

Premessa

Con Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/11/2010 presso il notaio Dario Ambrosini (rep. 117698/racc.35530) sono stati disciplinati i contenuti del Piano Attuativo presentato dalla Immobiliare Supercinema per la ristrutturazione di immobili situati in C.so Garibaldi .

Nel citato Piano, approvato in variante al PRG, si prevedeva la ristrutturazione di fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo edificio sul sedime del dismesso cinema Super di cui era prevista la demolizione .

Nel complesso si prevedeva il recupero della slp esistente per mq. 1795,46 destinati a residenza e terziario e l'apposizione di un vincolo di asservimento all'uso pubblico sullo spazio interno destinato a cortile senza scomputi per opere di urbanizzazione ; la citata convenzione prevedeva la monetizzazione dello standard non reperito per mq. 810.67 per complessivi € 162.134,00 .

Oggetto della variante

In data 10 Dicembre 2013 la società proponente ha chiesto di variare la Convenzione ed il Planivolumetrico ad essa associato rinunciando alla realizzazione di parte della slp di progetto e chiedendo che ai sensi dell' art. 7 delle vigenti NTA parte della stessa potesse essere destinata ad altri ambiti del Piano delle Regole , come previsto dal citato articolo.

Poiché tale proposta comporta una variante al PGT _ Piano delle Regole , si è preliminarmente proceduto con la verifica di assoggettabilità alla VAS : Il relativo procedimento si è concluso con una dichiarazione di “ non assoggettabilità “ espressa in data 01 Luglio 2014 PG 76520 dove l'autorità procedente richiedeva a titolo di prescrizione che *“in sede di Permesso di Costruire dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici il progetto di sistemazione degli spazi esterni derivanti dalla demolizione del cinema “*.

Attualmente il comparto ha già visto la ristrutturazione dell'edificio A e la totale demolizione dell'ex cinema e di alcuni corpi accessori che fungevano da collegamento tra il cinema e l'edificio su Via Garibaldi .

Rinunciando alla edificazione del corpo B (vd. elaborati n. 3 e 4) ovvero del volume centrale da erigersi in luogo dell'ex cinema la slp dell'intero comparto si ridimensiona notevolmente: vengono riconfermati oltre all'edificio A già ristrutturato soltanto un edificio in lato nord (edificio C) per una slp di mq. 341.75 , e due piccoli edifici in lato ovest (D ed E originariamente previsti in demolizione parziale o totale) per una slp di mq. 157 .

Accanto alla rinuncia alla nuova edificazione si richiede di estinguere l'asservimento all'uso pubblico del cortile originariamente computato come standard per mq. 709,15 e ora destinato a spazi privati per la sosta la cui sistemazione dovrà essere oggetto di specifica valutazione in sede di Permesso di Costruire da parte della Soprintendenza, come previsto in sede di VAS .

L'originaria previsione derivava dalla presenza di attività commerciali /direzionali al piano terra dell'edificio B e quindi dalla possibilità di rafforzare il collegamento tra via Garibaldi e Via delle Grazie attraversando la corte asservita ; ora la presenza di sole residenze e la mancata

realizzazione dell'edificio B determina per la proprietà la necessità di chiedere l'estinzione della servitù e la possibilità di destinare a parcheggio lo spazio aperto .

Nonostante il venir meno dello standard asservito la monetizzazione già effettuata accanto ad una minor realizzazione in termini di slp all'interno del comparto , sono sufficienti a garantire la dotazione minima prevista dalla norma (su mq 498,75 dovuti a standard mq 396,71 , monetizzati mq. 810,67) .

Riepilogando le superfici

Edificio	Convenzione 2010	Variante	
A	esistente	esistente	
B	1.453,71	0	
C	341,74	341,75	
D	0	100,00	
E	25	57	
Slp	1.795,46	498,75	- mq 1.296,71

Conformità urbanistica

Come già detto la variante al PA ed alla Convenzione Urbanistica si configurano in variante allo strumento urbanistico generale per le seguenti motivazioni :

- si tratta di una variante in diminuzione della slp originariamente prevista sul comparto accompagnata dalla possibilità di atterraggio della slp non realizzata e derivante dalla demolizione di un edificio in ambiti del Piano delle Regole diversi da quelli di antica formazione ai sensi dell'art. 7 delle NTA ;
- Lo standard urbanistico in origine parzialmente individuato nell'ambito del comparto (asservimento del cortile) viene ora garantito dalla sola monetizzazione già versata ed essa è di per sé stessa sufficiente a garantire la dotazione minima richiesta per i 498,78 mq di slp residenziale che si intendono mantenere sul comparto . Ne consegue che la slp destinata ad atterrare in altri ambiti (mq. 1.296,71) non è " standard assolto " ma il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici dovrà avvenire in base alla norma di zona .

Principali contenuti tecnici dello schema di Convenzione

Per quanto non espressamente variato restano validi i contenuti della Convenzione Urbanistica notaio Dario Ambrosini (rep. 117698/racc.35530).

Rispetto a quanto già stipulato vengono eliminati/variati i seguenti articoli :

2) Opere di urbanizzazione secondaria _ soppresso

3) Costituzione di servitù di uso pubblico _ viene soppresso l'articolo e pertanto si estingue la servitù di uso pubblico per l'area identificata con il mappale 151/22 foglio NCEU 115 ;

4) Monetizzazione standard

(omissis)

La suddetta monetizzazione assolve lo standard necessario alla realizzazione all'interno del comparto di mq 498,75 di slp residenziale .

7) Norme particolari del Piano Attutivo

7.1 bis _ la slp di progetto pari a mq 1.795.45 viene realizzata per mq. 498,75 all'interno del comparto (vd. Allegata tav. A) e per mq 1.296,71 viene destinata ai sensi dell'art 7 delle NTA vigenti ad altri ambiti del Piano delle Regole diversi da quelli di antica formazione.

In sede di Permesso di Costruire ed entro un anno dalla stipula della Convenzione, dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici il progetto di sistemazione degli spazi esterni derivanti dalla demolizione del cinema.

7.2 soppresso

7.3 soppresso

7.4 soppresso

7.5 soppresso

7.6 soppresso

7.7 soppresso

Viene soppresso il periodo da “ L'area asservita “ fino alla fine dell'art. 7 .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

Allegati :

Tavola A

Documenti costituenti il PA :

- all. A _ relazione;
- all. B _documentazione fotografica:
- TAV. 01 – inquadramento territoriale;
- TAV. 02 – variazione Urbanistica
- TAV. 03 – stato di rilievo
- TAV. 04 – stato di progetto simulazione

