



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 686

Data 30/12/2020

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE TRASFORMAZIONE URBANA E URBAN CENTER. ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA, CONFORME AL PGT, DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE IN VIA TRIUMPLINA DENOMINATO A.1.2._METROBUS PREALPINO.

L'anno 2020, addì trenta del mese di Dicembre alle ore 09:10 si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTE
DELBONO EMILIO	Sindaco	Si
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	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Premesso:

- che il PRG 2002 classificava come Area di Trasformazione AT86 l'area di circa 50.000 mq compresa tra la tangenziale Montelungo a nord, via Triumplina ad est, via dell'Arsenale a sud e via Stretta ad ovest, definendola area strategica per la nascente metropolitana leggera;
- che il PGT 2012 divideva l'area di trasformazione in due ambiti A.1.1 ed A.1.2, identificando così rispettivamente lo sviluppo privato e quello pubblico;
- che le relative norme stabilivano:
 - Ambito A.1.1: la possibilità di edificare una slp di 14.000 mq a fronte della cessione immediata e gratuita di circa 18.000 mq di area nel comparto A.1.2 e, in sede di Convenzione, il reperimento di ulteriori 2.000 mq di aree a standard, anche attraverso asservimento ad uso pubblico e la corresponsione al Comune di un importo di 2 milioni di euro per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per la dotazione di qualità aggiuntiva;
 - Ambito A.1.2: le finalità del progetto di trasformazione si inseriscono all'interno del complesso delle opere complementari del Metrobus e, nello specifico, sono volte alla realizzazione di un parcheggio scambiatore; l'attuazione è subordinata alla stipula della convenzione relativa all'A.1.1, con la contestuale cessione al Comune dei 18.000 mq necessari per la realizzazione del parcheggio e del terminal bus; inoltre, un'area di circa 500 mq viene trasferita ai compartisti per la realizzazione di 7.000 mq di slp a prevalente destinazione direzionale;
- che nel 2012, in virtù dell'Accordo sostitutivo alla convenzione urbanistica n. 21926 del 14.2.2012, la Fraterna Santini (proprietaria delle aree) ha trasferito in via anticipata al Comune di Brescia l'area di mq. 18.000 interessata dalle opere complementari della metropolitana, sulle quali è stato realizzato un parcheggio concepito in una versione "temporanea" a raso, che avrebbe dovuto lasciare il posto ad una struttura molto più capiente dopo l'entrata a regime della metropolitana;
- che il PGT 2016, registrando un eccessivo protrarsi dei tempi di definizione del PA riguardante l'ambito privato e i relativi contenuti di convenzione, rivede la previsione complessiva sulle due aree, unificandole nell'AT-A.1 METROBUS PREALPINO; le norme stabiliscono che, ai fini della salvaguardia della porzione del pescheto presente sull'area interessata dallo sviluppo privato, la potenzialità edificatoria di 14.000 mq atterri sull'area già trasformata adiacente la stazione del metro bus; nella scheda del documento di piano relativa all'AT. A.1, tuttavia è presente una nota in premessa che dispone quanto di seguito indicato: *"il contenuto della presente scheda costituisce un'alternativa a quanto previsto e normato nel PGT 2012 (schede a.1.1 e a.1.2 del documento di piano NTA-all01). La validità di tale duplice*

opzione scadrà contestualmente alla definitiva revisione dell'accordo transattivo (Atto n° 21926 del 14/02/2012) conforme a quanto approvato con delibera C.C. n. 3473080 PG del 06/02/2012.

- che la Giunta Comunale con deliberazione n.634 in data 25.10.2016 ha adottato la proposta di Piano Attuativo dell'area di proprietà Santini, approvandolo in via definitiva con deliberazione della G.C. n. 93 del 28.2.2017.
- che in forza di tale atto è quindi decaduta la duplice opzione contemplata nella scheda dell'ambito AT A.1 del PGT 2016, rendendo univoco il riferimento alla previsione urbanistica del PGT 2012 per quanto riguarda lo sviluppo delle due aree;
- che con la convenzione urbanistica notaio Roberto Forino in data 29.8.2018 n. 6205 di Rep. e n. 3406 di racc., la Fraterna Santini ha ceduto gratuitamente al Comune l'area di mq. 18.000 individuata al Catasto Terreni del comune di Brescia al Foglio 3 mappale 470 ed è stata asservita all'uso pubblico una porzione di area di 2.000 mq del mappale 493 foglio 3, collocata a nord del mappale stesso;

Preso atto:

- che l'area di proprietà comunale di circa mq. 25.600, interessata dal Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato "A.1.2._METROBUS PREALPINO", identificata catastalmente con i mappali 470,455, del Foglio 3 e mappale 140 del Foglio 8, è attualmente occupata, nella parte meridionale, dalla stazione della metropolitana "Prealpino" e dalla piazza che ne ingloba le uscite (circa 5.200mq), mentre nella parte settentrionale ospita le funzioni di interscambio con un parcheggio a raso di 417 posti auto ed un parcheggio per autobus (di circa 20.400 mq) realizzati nel 2013;
- che l'area è interessata, per un tratto, dalla fascia di rispetto della Tangenziale Montelungo pari a 20 m dal ciglio stradale e dalla fascia di rispetto della Metropolitana che subordina ad un parere di Brescia Infrastrutture i progetti che occupano i 5 metri adiacenti l'intera infrastruttura;
- che l'area interessata dalla trasformazione ricade in classe "4-elevata" di sensibilità paesistica;

Preso atto altresì che il Piano Attuativo è stato redatto dall'Arch. Paolo Livi, il quale ha presentato la proposta di Piano Attuativo in data 8.10.2020 PG 224382/2020;

Considerato che gli obiettivi del piano attuativo sono quelli enunciati dal PGT e di seguito richiamati:

- rafforzare l'identità morfologica del tessuto urbano e del suo margine a nord del quartiere di Casazza, realizzando un manufatto capace di ridurre l'impatto derivante dalla presenza della tangenziale;
- densificare lungo il corridoio del metrobus attraverso un'edificazione privata capace di arricchire l'offerta funzionale urbana;

- migliorare l'offerta del trasporto pubblico e favorire l'interscambio fra i diversi sistemi di trasporto mediante la realizzazione di un terminal efficiente;
- rafforzare i principali assi di accesso alla città mediante un'efficace offerta di mobilità identificata da opere architettoniche di qualità e da spazi aperti attrattivi;
- garantire la continuità della rete ecologica mediante una ricca dotazione di spazi verdi, sia di mitigazione delle infrastrutture sia di fruizione per gli utenti ed i residenti.

Preso atto infine:

- che in coerenza con le suddette finalità il contenuto del Piano Attuativo "A.1.2._METROBUS PREALPINO", articolato in due UMI, è incentrato principalmente sullo sviluppo delle funzioni di interscambio del TPL, prevedendo (UMI 1) un parcheggio in struttura di 815 posti auto, a cui si aggiungono 197 posti auto organizzati nel parcheggio a raso e un terminal con 7 banchine per gli autobus extraurbani, assicurando al tempo stesso una significativa dotazione di verde e perseguendo la "densificazione" lungo l'asse del Metrobus con funzioni urbane attraverso (UMI 2) la previsione di un edificio a destinazione prevalentemente direzionale di 3000 mq di slp, che si affaccia su Via Triumplina;
- che il PA prevede la seguente dotazione di aree per servizi pubblici:

parcheggio in struttura	29.600 mq
parcheggio a raso	5.772 mq
verde di mitigazione	6.873 mq
strade e piazza	6.152 mq
TOTALE	48.397 mq

- che tale previsione soddisfa quanto richiesto dal PGT 2012 poiché l'area di 18.000 mq, ceduta in attuazione dall' AT A.1.1 e destinata prevalentemente a servizi, insieme alla cessione di 2000 mq - già prevista in convenzione - e alla piazza esistente di circa 6.100 mq, già coprivano il fabbisogno derivante dalla edificabilità prevista complessivamente nelle AT A.1.1 e A1.2, pari a 21.000 di slp;
- che il costo complessivo delle opere pubbliche di 12.519.700,00 € è così ripartito:

1.	Demolizione piazzale esistente	€ 457.150,00
2.	Realizzazione opere scoperte: viabilità, parcheggi a raso con alberature, giardini	€ 531.150,00
3.	Parcheggio in struttura	€ 11.180.700,00
5.	Biglietteria	€ 138.000,00
6.	Terminal autobus	€ 212.700,00

- che per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali dell'edificio a destinazione mista, in applicazione dell'art. 28 delle NTA, considerando la destinazione con più esigenze a tale riguardo fra quelle ammesse, il fabbisogno dei 3.000 mq di slp prevista corrisponde a 1.500 mq. che, come sopra ricordato, verrà assolto dal primo piano interrato sotto il parcheggio bus, la cui superficie ammonta a 2.043 mq;
- che la stima del bilancio di valore ecologico della trasformazione, quale differenza fra il valore ecologico iniziale ed il valore ecologico finale risulta positivo (+ 1.990 mq equivalenti) e che pertanto non deve essere previsto provvedimento compensativo sulle aree in esame, su altre aree da individuare o mediante corresponsione all'atto della stipula della convenzione urbanistica di un onere di dotazione di qualità ecologica;
- che non è richiesto un progetto di *preverdissement* reso ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PGT, in quanto non esistono aree dismesse o in via di dismissione, che possano costituire rischio di degrado urbano e le attività esistenti permarranno fino alla fase di realizzazione dei nuovi servizi pubblici (UMI1); mentre, qualora la UMI2 non venisse realizzata contestualmente alla UMI 1, sulla stessa verrà realizzato un prato, privo di impianto d'irrigazione ed altra vegetazione;

Ritenuto dunque di articolare nelle seguenti due Unità Minime di Intervento (UMI) l'attuazione del Piano per consentire agevolmente ed in modo indipendente la realizzazione delle diverse tipologie di opere così distinte:

UMI1 - estensione di circa 24.663 mq - interessa la maggior parte delle aree e comprende tutti i servizi pubblici legati all'interscambio quali parcheggio a raso ed in struttura, autostazione, servizi puntuali alla mobilità e stazione della metro con la relativa piazza.

Gli interventi pubblici della UMI1 saranno realizzati, in accordo con il Comune, da Brescia Infrastrutture srl - società *in house* del Comune di Brescia, che ha tra i suoi principali compiti statutari quello della infrastrutturazione del Metrobus e delle sue funzioni complementari. Per questi interventi Brescia Infrastrutture srl ha ottenuto uno specifico finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture: nell'ambito di tale accordo verrà regolato il regime delle relative aree in coerenza con quanto previsto nel PA.

UMI2 - estensione di circa mq 926 - interessa la realizzazione dell'edificio a destinazione prevalentemente direzionale con spazi a terra di pertinenza;

Considerato che, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi e rafforzare la coerenza con le previsioni urbanistiche, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 97 del 28.9.2020, nell'ambito del Piano Alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ha stabilito di conferire a titolo gratuito la proprietà dell'area alla stessa Brescia Infrastrutture srl, aumentandone la dotazione patrimoniale, e che la società ne attuerà le relative previsioni in coerenza con il presente Piano Attuativo;

Precisato che le aree saranno frazionate in funzione della loro destinazione per agevolare in modo indipendente lo sviluppo progettuale, l'esecuzione delle opere, la loro gestione ed il mantenimento futuro;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Paesaggistica nella seduta del 2.12.2020 PG 283471/2020 del 10/12/2020;

Preso atto che i rappresentanti dei competenti settori comunali il giorno 15.12.2020 hanno valutato il Piano Attuativo in Conferenza Intersettoriale ed espresso parere favorevole per quanto di loro competenza, come da relativo verbale;

Rilevato che la proposta di Piano Attuativo presentata è conforme al PGT;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 21.12.2020;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n.33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 9 n.7/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 22.12.2020 dal Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Urban Center e in data 22.12.2020 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 adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n.12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, il piano attuativo di iniziativa pubblica, conforme al PGT vigente, delle aree site in via Triumplina di proprietà comunale, denominato "A.1.2._METROBUS PREALPINO" quale risulta dai seguenti atti ed elaborati costituenti il piano attuativo:

R01 Relazione generale

Allegati:

Estratto NTA

	Planimetria delle Unità Minime d'Intervento Planimetria regime delle opere Planimetria regime delle aree R02 Relazione sull'impatto paesistico R03 bilancio del valore ecologico studio di fattibilità OOU: sintesi dei costi
stato di fatto	T01 Stralcio delle previsioni di piano T02 Estratti catastale ed aerofotogrammetrico T03 Rilievo fotografico T04 Rilievo: planimetria d'inquadramento T05 Rilievo: planimetria T06 Rilievo: sezioni ambientali T07 Rilievo: planimetria dei sottoservizi
progetto urbanistico	T08 Progetto: planivolumetrico d'inquadramento T09 Progetto: planimetria T10 Progetto: sezioni ambientali T11 Progetto: planimetria normativa T12 Progetto: dimostrazione grafico analitica del rispetto dei parametri urbanistici T13 Progetto: regime delle aree, regime delle opere e UMI T14 bilancio del valore ecologico T15 Progetto: simulazioni e fotoinserimenti
progetto OOU	T16 Studio di Fattibilità OOU: parcheggio a raso T17 Studio di Fattibilità OOU: piante autorimessa T18 Studio di Fattibilità OOU: prospetti autorimessa T19 Studio di Fattibilità OOU: pianta e prospetti pensilina bus T20 Studio di Fattibilità OOU: pianta giardino T21 Studio di Fattibilità OOU: sezioni giardino

- b) di prevedere che la presente deliberazione e i suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n.12/05 e s.m.i, presso il Settore Trasformazione Urbana e Urban Center e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione, che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on-line;
- c) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n.33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n.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.

