



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 265

Data 07/07/2021

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE EX ART. 14 C.12 L.R. 12/2005 DELLA VARIANTE PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO PAV-502 DI VIA RICCOBELLI DI PROPRIETÀ H3R.E. S.R.L., GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA.

L'anno 2021, addì sette del mese di Luglio alle ore 09:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
DELBONO EMILIO	Sindaco	--
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore anziano	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	--
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	--
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Vice Sindaco Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17/44571 P.G. del 9.2.2016, vigente dal 15.6.2016;
- che detto Piano è stato modificato, tra l'altro, con la variante idrogeologica, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 30.11.2018 e divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. il 26.6.2019 e successive modifiche;
- che la società H3R.E. s.r.l. e i sigg.ri Davide Giustacchini e Attilia Baresi hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.678, così come di seguito identificate al catasto NCT:
 - o foglio 48, mappali 14, 66, 91, 92, 95, 102 (esterna al comparto), 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113, 114;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012 e relativa vigente variante 2016, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 - Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione sia per quanto attiene l'edificabilità assegnata, pari a mq. 3.268,80 di s.l.p., sia con riferimento allo schema insediativo;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - o vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)";
 - o i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta);
- che nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata";
- che in data 25.7.2017 PG 125573 i sigg.ri Davide Giustacchini e Attilia Baresi hanno presentato istanza di Piano Attuativo conforme al P.G.T. delle aree sopra indicate, successivamente approvata con controdeduzioni alle osservazioni con deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 9.7.2018;
- che il Consiglio comunale, con deliberazioni n. 34 del 16.4.2018 e n. 110 del 30.11.2018 ha rispettivamente adottato e approvato la variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e a ulteriori condizioni di rischio di livello locale (avviata con deliberazione di Giunta Comunale

n. 763 del 6.12.2016), recependo le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'Ing. Giuseppe Rossi, depositato in data 31.1.2018 PG 22067;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 13.2.2019 è stata approvata la modifica di alcuni contenuti dello schema di convenzione, approvato con deliberazione della G.C. n. 446 del 9.7.2018, adeguandoli ai contenuti della sopravvenuta variante idrogeologica, in conformità alla richiesta dei proponenti;
- che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, con nota Prot. 0006586 del 19.4.2019, pervenuta al P.G. n. 92181 del 24.4.2019, ha richiesto ulteriori approfondimenti stratigrafici agli accertamenti archeologici preventivi e detti accertamenti hanno fatto emergere evidenze riferibili a età romana e pertanto da considerarsi di interesse archeologico e tutelate ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 42/2004;
- che, a seguito dell'incontro tecnico tenutosi presso gli uffici della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia e a successivo sopralluogo in data 21.6.2019, con successiva comunicazione la stessa Soprintendenza richiedeva di valutare una soluzione progettuale alternativa a quella approvata in modo da lasciare la zona interessata dai ritrovamenti libera da qualsiasi scavo nel sottosuolo e da qualsiasi edificazione sovrastante, con richiesta di ulteriori approfondimenti stratigrafici;
- che la società H3RE S.r.l, nuovo soggetto attuatore, ha pertanto depositato in data 2.8.2019 con PG n.169785 una revisione dell'elaborato planivolumetrico che, recependo le indicazioni della Soprintendenza, ha individuato una nuova disposizione dei lotti edificabili e degli spazi aperti;
- che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, con nota P.G. n. 210895 dell'1.10.2019, ha espresso parere favorevole allo schema planivolumetrico variato in seguito ai ritrovamenti archeologici di epoca tardo romana, "[...] rimandando tutti gli aspetti di dettaglio relativi alla valorizzazione dell'area e alla distribuzione di percorsi, aree di sosta e all'inserimento di eventuali alberature, alla fase di progettazione a carattere definitivo/esecutivo propedeutica al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, [...]";
- che in seguito a comunicazione del Settore Pianificazione Urbanistica, la società H3RE S.r.l. con comunicazione P.G. n. 252858 del 25.11.2019 ha trasmesso nuovo elaborato planimetrico che recepisce la richiesta di collocare alcuni stalli per la sosta in linea lungo via Riccobelli e recepisce altresì le indicazioni di cui al parere della Soprintendenza P.G. n.0192508 dell'8.11.2017;

Preso atto:

- che in data 20.10.2020 con PG n.235935 la società H3RE S.r.l. ha depositato istanza per l'approvazione della "Variante a piano attuativo conforme al P.L. di via Lucio Riccobelli - area di trasformazione PAv-.502", integrata da ultimo con P.G. n. 68946 del 19.3.2021;
- che in data 30.10.2020 con P.G. n. 245400, è stato dato avvio al procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990;
- che nel prosieguo dell'attività istruttoria si è accertato che l'istanza PG n.235935 del 20.10.2020 non costituisce una variante al Piano Attuativo, bensì una modifica allo schema planivolumetrico che non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, pertanto ai sensi dell'art.14, comma 12, della L.R. n.12/2005 e dell'art.14 dello schema di convenzione approvato con deliberazione della G.C. n.446 del 9.7.2018, detta istanza è da considerarsi a tutti gli effetti una mera modifica planivolumetrica e una modifica allo schema di convenzione;
- che in data 3.2.2021 la Conferenza intersettoriale ha espresso parere favorevole con osservazioni sul progetto di variante planivolumetrica del Piano Attuativo;
- che tali osservazioni sono state recepite nell'integrazione presentata con P.G. n. 68946 del 19.3.2021;
- che con nota P.G. n. 74723 del 25.3.2021 l'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche del Comune di Brescia, in esito ai campionamenti effettuati sulle aree di cui al presente Piano Attuativo interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha ritenuto positivamente concluso il procedimento di indagine ambientale, non avendo rilevato nulla che si discostasse dal rispetto dei limiti delle concentrazioni soglia di contaminazione (C.S.C.) definiti dalle disposizioni di legge;
- che con deliberazione della G.C. n. 56 del 6.2.2019 è stato approvato il Progetto definitivo ed è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera per la messa in sicurezza dell'area urbanizzata della Costalunga in Comune di Brescia, mediante sistemazione idraulica del Torrente Garzetta, realizzazione di un vaso di laminazione delle piene e connesse opere di inserimento ambientale e paesaggistico;

Vista la relazione tecnica d'ufficio firmata digitalmente in data 3.6.2021, in atti;

Visto, altresì, lo schema di convenzione, sottoscritto per accettazione dalla Società H3R.E. S.r.l. e dai sigg.ri Baresi Attilia e Giustacchini Davide, trasmesso con nota P.G. n. 136880/2021 del 9.6.2021, e così come allegato al presente provvedimento unitamente alla tavola "ALLEGATO A - REGIME DELLE OPERE (opere di urbanizzazione) (rev. 17-03-2021)", alla tavola

"ALLEGATO B - REGIME DELLE AREE (aree di cessione) (rev. 17-03-2021)", alla tavola "ALLEGATO D - BILANCIO ECOLOGICO, PROGETTO SUP. PERMEABILE, IMPERMEABILE E COMPENSAZIONE (rev. 17-03-2021)" e al documento "Modalità di esecuzione rilievo *as built* - Opere a verde", tutti da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto che lo schema di convenzione di cui sopra prevede quanto di seguito indicato:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria entro i termini previsti dall'art. 2 dell'allegato schema di convenzione per un valore complessivo attualmente stimato in € 370.110,45 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere; il costo di tali opere è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria entro i termini previsti dall'art. 3 dell'allegato schema di convenzione per un valore complessivo attualmente stimato in € 100.771,67 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere; il costo di tali opere è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- versamento di una somma a titolo di qualità aggiuntiva come previsto dall'art. 4 dello schema di convenzione per un importo di € 291.433,70 di cui:
 - € 86.375,69 da corrispondere alla stipulazione dell'atto;
 - per la differenza di € 205.058,01 in luogo della corresponsione, l'impegno della Proprietà a realizzare le opere di cui all'art. 5 dello schema di atto, e il versamento del residuo ove il valore delle medesime non coprisse l'intero importo di € 205.058,01;
- realizzazione di opere afferenti alla qualità aggiuntiva nei termini e modalità previsti dall'art. 5 dello schema di convenzione per un importo attualmente stimato di € 140.313,33 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere. Il costo di tali opere non è scomputabile dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- versamento a titolo di contributo straordinario della somma complessiva di € 300.000,00, di cui € 117.144,45 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento. Il versamento del contributo straordinario, al netto dell'importo da versare a titolo di compensazione ecologica, è subordinato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione

lungo il corso del Torrente Garzetta di cui all'art. 9.3 dello schema di convenzione;

- cessione gratuita al Comune di Brescia di aree della superficie complessiva di mq 4.624, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del valore stimato di € 10.797,74, (non scomputabile dagli oneri dovuti) ai sensi dell'art. 7.1 dello schema di convenzione;
- asservimento all'uso pubblico delle aree della superficie complessiva di mq 1.218,00, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, ai sensi dell'art. 7.2 dello schema di convenzione;
- rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 8 dell'allegato schema di convenzione;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche di cui all'art. 9 dell'allegato schema di convenzione;
- versamento di una somma a titolo di rimborso spese, corrispondente all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, attualmente stimata in € 7.181,78 sulla base dei progetti definitivi/esecutivi agli atti degli Uffici Comunali da definire in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste, come previsto dall'art. 10 dello schema di convenzione;
- la presentazione delle garanzie così come previste dall'art. 15 dell'allegato schema di convenzione;
- la rinuncia della Proprietà, a spese compensate, alle domande di risarcimento del danno formulate con nota P.G. 45487 dell'11.1.2017;

Visti:

- l'art. 14 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.;
- l'art. 48 del D.Lgs. n.267/2000;

Ritenuto pertanto di approvare la modifica planivolumetrica al Piano Attuativo PAV-502 di Via Riccobelli e il relativo schema di convenzione, prendendo atto che quanto variato, come risulta dalla relazione tecnica sopra citata, e in ossequio al dato normativo *"non costituisce variante al Piano Attuativo approvato poiché non si alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo medesimo, non si incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"*, ai sensi dell'art.14, comma 12, della L.R. n.12/2005;

Preso atto:

- che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

- che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune 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., poiché sono previste:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo, interamente scomputabile dagli oneri dovuti, attualmente stimato in € 370.110,45 al netto dello sconto e dell'IVA;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria entro i termini previsti dall'art. 3 dell'allegato schema di convenzione per un valore complessivo, interamente scomputabile dagli oneri dovuti, attualmente stimato in € 100.771,67 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA;
 - il versamento di una somma a titolo di qualità aggiuntiva come previsto dall'art. 4 dello schema di convenzione per un importo di € 291.433,70, di cui:
 - € 86.375,69 saranno corrisposti alla stipulazione dell'atto;
 - per la differenza di € 205.058,01 in luogo della corresponsione la Proprietà si impegna a realizzare le opere di cui all'art. 5 dello schema di atto, e al versamento del residuo ove il valore delle medesime non coprisse l'intero importo di € 205.058,01;
 - la realizzazione di opere afferenti alla qualità aggiuntiva nei termini e modalità previsti dall'art. 5 dello schema di convenzione per un importo, non scomputabile dagli oneri dovuti, attualmente stimato di € 140.313,33 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere;
 - il versamento della somma complessiva di € 300.000,00, di cui € 117.144,45 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento, a titolo di contributo straordinario;
 - la cessione gratuita al Comune di Brescia di aree della superficie complessiva di mq 4.624, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del valore stimato di € 10.797,74;
 - il versamento di una somma a titolo di rimborso spese, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, attualmente stimata in € 7.181,78;

Precisato che lo schema di convenzione ed i relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, integrano e modificano, nelle sole parti relative alle opere di urbanizzazione, comunque nel rispetto dei limiti delle modificazioni planivolumetriche consentite dall'art. 14, della L.R. n.12/2005, lo schema di convenzione già approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 9.7.2018 come modificato con deliberazione di Giunta Comunale n.73 del 13.2.2019;

Ritenuto pertanto di approvare il nuovo schema di convenzione anzidetto, assorbente rispetto ai contenuti di quelli precedentemente approvati da quest'Organo;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 24.6.2021 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 24.6.2021 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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, per le motivazioni di cui in premessa, la modifica planivolumetrica al Piano Attuativo PAV- 502 di Via Riccobelli di proprietà H3R.E. S.R.L., Giustacchini Davide e Baresi Attilia, ex art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in quanto non si alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo medesimo, non si incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali:

- Schema di convenzione unitamente alla tavola "ALLEGATO A - REGIME DELLE OPERE (opere di urbanizzazione) (rev. 17-03-2021)", alla tavola "ALLEGATO B - REGIME DELLE AREE (aree di cessione) (rev. 17-03-2021)", alla tavola "ALLEGATO D - BILANCIO ECOLOGICO, PROGETTO SUP. PERMEABILE, IMPERMEABILE E COMPENSAZIONE (rev. 17-03-2021) ed al documento "Modalità di esecuzione rilievo as built - Opere a verde";
- Elaborati Modifica Planivolumetrica:

RELAZIONI DI PIANO

- VAR-OU-REL-001 RELAZIONE GENERALE DI PIANO (rev. 03-2021) ed allegati 1, 2 ,3, 4.1 e 4.2 (rev. 17-03-2021)
- VAR-OU-REL-002 RELAZIONE PAESAGGISTICA (rev. 03-2021)
- VAR-OU-REL-003 RELAZIONE GEOLOGICA

ELABORATI GRAFICI DI PIANO

- VAR-OU-INQ-001 OPERE DI URBANIZZAZIONE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

- o VAR-OU-INQ-002 OPERE DI URBANIZZAZIONE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ESTRATTI CARTOGRAFICI;
- o VAR-OU-PLAN-001 OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DI RILIEVO;
- o VAR-OU-PLAN-003.a OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIVOLUMETRICO ARCHITETTONICO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (rev. 03-2021);
- o VAR-OU-PLAN-003.b OPERE VERDE E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE - PLANIVOLUMETRICO ARCHITETTONICO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (rev. 03-2021);
- o VAR-OU-PLAN-004 OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIVOLUMETRICO DI RAFFRONTO TRA PROGETTO E VARIANTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (rev. 03-2021);
- o VAR-OU-PROF-006 OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONI AMBIENTALI X-X E Y-Y (rev. 03-2021);
- o ALLEGATO C - REGIME DELLE AREE (AREE DI CESSIONE) sovrapposizione su Estratto Mappa (rev. 17-03-2021);

- b) di precisare che lo schema di convenzione ed i relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, integrano e modificano lo schema di convenzione già approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 9.7.2018 come modificato con deliberazione di Giunta Comunale n.73 del 13.2.2019;
- c) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D. Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- 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.