



COMUNE DI BRESCIA

Brescia, 24 Ottobre 2017

Variante a Piano Attuativo (variante planivolumetrica e di perimetro Art. 14 comma 12 della LR 12/2005)

PAV. 504 _ Soc.tà Copertino srl

Premessa

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 468 del 08/09/2015 PG 133803 è stato approvato il Piano Attuativo presentato dalla società Copertino srl inerente la trasformazione di un'area situata in V.le Sant'Eufemia .

In data 24/03/2017 la società a fronte di esigenze di mercato ha chiesto di variare l'impostazione planivolumetrica del Piano Attuativo approvato e mai approdato a convenzionamento .

La previsione di realizzazione di 5 medie strutture di vendita in due edifici distinti lascia ora il posto a due medie strutture in due fabbricati diversamente collocati all'interno del lotto.

La nuova soluzione planivolumetrica prevede due edifici uno ad un livello fuori terra con fronte principale perpendicolare a V.le sant'Eufemia e l'altro con unico livello soppalcato dal fronte parallelo all'arteria stradale; entrambi i manufatti affacciano direttamente sul parcheggio pertinenziale .

La proposta attuativa originaria prevedeva l'asservimento all'uso pubblico di un'area extra comparto confinante in lato est da destinare a verde (mappale 67) e la cessione del percorso ciclopedonale che la attraversa consentendo il collegamento tra viale Sant'Eufemia ed una pista ciclopedonale esistente in lato nord .

Nel frattempo la società ha acquisito un'area confinante in lato nord con il comparto identificata con i mappali n. 151, 201 e 312 fg NCT n. 194 e destinata da PGT a " Area rurale periurbana " ; tale area confina ad est con la superficie già destinata all'uso pubblico in sede di approvazione del Piano attuativo 2015 è attualmente libera da costruzioni .



COMUNE DI BRESCIA

La nuova proposta planivolumetrica è stata sottoposta all'esame della Commissione Paesaggio per una valutazione di Impatto Paesistico in data 14/06/2017 ottenendo parere favorevole .

Le varianti proposte comportano :

1) una ridefinizione del perimetro de comparto che ora comprende anche le aree verdi poste a nord dell'originario compendio senza mutarne la destinazione urbanistica .

2) Rideterminazione importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva

In ragione di una maggior slp destinata alla media struttura di vendita alimentare viene rideterminato l'importo da corrispondere come segue .

| slp | Oneri secondari | totali |
|--|-----------------|--------------|
| 2.390,63 (<i>media struttura di ven. alimentare</i>) | € 115,00/mq | € 274.922,45 |
| 1.057,78 (<i>commerciale</i>) | € 80,00/mq | € 84.622,40 |
| | | € 359.544,85 |

Quindi DQA sarà pari a € 359.544,85 dei quali, con riferimento all'art. 33 del PGT 2012 : il 20 % (€ 71.909,00) dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20 % il 3 %, calcolato sul totale (€ 10.786,35) dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline .

Si propone di corrispondere in opere l' importo della Qualità Aggiuntiva al netto dei versamenti sopramenzionati .

3) una sostanziale conferma delle opere di urbanizzazione originariamente previste e consistenti in :

Nuova rotatoria su viale Sant'Eufemia

Creazione di un percorso ciclopedonale

Parziale tombatura del Naviglio Grande

Realizzazione di area verde di mitigazione in lato nord

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT 2012

Parametri urbanistici



COMUNE DI BRESCIA

Sup. Territoriale Mq 17.536,00

S.l.p. assegnata Mq 3.500

Destinazioni funzionali ammesse *Prevalente: Commerciale, Media struttura di vendita*
Non ammessa :produttiva, residenziale, commerciale
grande struttura di vendita, agricola
Complementare: tutte le altre destinazioni.

| Indice / parametro | Assegnato/dovuto | Previsto PA approvato | Previsto in variante |
|--------------------------------------|---|--|--|
| Superficie lorda di pavimento | Mq. 3.500 | Mq. 3.499,32 | Mq. 3.448,41 a destinazione commerciale |
| Superficie permeabile | Mq. 5.260,80 (30 % di mq. 17.536,00) | Mq. 8.205,00 | Mq. 9.362,34 |
| Parcheggi pertinenziali | Mq. 3.499,32 100% per la dest. Commerciale | Mq 3.551,57 esterni a raso | Mq 4.249,20 esterni a raso |
| Standard/cessioni | Dovuti mq 6.998,64 200% di 3499,32 mq | Mq. 7.238,00 in cessione Mq 1.074,91 Mq 913,88 esterni al comparto asserviti ad uso pubblico Mq 1.060,57 Mq 4.188,64 esterni al comparto | Mq. 10.083,0 standard Di cui in cessione Mq 1.958,79 asserviti ad uso pubblico Mq 8.124,21 Ulteriore cessione per mq. 30 non a standard ma per opere di urbanizzazione . |
| Monetizzazione | | // | // |
| Superfici Commerciali SV | | Mq 3499,32. | Medie strutture di vendita inferiori a 2.500 mq |

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .

In particolare sono previsti :

Settore Urbanistica – Via G. Marconi, 12 - 25121 Brescia



COMUNE DI BRESCIA

- l'acquisizione di aree del valore ai fini patrimoniali di € 4.594,10.
- la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree a standard (in cessione e asservite) ovvero su aree già di proprietà comunale per complessivi € 1.003.141,39 di cui € 593.212,85 per opere di urbanizzazione e € 409.928,54 per opere afferenti la Qualità Aggiuntiva.

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE (solo ARTICOLI VARIATI)

1) STANDARD

Le aree a standard urbanistici previste dall'art. 50 delle N.T.A. del P.G.T 2012 ammontano a complessivi mq. **10.083,00** reperiti all'interno del comparto .

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore arancio sulla allegata planimetria generale Tav. B – Regime delle opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- a) Realizzazione ponte sul Naviglio Grande Bresciano

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali per un importo stimato di € 214.245,89 al netto dello sconto.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere verificato prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Sul citato progetto esecutivo dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Consorzio di Bonifica del Mediochiese per la tombatura di tratto del Naviglio Grande Bresciano.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.



COMUNE DI BRESCIA

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili a cui è stato applicato lo sconto del 15%, ed è pari ad € 136.084,49 in quanto le opere eccedenti fino alla concorrenza di € 214.245,89 attengono ad opere a stretto beneficio del lottizzante (ponte carrabile in sostituzione di manufatto già esistente) e quindi senza diritto allo sconto .

Scadenze

Le opere relative al presente punto devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della dichiarazione di fine lavori dei medesimi e comunque non oltre anni 2 (due) dalla data di stipula del presente atto. Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. B – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- a) aree verdi e ciclopedonale afferenti la rotatoria _ colore verde e rosso
- b) pista ciclabile nel verde compresa illuminazione _ colore rosa
- c) Sistemazione area verde di mitigazione ambientale (su area asservita) _ colore blu

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali per un importo stimato di € 378.966,95 al netto dello sconto.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.



COMUNE DI BRESCIA

Il valore scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili cui si è applicato uno sconto del 15%, ed è pari a € 330.122,06 di cui :

- € 110.445,98 per opere di cui al punto a)
- € 121.986,27 per le opere di cui ai punti b)
- € 97.689,81 (pari ai 2/3 dell'importo effettivo) per le opere di cui al punto c)

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima della dichiarazione di fine lavori dei medesimi e comunque non oltre 2 (due) anni dalla data della stipula della presente convenzione.

4) QUALITA' AGGIUNTIVA

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. 2012 e come previsto nella Unità di Intervento R.1.1 del Documento di Piano, la Proprietà deve versare la somma di € 359.544,85 di cui il 20 % (€ 71.909,00) dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20 % il 3 %, calcolato sul totale (€ 10.786,35) dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline . Si propone di corrispondere in opere l' importo della Qualità Aggiuntiva al netto dei versamenti sopramenzionati .

4.1 La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata planimetria B – Regime delle Opere – che fa parte integrante della presente convenzione:

a – nuova rotatoria su viale Sant'Eufemia su aree di proprietà comunale

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali per un importo stimato di € 409.928,54 al netto dello sconto .

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.



COMUNE DI BRESCIA

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà senza alcun diritto allo scomputo dagli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PGT 2012.

Il valore delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezziario opere edili cui si è applicato uno sconto del 15%, ed è pari a € 409.928,54 .

Qualora in sede di gara sulla scorta dello sconto offerto dalla ditta aggiudicataria si concretizzasse un importo delle opere inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva Il Proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo di cui al comma precedente, e fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva destinata alle opere e dovuta ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, pari ad € 287.635,85.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima della dichiarazione di fine lavori dei medesimi e comunque non oltre 2 (due) anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Dopo la sottoscrizione del presente atto ed al fine di consentire la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 5) lett. A il Comune di Brescia metterà a disposizione le aree necessarie, previa richiesta della Proprietà.

4.2 Contestualmente alla stipula della presente convenzione la Proprietà, ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del P.G.T. 2012 , dovrà corrispondere:

_ € 71.909,00 pari al 20 % della Qualità Aggiuntiva dovuta che dovranno essere reimpiegati per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questi € 71.909,00 l'importo di € 10.786,35 (3%) dovrà essere destinato a progetti di valorizzazione del Parco delle Colline.



COMUNE DI BRESCIA

5) CESSIONE AREE E COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1 - Cessione aree: generalità

La Proprietà cede al Comune, gratuitamente:

- l'area della superficie di circa mq. 30,00 (non standard) – interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 2), individuata con il colore arancio sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.
Tale area è distinta con il mappale n. 310 parte del Foglio 194 N.C.T.;
- l'area di circa mq 1.958,79 (standard) – interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 3), lettera b) - individuata con il colore viola sull'allegata Tavola A - Regime delle Aree - che fa parte integrante della presente convenzione.
Tale area è distinta con i mappali n. 73 parte, n. 67 parte, 76 parte e n. 310 parte del Foglio 194 N.C.T.;

Prima della stipula della presente convenzione le aree oggetto di cessione dovranno essere assoggettate alla procedura di cui al successivo art. 6) e frazionate.

5.2 – Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà asserva all'uso pubblico:

- l'area della superficie di circa mq. 8.124,21 (standard) - individuata con apposito colore verde sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.
Tale area è distinta con i mappali n. 76 parte, n. 73 parte, n. 67 parte e con i mappali n. 151, 201 e 312 del Foglio 194 N.C.T.

Le aree saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 4.594,10 e la costituzione di servitù di uso pubblico sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.



COMUNE DI BRESCIA

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA vigenti, vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area si prescrive la realizzazione in contraddittorio con l'Amministrazione comunale, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente atto.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula del presente atto. .

7) PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

8) FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 257.095,06 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto n. 2);

€ 454.760,34 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto 3);

€ 491.914,24 per le opere di qualità aggiuntiva relative al punto 4);

da presentare all'atto della stipula della presente convenzione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere cui le stesse si riferiscono .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata



COMUNE DI BRESCIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CAVE
E CONVENZIONI URBANISTICHE

Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla

Brescia 24 Ottobre 2017

Elenco elaborati

Allegati allo schema di Convenzione

Tav. A_ regime delle Aree

Tav. B _ regime delle Opere

Piano Attuativo

Relazione Illustrativa

Relazione Impatto paesaggistico

| | |
|----|---|
| 1 | Planimetria Rilievo stato di fatto |
| 2 | Estratti |
| 3 | Calcolo superfici di proprietà |
| 4 | Planimetria uso del suolo |
| 5a | Planimetria standard urbanistici |
| 5b | Calcolo parametri urbanistici |
| 5c | Calcolo aree a parcheggio |
| 5d | Calcolo slp e superficie coperta |
| 5e | Planimetria standard urbanistici _ calcolo aree verdi |
| 6 | Regime delle aree – cessione aree e distanze |
| 7 | Regime delle opere |
| 8 | planimetria ambientale |
| 9a | Planimetria rilievo |
| 9b | Planimetria progetto |
| 9c | Planimetria contrasto |



COMUNE DI BRESCIA

| | |
|------------|---------------------|
| 10a | Sezioni rilievo |
| 10b | Sezioni progetto |
| 10c | Sezioni contrasto |
| 11a | Prospetti rilievo |
| 11b | Prospetti progetto |
| 11c | Prospetti contrasto |
| 12a | Fotoinserimenti |
| 12b | Fotoinserimenti |