



<b>OGGETTO</b>	<b>Piano Attuativo</b>
<b>PROT.</b>	137181 del 14/08/2017
<b>COMMITTENTE</b>	<b>MELLA s.a.s. e sigg. Groppetti Giangiacomo, Cesare e Silvia</b>
<b>LOCALITA'</b>	Via Nicolini , Via Milano

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo in variante al PGT vigente riguarda un' area situata tra Via Nicolini e Via Milano di proprietà della società **Mella s.a.s.** catastalmente corrispondente con i mappali n .196, 198, 418 del foglio NCT n. 83 e un'area di proprietà **sigg. Groppetti** catastalmente corrispondente con il mappale n. 48 foglio NCT n. 37 situato in via Torricella .

Le opere di urbanizzazione previste coinvolgono per espressa previsione di Piano il mappale n. 333 foglio NCT n.83 di proprietà comunale ed i mappali n. 20, 21, 19p foglio NCT 111 di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione da parte dell' amministrazione comunale tramite atto d'impegno in via di perfezionamento .

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 10.923 ed è lambito in lato nord da Via Nicolini in lato sud da Via Milano ; l'area nel complesso si presenta con una doppia connotazione , in lato est troviamo una zona ineditata risultante dalla demolizione di un fabbricato produttivo ( deposito materiali ferrosi ) ed in lato est sono presenti fabbricati residenziali e commerciali.

L' area è interessata dalla fascia di salvaguardia di un pozzo attivo ( 200 mt ) ed è inserita nel Sito di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro per la matrice acque sotterranee .

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 4 \_ Elevata " .

Per il PGT vigente l'area di intervento è inquadrata quale PSO6, Progetto Speciale del Piano delle Regole . L'area si inserisce nel Programma Complesso di rigenerazione Urbana di Via Milano

Il Piano Attuativo presentato è in variante al PGT vigente laddove prevede :

- 1\_ la realizzazione di 3.000 mq di slp in luogo dei previsti mq. 4.000 (esclusa la slp esistente ) con la possibilità di iscrivere al Registro dei diritti edificatori la differenza .
- 2\_ una modifica nelle specifiche funzioni insediabili; in luogo delle destinazioni Attività produzione beni immateriali, Attività direzionali e Attività ricettive è prevista la collocazione di slp commerciale ( con sv. inferiore a 1.500 mq ) e residenziale .



3\_ rispetto allo schema insediativo che prevedeva la realizzazione di una strada di collegamento tra via Milano e Via Nicolini attraverso il comparto viene ora proposta la realizzazione di un percorso pedonale .

Restano invece confermate la previsione di cessione a titolo di Standard di un'area situata in Via Torricella di Sotto corrispondente al mappale n. 48 del foglio NCT n. 37 della superficie di circa mq. 792 ed il coinvolgimento nelle opere di urbanizzazione di un'area di proprietà comunale , mapp. n. 333, situata a sud del comparto e prospiciente la Via Milano .

#### PROPOSTA PROGETTUALE

Come già detto il comparto si connota per la presenza di due realtà distinte.

In lato est si prevede la realizzazione di due edifici residenziali che completano e meglio definiscono lo spazio aperto attualmente frammentato e poco caratterizzato. Si prevede la realizzazione di due edifici residenziali con pilotis e attività commerciali di vicinato al piano terra uno allineato lungo la via Nicolini e l'altro in aderenza al fabbricato esistente sul lotto in posizione centrale . Per la realizzazione di detti edifici è consentita in virtù dell'art. 9 del DM 02/04/1968 n. 1444 come recepito dall' art. 15 delle NTA la deroga al distacco minimo tra fabbricati .

In lato ovest è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale ( media struttura di vendita ) che si sviluppa con un piano seminterrato destinato a parcheggio sfruttando la differenza di quota tra Via Milano e Via Nicolini ed un piano rialzato dove si prevede la vendita. L'accesso pedonale avviene attraversando il percorso ciclopedonale in posizione centrale al lotto .

I parcheggi pertinenziali verranno reperiti sia a raso sia a livello interrato per l'immobile commerciale mentre soltanto a raso per la porzione residenziale .

#### Bilancio del valore ecologico e *preverdissement*

In bilancio tra il " valore ecologico " iniziale attribuibile all'area di intervento e il " valore ecologico " post trasformazione determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA porta alla determinazione di un valore ecologico in positivo per mq 5.294,51 equivalenti .

Per quanto riguarda il *preverdissement* ( art. 31 delle NTA ) si ritiene che la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ( percorso pedonale e area verde ) nei tempi previsti dalla convenzione possa garantire un adeguato livello di mitigazione e mantenimento della rete ecologica e sia in grado di contenere eventuali fenomeni di degrado .

#### Opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree in cessione interne al comparto e su aree esterne già di proprietà comunale ovvero in fase di acquisizione da parte dell'ente .



Si prevede in particolare la realizzazione all'interno del comparto \_ percorso ciclopedonale e area verde extra comparto \_ adeguamento dei marciapiedi su via Milano e su Via Nicolini; realizzazione di piazza pedonale ; realizzazione parcheggio .

#### ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 137181 in data 14/08/2017 come Piano Attuativo in variante al PGT vigente .

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 533 del 12/09/2017 è stata avviata la procedura di " Verifica di assoggettabilità alla VAS " che si è conclusa con un decreto di non assoggettabilità emesso in data 20/12/2018 PG 219460 .

In particolare in merito al parere ARPA che rilevava la presenza di un' antenna radio base nei pressi del lotto 2 con nota del 14/02/2018 PG 31538, anche a seguito di una modifica planivolumetrica, il proponente dimostrava la non interferenza dei campi elettromagnetici esistenti con la nuova edificazione prevista nell'ambito del Piano Attuativo.

In data 17/01/2018 la Commissione Paesaggio si è espressa circa l'impatto paesaggistico dell'intervento esprimendo un parere favorevole con prescrizioni che sono state recepite dal proponente.

In data 08/03/2018 con PG 47429 è pervenuto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici Architettonici e Paesaggisti in merito alla compatibilità archeologica .

#### VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT 2016 – Pro6 Milano est

Superficie territoriale mq. 11.715,00 ( mq 10.923 Via Nicolini + mq 792 Via Torricella )

Indici e parametri urbanistici in variante al PGT \*

Indice / parametro	Necessario	Previsto
Superficie lorda di pavimento *	Mq. 4000 di nuova edificazione oltre alla slp esistente ( pari a mq. 3.229,38 )	Slp esistente + mq. 3.000 di nuova edificazione ripartita sui lotti 1 e 2 come segue :  Lotto 1 : mq. 1. 900



COMUNE DI BRESCIA

		<p>Lotto 2 : mq. 4.329,38 di cui <i>mq. 1.100 di nuova costruzione in due edifici distinti</i> <i>mq. 3.229,38 esistenti</i></p> <p>Mq. 1.000 destinati alla collocazione extra comparto</p>
<b>Destinazioni d'uso *</b>		<p>Lotto 1 <i>Commerciale MSV inf. a 1500 mq di sv per mq. 1.900</i></p> <p>Lotto 2 <u>Commerciale totale mq. 1.757,27</u> di cui : <i>Commerciale MSV inf. A 600 mq esistente per mq. 1.059</i> <i>Commerciale di vicinato esistente per mq.448,27</i> <i>Commerciale di vicinato per mq. 250 di nuova costruzione</i></p> <p><u>Residenza totale mq. 2.572,11</u> di cui <i>Residenza esistente mq. 1.722,11</i> <i>Residenza di nuova costruzione mq.</i></p>
<b>Superficie permeabile/verde profondo</b> Art. 11 NTA	Mq. 3.514,50 permeabili Mq. 703 verde profondo	Mq. 3.523,40 interamente a verde profondo
<b>Parcheggi pertinenziali</b> Art. 28 NTA	Mq. 5.038,80 ( compresa slp esistente sul lotto 2 )	Mq. 5.045,00 di cui Mq. 1.730 seminterrati Mq. 3.315 a raso
<b>Standard/cessioni</b> Art. 61 NTA	Mq. 3.160	<b>Mq. 2.227</b> di cui Mq. 1.435 percorso ciclopedonale Mq. 792 area verde Via Torricella
<b>Monetizzazione</b>		Mq. 933,00



## RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

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

In particolare sono previsti :

- \_ l'acquisizione di aree per complessivi mq. 2.227,00 del valore ai fini patrimoniali pari ad € 5.144,37
- \_ la realizzazione di opere per complessivi € 509.781,20 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .
- \_ la realizzazione di opere per complessivi € 180.525,35 in luogo della monetizzazione

---

## PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

A) Il planivolumetrico del Piano attuativo in approvazione prevede la realizzazione di mq 3.000 di nuova slp a fronte dei 4.000 assegnati dal PGT vigente. La slp non realizzata sul comparto resta nella disponibilità del proponente che potrà disporre secondo quanto previsto dalle norme del PGT vigente .

B) Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 933 e sono monetizzate in € 140,00/mq. per complessivi € 130.620,00 .

### 1\_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegato A2 \_ Regime delle opere \_ che fa parte integrante della presente convenzione:

- a. Colore verde (SC1, SC2, P5, P2p ) \_ marciapiede e attraversamento pedonale su Via Nicolini e sistemazione stradale su via Milano ( aree di proprietà comunale )

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali. Il progetto esecutivo delle opere, dovrà essere verificato prima della stipula della presente convenzione urbanistica. Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà



COMUNE DI BRESCIA

uno sconto del 15%. Il progetto dovrà essere verificato prima della stipulazione della presente convenzione.

I costi della verifica sono a carico del Proponente.

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 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 stimato in € **135.480,19** circa al netto dello sconto .

L'esatta determinazione degli importi sarà determinata in base al progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## **2\_ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegato A.2 \_ Regime delle opere \_ che fa parte integrante della presente convenzione:

- a. Colore arancio ( P1 e P2) \_ formazione percorso pedonale e piazza ( su area in cessione/comunale )

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato e verificato prima del rilascio del primo permesso di Costruire .

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%.

### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è parzialmente scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

E' ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria anche la somma attualmente stimata in € 49.905,35 derivante dalla differenza tra le opere realizzate in luogo della monetizzazione e l'importo di quest'ultima.

Il valore delle predette opere è stimato in € **374.301,01** ( al netto dello sconto ) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% .

Il Proponente eseguirà a propria cura e spese le opere necessarie a ricondurre l' area in cessione di cui al successivo art. 4. lettera b) interessata dalle opere di cui al presente titolo alla tabella A del D. Leg.vo 152/2006.

Tali opere, quantificate in € 108.230,00, non sono ammesse allo scomputo .

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **3\_ MONETIZZAZIONE**

In luogo della monetizzazione dovuta per € 130.620,00 il Proponente dovrà realizzare opere di urbanizzazione esterne al comparto, su aree nella disponibilità del comune individuate sull'allegato A2 – Regime delle opere

Colore azzurro (P4) \_ formazione di parcheggio a raso

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere validato e verificato prima del rilascio del primo permesso di Costruire .

L'esatta quantificazione degli importi di cui sopra, attualmente ammontanti a complessivi € 180.525,35 sarà desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario delle opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.



#### Modalità finanziarie

Qualora in virtù dello sconto offerto in sede di gara l'importo delle opere fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di monetizzazione il Proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o versare la differenza fino alla concorrenza dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

Le opere relative al presente articolo dovranno essere ultimate entro 2 anni dalla stipula della presente convenzione.

Se entro 1 anno dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alla monetizzazione dovuta .

#### **4\_ CESSIONE AREE**

I Proponenti per i rispettivi titoli di proprietà cedono gratuitamente al Comune l'area della superficie di mq. 2.227,00 interamente riconosciuti come standard di cui

Mq. 1.435 destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Mq. 792 in Via Torricella sulla quale non sono previste opere

Le aree sono individuate sull'allegato A1 \_ Regime delle aree con il colore verde P2 e P3).

Catastralmente le aree in cessione sono contraddistinte come segue :

- a) Mappale n. 48 NCT n. 37
- b) Mappale n196p NCT 83

La cessione delle aree avverrà solo a seguito di collaudo delle opere di Bonifica attualmente in corso sul mapp. 196p e a seguito di esito favorevole delle indagini di cui al successivo punto 5 per il mappale n. 48 fg. 37 .

La detenzione dell'area di cui al punto b) resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 30 giorni dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 5.144,37 è da considerarsi non rientrante 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

## 5\_ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Ai sensi degli artt. 32 e 43 delle NTA vigenti si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo delle aree in cessione e delle aree in passato destinate alla produzione . Si rileva come per l'area interessata dall'intervento edilizio sia attualmente in corso il progetto di bonifica ai sensi del D.Lvo 152/2006 approvato nel Settembre 2016 e in attesa di collaudo .
2. Ai sensi dell'art. 28 delle NTA vigenti prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio insistente sul lotto 1 (nuova media struttura di vendita ) dovrà essere sottoscritto atto di impegno unilaterale a garanzia della apertura al pubblico del 50 % dei parcheggi pertinenziali afferenti l'unità commerciale.
3. La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi da eseguire prima del ritiro dei permessi di costruire e diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, come da parere prot. n. 47429 in data 08/03/2018 della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, Nucleo operativo di Brescia.
4. Per la realizzazione degli edifici insistenti sul lotto 2 è consentita in virtù dell'art. 9 del DM 02/04/1968 n. 1444 come recepito dall' art. 15 delle NTA la deroga al distacco minimo tra fabbricati .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CAVE  
E CONVENZIONI URBANISTICHE

Ing. Claudio Bresciani

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Gianpiero Ribolla

14 Marzo 2018

---

Allegati :

*all. A1 \_ regime delle aree*

*all. A2 \_ regime delle opere*

*Elaborati costituenti il PA :*

**1. Relazione tecnico-illustrativa e paesistica**

Tav. 01: Stato di fatto: Inquadramento aerofotogrammetrico

Tav. 02: Stato di fatto: Planimetria generale di rilievo – sezioni ambientali/profilo/prospetti

Tav. 03: Stato di fatto: Planimetria materiali e uso del suolo degli spazi aperti – fotografia aerea

Tav. 04: Progetto: Planivolumetrico – pianta delle coperture – distacchi e distanze – Regime delle aree )

Tav. 05: Progetto: Planimetria quota +120 (piano terra) e quota +600 (piano primo) – individuazione parcheggi pertinenziali (art. 28 NTA)

Tav. 06: Progetto: sezioni ambientali/profilo/prospetti

Tav. 07: Progetto: Individuazione superficie permeabile (art. 11 NTA)– Planimetria generale demolizioni

Tav. 08: Progetto: Bilancio del Valore ecologico: stato di fatto e progetto (art. 40 NTA)

Tav. 09: Progetto: Fotoinserimenti progetto e plastico

Tav. 10: Inquadramento generale e foto inserimenti

**2. Progetto opere di urbanizzazione**

Tav. OU.1: Progetto definitivo rete acquedotto e rete gasdotto

Tav. OU.2: Progetto definitivo rete elettrica BT e MT

Tav. OU.3: Progetto definitivo rete teleriscaldamento e rete telecomunicazioni

Tav. OU.4: Progetto definitivo rete illuminazione pubblica

Tav. OU.5: Progetto definitivo rete fognaria acque nere e bianche

Tav. OU.6: Progetto definitivo sistemazioni di superficie

Allegato A : Elaborati grafici di sintesi per Convenzione

Allegato B : Quadro economico generale e computi metrici estimativi