrispondono ad altrettante unità minime di intervento e precisamente:
 - UMI 1 - è costituita dall'area di cava in dismissione (ex Ateg 23) situata ad est di Via Serenissima con accesso da via Cerca e da parte dell' Ateg 20 esclusa l'area riservata all'edificazione privata (UMI 3a e UMI 3b e edificazione RSA);
 - UMI 2 - (ex Ateg 20) ambito di competenza privata destinato alla realizzazione di mq. 12.000 di slp con destinazione socio-assistenziale (RSA). Il complesso sarà accessibile da Via Bose e da via dei Morti;
 - UMI 3a e 3b - ambiti di competenza privata situati il primo all'ingresso da est dell'Ateg 23 da Via Serenissima, il secondo in posizione limitrofa al lago di cava ex Ateg 20 con ingresso da via Bose e da via dei Santi;
- In entrambi gli ambiti si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti legittimamente edificati e non vincolati all'attività estrattiva in dismissione.
- Nella porzione annessa alla Ateg 20, lato sud ovest, si prevede il recupero di due edifici produttivi dismessi (ex depositi ghiaia) dalla Proprietà e la loro conversione in maneggio per cavalli;

- che trattandosi di piano attuativo in variante al P.G.T. con deliberazione G.C. 12.3.2014 n. 106/35155 P.G. si è dato avvio dell'iter di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con il parere motivato favorevole in data 29.9.2014 e la Dichiarazione di Sintesi in data 4.12.2014;

Visto a tal fine il Rapporto Ambientale pubblicato sul sito del Comune e sul Sivas della Regione in data 27.6.2014;

Visti a tal fine il parere motivato redatto dall'Autorità competente per la VAS in data 29.9.2014 e la Dichiarazione di Sintesi redatta dall'Autorità procedente per la Vas in data 4.12.2014;

Visto lo schema di convenzione sottoscritto dalla Proprietà, in atti, che prevede tra l'altro:

- la realizzazione di opere afferenti la qualità aggiuntiva senza diritto allo scomputo per € 1.360.620,00;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo per € 200.580,84 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere stesse;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo:
 - lettere A, B e C dell'art. 4 della convenzione: per € 348.607,50 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere stesse;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria non a scomputo:
 - lettera E dell'art 4 della convenzione (passerella sul laghetto Ateg 20 o in alternativa percorso ciclopedonale su area asservita): per circa € 150.000,00 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere stesse;
- la cessione gratuita di aree della superficie di circa mq. 547.514 circa di cui mq. 326.432 in acqua e mq.221.082 in terraferma del valore di € 342.179,76 (in base ai valori stabiliti in sede di convenzione per l'escavazione), i cui dati catastali ai fini della cessione sono :
 - per l'Ateg 23:
 - foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 15, 16, 31, 34, 41, 42, 43p, 44, 45p, 47 e foglio NCT 265 mappali n. 161, 163;
 - per l'Ateg 20:
 - foglio NCT n. 278 mappali n. 7p, 9, 10p, 33p, 35p, 36p, 43p, 60p, 61p,72p, 82, 84p, 100, 102, 104p, 106, 127, 146p, 148, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 2, 3, 17p, 31, 45;

- la eventuale costituzione di servitù di uso pubblico su area di circa mq.950;
- la cessione, previa ristrutturazione, di edificio destinato a servizi per il parco del valore di € 250.000,00;
- le tempistiche relative alla presentazione dei progetti definitivi, esecutivi e alla realizzazione delle opere;
- la presentazione di garanzie finanziarie per gli obblighi di convenzione come previsto dall'art. 13;

Dato atto, che il rilascio dei permessi di costruire in capo alle edificabilità di competenza privata afferenti le UMI 3a e 3b sarà subordinato alla sottoscrizione di uno o più atti unilaterali d'obbligo per la disciplina delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione a scomputo, il regime delle aree, le destinazioni d'uso e le modalità di ricomposizione volumetrica delle slp assegnate;

Riscontrato che rispetto allo schema di convenzione sottoscritto dalla Proprietà, in atti, si ritiene di fornire le seguenti prescrizioni, recepite nello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- prescrivere la fine dell'attività estrattiva al 30.6.2016;
- eliminare i commi 2 e 3 dell'art. 7 "Prescrizioni particolari";
- subordinare lo svincolo delle fideiussioni a garanzia delle opere all'approvazione del relativo collaudo;

Ritenuto di prevedere che la stipula della convenzione urbanistica sia sospensivamente condizionata:

- alla presentazione del progetto esecutivo verificato delle opere relative alla qualità aggiuntiva di cui all'art. 2 dello schema di convenzione;
- in considerazione della preesistente peculiare destinazione produttiva, all'effettuazione della caratterizzazione mediante indagine preliminare ambientale, le cui modalità di analisi ed esecuzione saranno indicate dall'Amministrazione comunale, condotta in contraddittorio tra le parti e con costi a carico della Proprietà, al fine di verificare l'idoneità all'utilizzo futuro delle aree in cessione, così come indicate dalle previsioni di utilizzo da parte del Comune;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 13.1.2015;

Dato atto che la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere nella seduta del 20.1.2015;

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'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché si prevede:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo per l'importo totale di € 200.580,84;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo per l'importo totale di € 348.607,50;
- la realizzazione di opere di qualità aggiuntiva senza diritto allo scomputo per € 1.360.613,03;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria non a scomputo (lett. E art. 4) per un importo fino a € 150.000,00;
- la cessione di aree della superficie di mq 547.514 circa (di cui mq. 326.432 in acqua e mq. 221.082 in terraferma) del valore di € 342.179,76;
- la cessione previa ristrutturazione di un edificio destinato a servizi per il parco del valore di € 250.000,00;

Riscontrato che lo schema del presente provvedimento ed i suoi allegati sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 15.1.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 15.1.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data parere in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di adottare, per le motivazioni di cui in premessa, il piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23) in variante al P.G.T. - site in via Bose e via Cerca di proprietà Gruppo Faustini S.p.A., quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
- relazione tecnica dell'ufficio del 13.1.2015;

- schema di convenzione, modificato con le prescrizioni della Giunta;
- Tavola A - Regime delle opere;
- Tavola B - Regime delle aree;
- Tavola C - Unità minime di intervento;
- Tavola D - opzione di servitù;

Elaborati costituenti il PA:

- Relazione paesaggistica generale;
- Relazione generale del tecnico;
- Tav. 01 aerofotogrammetrico;
- Tav. 02 cava nord su catasto;
- Tav. 03 cava sud su catasto;
- Tav. 04 inquadramento rilievo;
- Tav. 04b quantificazione edifici esistenti;
- Tav. 05 escavazione - piante e sezioni di confronto;
- Tav. 06 inquadramento progetto;
- Tav. 07 planimetria ambiti di pianificazione;
- Tav. 08 planimetria con variazioni del PGT;
- Tav. 09 cava nord - regime aree su base catastale;
- Tav. 10 cava sud - regime aree su base catastale;

Elaborati Opere di Urbanizzazione:

- Relazione Generale: Parco;
- Calcolo sommario di Spesa: Parco;
- Tav. 01 cava nord - planimetria di progetto;
- Tav. 02 cava nord - sezioni di rilievo;
- Tav. 03 cava nord - sezioni di progetto;
- Tav. 04 cava nord - tematismi del parco pubblico;
- Tav. 05 cava sud - planimetria di progetto;
- Tav. 06 cava sud - sezioni di rilievo;
- Tav. 07 cava sud - sezioni di progetto;
- Tav. 08 cava sud - tematismi del parco asservito;

Elaborati Studio di fattibilità Strade:

- Relazione generale: Opere Stradali;
- Calcolo Sommario di Spesa: Opere Stradali;
- Tav. 01 Planimetria di inquadramento;
- Tav. 02 Abaco delle sistemazioni stradali;

- b) di dare atto che il presente piano attuativo, ai sensi del punto 6.8 del modello Allegato 1 alla Del. G.R. 9/761 del 10.11.2010, è comprensivo del Rapporto ambientale, del Parere motivato redatto dall'Autorità competente per la VAS in data 29.9.2014 e della Dichiarazione di Sintesi redatta dall'Autorità procedente per la Vas in data 4.12.2014;
- c) di prendere atto di quanto esposto nelle premesse, che fa parte integrante della presente deliberazione;
- d) di dare atto che lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione è stato integrato con le prescrizioni impartite dalla Giunta e secondo quanto

indicato in premessa, condizionato sospensivamente secondo quanto ivi indicato;

- e) di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del piano attuativo e che la Proprietà dovrà presentare, all'atto della stipula, idonea documentazione atta a dimostrare che non sussistono a proprio carico le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale;
- f) di prendere atto altresì che la cessione gratuita non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c) del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze- Direzione Generale Tasse - del 3.8.1979 n. 25/364695;
- g) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi degli artt. 13 c.4 e 14, c. 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i. presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune e sul Sivas della Regione per 30 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 30 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- h) di prevedere che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13 anche sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;
- i) di dare atto che il presente provvedimento e i suoi allegati, ai sensi dell'art. 13, c. 5 e 6, della L.R. 12/2005 sarà trasmesso alla Regione, alla Provincia, all'ASL e all'ARPA per i pareri di competenza;
- j) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 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.