

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX "IDRA" - VIOLINO

UNITA' DI INTERVENTO D.1A - VIA TRIUMPLINA,43
EDIFICIO 4

PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) PER
INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE
ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	23/11/2021	E.Z.	E.Z.	N.C.	Prima emissione
PROMOTORE E ATTUATORE DELL'INTERVENTO					
ESSELUNGA S.p.a. via Vittor Pisani, 20 20124 Milano					
PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO					
AEGIS S.r.l. Cantarelli & Partners via Rodi, 61 25124 Brescia					
 AEGIS CANTARELLI + PARTNERS					
CONSULENTE ASPETTI GEOLOGICI					
STUDIO CONTI ASSOCIATI via Benamati, 61 25080 Toscolano Maderno(Bs)					
CONSULENTE IMPIANTI MECCANICI					
ING UMBERTO BIANCHINI via Corfù, 72 25124 Brescia					
CONSULENTE IMPATTO VIABILISTICO					
STUDIO ARCHITETTO VINCENZO CURTI via Carducci, 37 20123 Milano					
CONSULENTE IMPIANTI ELETTRICI					
ING MICHELE CAMISANI via Re Desiderio, 6 25024 Leno (Bs)					
CONSULENTE ACUSTICO					
STUDIO TREBESCHI via del Castello, 1 20122 Brescia					
CONSULENTE PREVENZIONE INCENDI					
ARCH GIOVANNI BERLUCCHI via Creta, 78 20124 Brescia					
CONSULENTE AGRONOMO					
DOTT AGRONOMO GIANPIETRO BARA via B. Baratti, 7 25038 Lodetto di Rovato (Bs)					
ELABORATO					
Atto unilaterale d'obbligo					
LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
1130	ED4	PC0	G	012	00
1ª EMISSIONE				NOVEMBRE 2021	SUAP

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 97 COMMA 5-BIS DELLA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA 11/3/2005 n. 12 finalizzato all'INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE IN VIA LUDOVICO LAZZARO ZAMENHOF (s.n.c.), PRESENTATO DALLA SOCIETA' ESSELUNGA SPA.

Il sottoscritto (C.F.:) nato ad (.....) il, in qualità di Legale Rappresentante della Società ESSELUNGA SPA con sede in Via, quale proponente dell'istanza ex art.8 del DPR 160/2010 e 97 della L.R. 12/05 avente ad oggetto "INSEDIAMENTO DI MAGAZZINO LOGISTICO PER ATTIVITA' DI E-COMMERCE IN VIA LUDOVICO LAZZARO ZAMENHOF (s.n.c.)", da atto che la ricognizione dei fattori tecnico economici del più vasto contesto urbano sorretto dalla vigente convenzione (Repertorio N.152668 Raccolta N.50740) del 11/11/2019 è sintetizzabile come di seguito:

A) ONERI GIA' VERSATI PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Nel vecchio e tutt'ora vigente P.A. denominato "ex Idra-Violino", il lotto con destinazione residenziale avente una potenzialità di 4.500 m2 di SLP. ha già corrisposto al Comune:

1. Euro 46.485 per oneri di Urbanizzazione Primaria
2. Euro 225.450 per oneri di Urbanizzazione Secondaria
3. Euro 299.848,50 per oneri per Qualità Aggiuntiva
- 4. TOT. ONERI GIA' VERSATI (1+2+3): Euro 571.783,50**

B) CALCOLO ONERI DOVUTI PER DESTINAZIONE LOGISTICA

Il cambio di destinazione richiesto da Esselunga prevede un'edificabilità di 2.600 mq con destinazione di logistica a cui la P.A. ha chiesto di applicare i seguenti oneri:

5. Euro 105.560 per oneri di Urbanizzazione Primaria
6. Euro 403.000 per oneri di Urbanizzazione Secondaria
7. Euro 403.000 per oneri per Qualità Aggiuntiva
- 8. TOT. ONERI negoziati per la destinazione logistica (5+6+7): Euro 911.560,00**

C) CALCOLO ONERI DA VERSARE PER L'EDIFICIO WEB Esselunga

8. Euro 911.560 oneri dovuti per nuova destinazione logistica
4. - Euro 571.783,50 oneri già versati per la destinazione residenziale
- 9. TOTALE ONERI DA VERSARE: Euro 339.776,50**
10. - Euro 117.629 per credito del lottizzante per Opere di Urbanizzazione realizzate e da scomputarsi su eventuali maggiori oneri (vedi Atto Modificativo di Atto di Costituzione di Servitù del 27 Giugno 2019, Notaio Nai, Milano – **Allegato 1** – PAG. 10)
- 11. TOTALE ONERI A SALDO: Euro 222.147,50**

Alla luce del quadro di insieme degli oneri a vario titolo che hanno riguardato l'intervento nel contesto, il maggior carico urbanistico che deriva dalla nuova destinazione d'uso, si ritiene possa essere ristorato, alla luce del principio generale sancito dal disposto dall'art. 51 punto 5 della L.R. 12/05, attraverso una coerente somma di importo pari a euro **675.000,00**, di cui euro _____ relativi al contributo costo costruzione, in quanto la complessiva riqualificazione del contesto operato dalla Amministrazione comunale è già confacente alle esigenze urbanizzative della nuova destinazione d'uso, tale da non risultare necessaria alcuna nuova attrezzatura pubblica o di interesse pubblico a cura e spese di questa società.

Visto l'esito della Conferenza di servizi afferente alla verifica di non assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.lgs. 152/2006 s.m.i, e delle disposizioni regionali attuative, e tenuto conto di quanto riportato nel documento di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante in tema, la società si obbliga a che vengano considerati, nelle fasi procedurali successive, gli aspetti riportati nel capitolo conclusioni della relazione e di seguito testualmente riportati:

Dal Parere della Provincia di Brescia:

“Si fa richiesta, pertanto, di un progetto effettivo di mitigazione ecologica a scala adeguata ed accompagnato da breve relazione descrittiva, che contempli le specie ed il sesto d'impianto degli alberi e/o arbusti autoctoni da prevedere nell'area verde a nord del piccolo comparto. Si invita infine a valutare la previsione della parete a verde verticale in modo che non si tratti di verde “tecnologico” compreso nella struttura dell'edificio, il quale richiede costose e spesso inefficaci opere di manutenzione; risulta infatti molto più funzionale la messa a dimora a terra di specie rampicanti, che possano trovare sostegni tramite tralici e cavi staccati dal corpo di fabbrica e che siano di facile manutenzione (es. gelsomino, vite canadese, ecc.) Sotto si riportano – tratte dal web - diverse specie entro le quali poter scegliere, secondo l'esposizione alla luce diretta del sole. E' sufficiente prevedere una “tasca” nel terreno profonda almeno un metro, con buon terriccio, per la messa a dimora delle specie più indicate. Ciò premesso, si rimane in attesa di elaborati progettuali a scala adeguata accompagnati da breve relazione descrittiva che rendano conto delle scelte botaniche per la realizzazione della parete verde in lato ovest dell'edificio e per l'area libera di pertinenza; si invita a contattare eventualmente il Comune di Brescia, al fine di coordinare questo “tassello” con le scelte di allestimento dell'area verde più ampia che pare prevista dalla Tavola 01 di inquadramento territoriale. “

Dal parere di ARPA

“Si conferma la necessità di prevedere il mantenimento di tale fascia inderogabile, non prevedendo al suo interno opere e servizi non strettamente attinenti a quelli connessi con l'attività cimiteriale. Al proposito l'autorità procedente conferma che l'accesso carraio con relativa rampa sia spostato al di fuori dall'area interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, in quanto costruzione incompatibile con essa.

Preliminarmente all'esecuzione del progetto, anche al fine dell'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto e di garantire nella fase di cantiere una parziale mitigazione ambientale verso i recettori più prossimi, dovranno essere completate le piantumazioni e le sistemazioni delle aree verdi previste per il comparto edificatorio generale.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla Componente ambientale suolo, si ritiene necessaria una definizione, nelle fasi successive del procedimento, dell'estensione e caratterizzazione degli eventuali riporti antropici presenti nell'area che dovranno essere campionati, gestiti e smaltiti secondo i disposti normativi vigenti, tenendo presente del piano di caratterizzazione area “Ex Idra-presse” approvato alla TRIUMPLINA 43 SpA nonché della perimetrazione dello stesso;

Per quanto concerne gli impatti sulla componente aria si ritiene che il piano di monitoraggio debba essere impostato in maniera tale da definire la chiara individuazione degli obiettivi da monitorare e degli indicatori adeguati a garantire una misurazione e verifica a posteriori degli effetti ambientali.

per quanto concerne l'impatto acustico la problematica deve essere analiticamente approfondita nelle successive fasi del procedimento, attraverso una valutazione di impatto acustico che definisca l'idoneità delle soluzioni che si intendono adottare al fine del rispetto dei limiti di legge e la configurazione di esercizio ed operativa della logistica. Tenuto conto che il progetto si inserisce in un procedimento di VAS, nella valutazione dell'impatto acustico dell'attività dovrà includersi anche il traffico indotto dalla stessa ed essere valutato l'impatto cumulativo dell'intero centro commerciale. Le tecniche di misura finalizzate a verificare i livelli di rumore dovranno essere conformi al DM 16/03/1998 smi e garantire nelle modalità e tempi di misura la valutazione dello scenario più gravoso di esercizio.”.

Dal parere dell'arch. Maurizio Roggero autorità procedente

“nell’atto unilaterale d’obbligo dovranno essere inseriti:

- *preliminarmente all’esecuzione del progetto, anche al fine dell’inserimento ambientale e paesaggistico del progetto e di garantire nella fase di cantiere una parziale mitigazione ambientale verso i recettori più prossimi, dovranno essere completate le piantumazioni e le sistemazioni delle aree verdi previste per il comparto edificatorio generale;*
- *le prescrizioni relative al piano di monitoraggio, che deve essere impostato in maniera tale da definire la chiara individuazione degli obiettivi da monitorare e degli indicatori adeguati a garantire una misurazione e verifica a posteriori degli effetti ambientali;*
- *una clausola con la quale il proponente si obbliga a mantenere spenti i motori a scoppio dei mezzi nella zona di carico, identificata con il n. 4 nella tavola delle prescrizioni All.07 “interventi di mitigazione acustica”, dalle ore 22 alle ore 6 del giorno successivo.”*

Pertanto, con la presente

si obbliga

1. a ristorare l’Amministrazione comunale per le ragioni e motivazioni di cui in premessa con la somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto del cambio di destinazione d’uso e pari a euro 675.000,00, di cui euro _____ relativi al contributo costo costruzione. La stessa dovrà essere versata in una unica soluzione quale presupposto per il ritiro del provvedimento edilizio.
2. a realizzare l’intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati nel progetto stesso come licenziato dalla conferenza dei servizi, nonché, ai sensi dell’art. 97 della L.R. 12/2005, a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco potrà dichiarare l’intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.
3. alla progettazione esecutiva, sorretta da idonea garanzia stimata pari a euro 50.000,00, da approvarsi a cura del Settore competente, nonché la futura manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi di cui alla convenzione vigente asservite all’uso pubblico, la cui realizzazione dovrà intervenire entro il 31/12/2022.
4. a dare attuazione ai contenuti del provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, che non potevano essere recepiti nel progetto edilizio:
 - preliminarmente all’esecuzione del progetto, anche al fine dell’inserimento ambientale e paesaggistico del progetto e di garantire nella fase di cantiere una parziale mitigazione ambientale verso i recettori più prossimi, dovranno essere completate le piantumazioni e le sistemazioni delle aree verdi previste per il comparto edificatorio generale;
 - all’attuazione del Piano di Monitoraggio Ambientale;
 - il proponente si obbliga a mantenere spenti i motori a scoppio dei mezzi nella zona di carico dalle ore 22 alle ore 6 del giorno successivo, come da mitigazione identificata con il n. 4 nella tavola “ED4 PCO G 014 00 Intervento di mitigazione acustica, recepimento prescrizioni VAS”,

Brescia, xx/xx/2021

Per ESSELUNGA SPA

[_____]