

<b>OGGETTO</b>	<b>Piano Attuativo</b>
<b>PROT.</b>	208611 del 1/12/2017
<b>COMMITTENTE</b>	<b>Fondazione Poliambulanza, Ancelle della Carità , Brescia Infrastrutture srl</b>
<b>LOCALITA'</b>	Via Romiglia, Bissolati, Morelli

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo in variante al PGT vigente riguarda un' area situata tra Via Romiglia , via Bissolati e Via Morelli di proprietà di Fondazione Poliambulanza , Ancelle della Carità e Brescia Infrastrutture oltre ad alcune proprietà comunali -

Catastalmente le aree sono individuate come segue :

- Fondazione Poliambulanza ( usufruttuaria ) \_ mappale n. 87 foglio NCT n. 181
- Fondazione Poliambulanza ( comodato) \_ mappale n. 3 foglio NCT n. 181
- Congregazione Ancelle della Carità \_ mappali n. 87 e 3 foglio NCT n. 181
- Comune di Brescia \_ mappali n. 61, 63 foglio NCT n. 181 \_ mappali n. 22, 1, 700, 711, 712, 715, 726, 730p foglio NCT n. 211 \_ mappali n. 227, 156, 154 , 155p, 202p, 250 foglio NCT 210 .

( con riferimento al catasto fabbricati tipo mappale. 255847 del 04/12/2017 )

- Fondazione Poliambulanza ( piena proprietà ) \_ mapp. li n. 281, 282/1, 96/3, 96/1, 278, 284, 285 foglio NCT 210
- Brescia Infrastrutture \_ mappale n. 702 foglio NCT n. 211 \_ mappali n. 282/2, 96/2, 279, 280, 283, 286, 248, 226 foglio 210 .

Le opere di urbanizzazione previste coinvolgono anche le aree di proprietà comunale sopracitate e aree di terzi da sottoporre a procedura espropriativa .( mapp. 26 parte foglio NCT 210 e mapp. n. 690 parte foglio NCT n. 211 )

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 134.775,13 ed è lambito in lato nord ed est dal prolungamento Via Balestrieri , in lato sud dalla stazione della metropolitana " Poliambulanza" ed in lato ovest dalle Vie Romiglia e Morelli .

L'area è attraversata nel mezzo da una tratto di Via Bissolati a fondo chiuso e nel complesso si presenta con una doppia connotazione, in lato nord della citata via troviamo l'insediamento della casa di cura esistente ed in lato sud l'area che ospitava i magazzini comunali di proprietà di Brescia Infrastrutture ora parzialmente alienata a favore della Fondazione Poliambulanza .

L' area è interessata dalla fascia di salvaguardia di un pozzo attivo ( 200 mt ) e dalla fascia di rispetto di alcuni corsi d'acqua ( 1mt, 4mt, 10 mt )

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 come segue .

Area Nord \_ Piano de Servizi – Servizi sanitari “ *cliniche/case di cura* “

Area Sud \_ Ambito del Documento di Piano AT-A.4.1. “ *Metrobus Poliambulanza* “

Il tracciato dell'opera extra comparto consistente nella realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la stazione della metropolitana ed il quartiere di San polo è prevista dal vigente Piano dei Servizi .

Il Piano Attuativo presentato è in variante al PGT vigente laddove prevede il trasferimento di parte della slp a servizi afferente all'ambito del DdP all'interno dell'attuale recinto ospedaliero ( mq. 7.500 su mq. 15.164 complessivi ) ; tale coinvolgimento determina una variazione nel perimetro del Piano Attuativo .

## PROPOSTA PROGETTUALE

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

In lato nord si prevede l' ampliamento della attuale struttura ospedaliera mediate l'aggiunta sul fronte principale di nuovi volumi ( h max 6 piani ft e 1 piano ft ) su destinati alle degenze a funzioni ricettive e al nuovo ingresso. In dettaglio la slp trasferita pari a mq. 7.500 va ad aggiungersi a mq. 7.328 che sono richiesti in forza dell'art. 58 delle NTA vigenti ( ampliamento fino al 30% della slp esistente ) per complessivi mq. 14.828 che verranno utilizzati per l'ampliamento del pronto soccorso ( mq. 1.500 ) per la formazione del già richiamato blocco degenze ( 12.000mq ) e per le restanti superfici per l'ampliamento di spazi seminterrati da destinare al centro di radioterapia .

Poiché l'ampliamento sul fronte principale avviene sottraendo spazi attualmente destinati a parcheggi pertinenziali la medesima quantità di parcheggi sottratta viene garantita nella porzione a sud della proprietà .

In lato sud si prevede, sul lotto di competenza della Fondazione Poliambulanza, la realizzazione di un edificio ( h max 6 piani ft ) con destinazione sanitaria ( mq. 7.664 ) caratterizzato, vista la vicinanza con la stazione della metropolitana, da una fruizione giornaliera quali gli spazi di riabilitazione, la sala congressi, il front office ed il centro di prenotazioni.

Il lotto di competenza di BS Infrastrutture vede la realizzazione di tre edifici ( h max 3/5/6 piani ft ) di residenza, libera e convenzionata , accanto a terziario/commerciale di piccolo taglio per complessivi mq. 7.136.

## 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 9.32 equivalenti in lato nord e mq. 9.664 equivalenti in lato sud .

Il *preverdissement* previsto dall' art. 31 delle NTA sarà realizzato su specifico progetto da presentarsi prima della stipula della Convenzione Urbanistica .

## 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 già di proprietà comunale ovvero da acquisire acquisizione mediante procedura espropriativa .

Si prevede in particolare la realizzazione all'interno del comparto

*percorsi ciclopedonali*  
*aree verdi con valenza di rete ecologica*  
*spazi pavimentati*  
*parcheeggi a raso*  
*sistemazione area fermata Autobus*

extra comparto

*formazione di pista ciclopedonale*

#### Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi degli artt 43 e 46 e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento per la realizzazione della slp " assoggettata a qualità aggiuntiva " dovrà essere corrisposto un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento moltiplicati, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

*T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti \**

*K = 5,4*

*\*predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e della destinazione prevista .*

Come previsto dall' Ambito di Trasformazione AT-A.4.1 METROBUS POLIAMBULANZA del Documento di Piano, nella realizzazione dell'intervento nel suo complesso la corresponsione di una somma a titolo di qualità aggiuntiva consente di aggiungere alla slp di base ( mq. 8.985 ) una ulteriore slp ( mq. 13.315 ) .

A\_ Il Proponente Fondazione Poliambulanza intende utilizzare tutta la slp possibile ( mq. 15.164 di cui mq. 6109,80 di "base" non assoggettabili a QA e mq. 9.054,20 assoggettati a QA ) e pertanto dovrà versare € 1.016.967,74 .

B\_ Il proponente Brescia Infrastrutture intende utilizzare tutta la slp possibile ( mq. 7136 di cui mq. 2875 di " base" non assoggettabili a QA e mq. 4261 comunque non assoggettati a QA in quanto destinati ad edilizia convenzionata \_ art. 46 delle NTA ) e pertanto, ferme restando le destinazioni d'uso previste non deve corrisponde QA .

Quindi DQA sarà pari a € 1.016.967,74

L'art. 46 delle NTA in riferimento alla Qualità Aggiuntiva , recita come " una quota non inferiore al 50 % del totale dovrà essere impiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici

ambientali in attuazione del Progetto di Rete Ecologica e Rete Verde Comunale "..... " il 20 % del totale dovrà essere impiegato per opere da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nella relativa unità di intervento " .

Vista la natura delle opere proposte si ritiene che gli obblighi di cui sopra possano essere assolti mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi capitoli.

#### ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 208011 in data 01/12/2017 come Piano Attuativo in variante al PGT vigente .

La proposta non è stata assoggetta a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non si prevedono nuove destinazioni d'uso né aumento di superfici e lorda di pavimento rispetto a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente . In tal senso si allega dichiarazione resa dalla Autorità Procedente e Autorità Competente.

In data 28 marzo 2018 la Commissione Paesaggio si è espressa circa l'impatto paesaggistico dell'intervento fornendo delle prescrizioni da recepire in sede di permesso di Costruire.

#### VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT 2016

Area Nord \_ Piano de Servizi – Servizi sanitari " *cliniche/case di cura* "

Area Sud \_ Ambito del Documento di Piano AT-A.4.1. " *Metrobus Poliambulanza* "

Superficie territoriale mq. 134.775,13 ( mq. 90.308 + mq. 44.467,13 )

Indici e parametri urbanistici

#### LOTTO NORD

Indice / parametro	Necessario /previsto PGT	Previsto
Superficie lorda di pavimento *		Mq. 81.828 esistenti + Mq. 14.828 in ampliamento di cui Mq. 7.500 derivanti dal lotto sud Mq. 7.328 chiesti in applicazione dell'art. 58 delle NTA ( ampliamenti fino al 30 % della slp esistente fino al massimo di 1mq/mq di slp )
Destinazioni d'uso		Servizi sanitari
Superficie permeabile/verde profondo Art. 11 NTA		Invariato

<b>Parcheggi pertinenziali</b> Art. 28 NTA	Mq. 51.576 ( Deroga con del. CC n. 31 del 6/02/2012 )	Mq. 51.632 di cui Mq. 1.964 compensati sul lotto sud
---	---	---

## LOTTO SUD

Indice / parametro	Necessario /previsto PGT	Previsto
<b>Superficie lorda di pavimento</b>	Mq. 22.300 di cui 68% servizi 32% terziario/commerciale/residenza ( vd scheda PGT )	Area Fondazione Poliambulanza Mq. 7.500  Area Brescia Infrastrutture Mq. 7.136  Cascina Rosa, slp esistente
<b>Destinazioni d'uso</b>		Mq. 7.500 servizi ospedalieri ( Fondazione Poliambulanza ) Mq. 7.136 ( BS Infrastrutture ) distinti in Mq. 4.261 edilizia residenziale convenzionata Mq. 1.150 terziario/commerciale Mq. 1.725 residenza libera
<b>Superficie permeabile/verde profondo</b> Art. 11 NTA	30 % di mq. 44.467,13	Mq. 13.986,4 interamente a verde profondo ( 31,5 % )
<b>Parcheggi pertinenziali</b> Art. 28 NTA	Mq. 8.650 per la destinazione a servizi ( deroga del. CC n.104 del 7/11/2016 ) Mq. 2.945,8 altre dest.	Mq. 14.350 di cui mq. 12.582 in struttura
<b>Standard/cessioni</b> Art. 61 NTA	Mq. 5.939 Per le sole destinazioni residenza/terziario/commerciale	Mq. 10.014 di cui Mq. 1.450 parcheggio a raso Mq. 8.654 a verde e spazi pavimentati

### 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. 10.014 del valore ai fini patrimoniali pari ad € 23.132,34

\_ la realizzazione di opere per complessivi € 283.270,40 ( € 140.735,40 + € 142.535,00 ) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .

\_ la realizzazione di opere per complessivi € 1.026.923,00 in luogo della corresponsione di qualità aggiuntiva .

---

## **PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE**

### **ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore e numero sull'allegata planimetria generale A05 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

**2.1 e 2.2** – colore giallo tratteggiato: sistemazione di via Bissolati (su aree di proprietà comunale) come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire **rilasciabili a Fondazione Poliambulanza**.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D.Leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 140.735,40 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere).

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla stipula della presente convenzione.

### **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore e numero sulla allegata planimetria generale A05 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

**3.1** – colore arancione tratteggiato: formazione strada/parcheggio accesso lotto di proprietà Brescia Infrastrutture (su area parte in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo delle opere dovrà essere presentato prima della stipula della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 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 **rilasciabili a Brescia Infrastrutture srl**.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 142.535,00 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.

### **ART. 3 - QUALITA' AGGIUNTIVA**

Come previsto nel Documento di Piano del Vigente PGT – Ambito di Trasformazione AT – A.4.1. METROBUS POLIAMBULANZA è possibile aggiungere alla slp di base pari a mq. 8.985 ulteriore SLP di mq. 13.315 corrispondendo gli oneri di Qualità Aggiuntiva ai sensi degli artt. 43 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT come di seguito descritto:

**AREE DI PROPRIETA' CONGREGAZIONE DELLE SUORE ANCELLE DELLA CARITA' E IN USUFRUTTO/COMODATO ALLA FONDAZIONE POLIAMBULANZA E DI PROPRIETA' DI FONDAZIONE POLIAMBULANZA:**

sarà realizzata tutta la slp prevista di mq. 15.164 di cui mq. 6.109,80 di base e quindi non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva e mq. 9.054,20 assoggettati a Qualità Aggiuntiva e corrispondenti all'importo da versare pari a € 1.016.967,74 come individuato nella tavola T05 Parametri Urbanistici del Piano attuativo.

#### AREE DI PROPRIETA' BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL:

sarà realizzata tutta la slp prevista di mq. 7136 di cui mq. 2875 di base non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva e mq. 4261 comunque non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva perché destinati all'edilizia Convenzionata (art. 46 delle vigenti NTA) fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 9 – Edilizia Convenzionata.

#### **ART. 4 - OPERE AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA**

In luogo del versamento della somma di € 1.016.967,74 a titolo di Qualità Aggiuntiva, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro e numero sull'allegata Tav. A05 – Regime delle Opere che fa parte integrante della presente convenzione:

- 1.1 piazze pavimentate, percorso pedonale e aree verdi (rete ecologica) - (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)
- 1.2.1 sistemazione area autobus e verde (rete ecologica) - (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)
- 1.3 rete ecologica - (parte su area in cessione al Comune, parte su area di proprietà comunale e parte su area da acquisire)
  - 1.3.1 – area verde comprensiva di passaggio pedonale;
  - 1.3.2 - pista ciclabile extra comparto;
  - 1.3.3 – area pavimentata a completamento del sottopasso di via Morelli;
- 1.4 attraversamento pedonale su via Bissolati (su area di proprietà comunale)
- 1.5 marciapiedi - (parte su area in cessione al Comune, parte su area di proprietà comunale e parte su area da acquisire)
- 1.7 area stradale ) (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale) come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo delle opere dovrà essere presentato prima della stipula della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire alla Fondazione Poliambulanza.

#### Modalità finanziarie

I progetti definitivo ed esecutivo delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione dei progetti stessi.

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 1.026.923,00 I.V.A. esclusa, salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la differenza sarà versata dalla Proprietà in sede di stipula della presente convenzione.

Inoltre, qualora in virtù dello sconto offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria (al netto di un importo pari al 3% per spese generali) l'importo dei lavori fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva la Proprietà si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune,



in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo afferente alla Qualità Aggiuntiva, fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva, pari ad € 1.016.967,74  
I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo individuate al numero 1.4, dovranno essere realizzate entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Le restanti opere dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.

Nell'ambito delle aree individuate al punto 1.3 la Proprietà si impegna a realizzare, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, un percorso pedonale provvisorio indicato con tratteggio nero sull'allegata tavola A05 Regime delle opere.

### **ART. 5 - CESSIONE AREE**

**Brescia Infrastrutture srl**, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 10.014 interamente a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore verde tratteggiato sull'allegato elaborato grafico Tav. A06 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

Foglio 210 NCT mappali 286, 226, 282/2, 283parte, 96/2, 279, 280, 248 ; foglio 211 NCT mappale 702parte.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 23.132,34 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 D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

### **ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### 6.1

Ai sensi delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

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.

Qualora in base alle suddette analisi si rendesse necessario procedere alla bonifica delle aree, il relativo certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula del presente atto per le aree oggetto di cessione e prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati per le altre aree.

#### 6.2

La Fondazione Poliambulanza si impegna, entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione, ad elaborare uno specifico studio teso ad individuare le misure incentivanti più idonee al fine di massimizzare l'utilizzo del trasporto pubblico da parte sia del personale dipendente che dell'utenza. In base alle risultanze di tale studio e agli obiettivi conseguenti riguardo alla percentuale di utilizzo del trasporto pubblico, saranno meglio definite, in accordo tra Comune e

Fondazione Poliambulanza, le quantità e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali di nuova realizzazione, fermo restando le disposizioni normative in materia: in tal senso saranno specificate la dimensione, le caratteristiche e la collocazione del parcheggio indicato con il n.14r nella tav. 21 del piano attuativo.

6.3

Ai sensi dell'art. 31 delle NTA vigenti "Piantumazione preventiva e preverdissement" l'intervento edilizio deve essere accompagnato da uno specifico progetto di preverdissement che anteponga la realizzazione degli interventi privati a misure di mitigazione e potenziamento della rete ecologica al fine di contrastare eventuali fenomeni di degrado.

A tal fine la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissement sulle aree indicate nella tavola 29 del piano attuativo. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato prima della stipula del presente atto e le opere realizzate entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione e fino alla realizzazione degli interventi edilizi privati.

6.4

La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata all'ottenimento, prima del rilascio del permesso di costruire, del parere di compatibilità archeologica da parte della Soprintendenza per i beni archeologici Architettonici e Paesaggistici;

#### **ART. 7 – EDILIZIA CONVENZIONATA**

In conformità a quanto disposto dal vigente PGT, è individuata sull'area di Brescia Infrastrutture srl una quota di edilizia residenziale, corrispondente a 4261 mq. di SLP, da destinare alla vendita/all'affitto a prezzi convenzionati, secondo i criteri generali stabiliti dal Comune e regolata in base ad un successivo atto integrativo che dovrà prevedere gli elementi di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 47 delle vigenti NTA qualora in sede di richiesta del permesso di costruire la quota destinata all'edilizia residenziale convenzionata fosse inferiore a mq. 4261, Brescia Infrastrutture srl dovrà versare, per la differenza, la somma dovuta a titolo di Qualità Aggiuntiva.

Brescia Infrastrutture srl si impegna a richiedere il permesso di costruire e a stipulare l'atto integrativo di cui sopra (propedeutico al rilascio dello stesso permesso di costruire) prima della richiesta dei permessi di costruire relativi ai restanti edifici previsti dal Piano Attuativo di competenza di Brescia Infrastrutture srl; il Comune, pertanto, non rilascerà i permessi di costruire relativi agli edifici di Brescia Infrastrutture srl non destinati alla residenza convenzionata se non successivamente o contemporaneamente al permesso di costruire relativo a questi ultimi.

Qualora le superfici destinate all'edilizia convenzionata non venissero ultimate entro 5 (cinque) anni dal rilascio del permesso di costruire, sarà applicata una penale pari ad € 0,18 per ogni giorno di ritardo e per mq di SLP relativa agli alloggi che a tale data risultassero privi dell'agibilità.

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

28 Aprile 2018

---

**Allegati :**

*all. A05 \_ regime delle aree*  
*all. A06 \_ regime delle opere*

**Elaborati costituenti il PA :**

ALL01\_RELAZIONE TECNICA

ALL02\_QE-STANDARD-ONERI

ALL03\_RELAZIONE ESAME PAESISTICO

ALL04\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL05\_REGIME DELLE OPERE

ALL06\_REGIME DELLE AREE

**ALL07\_PROGETTO**

ALL08\_VISTE PROSPETTICHE EVOCATIVE

T01\_PLANIMETRIA GENERALE

T02\_AMBITI SU BASE CATASTALE

T03\_CESSIONI SU BASE CATASTALE

T04\_REGIME AREE

T05\_PARAMETRI URBANISTICI

T06\_PIANTA NORMATIVA

T07\_RILIEVO\_PIANTA COPERTURE NORD

T08\_RILIEVO\_PIANTA COPERTURE SUD  
T09\_RILIEVO\_PIANTA SOTTOSERVIZI SUD  
T10\_RILIEVO\_PROSPETTI  
T11\_RILIEVO\_ESSENZE ARBOREE PRESENTI  
T12\_PROGETTO\_PLANIMETRIA GENERALE  
T13\_PROGETTO\_REGIME OPERE  
T14\_PROGETTO\_ATTACCO A TERRA NORD  
T15\_PROGETTO\_ATTACCO A TERRA SUD  
T16\_PROGETTO\_COPERTURE NORD  
T17\_PROGETTO\_COPERTURE SUD  
T18\_PROGETTO\_PIANTA SOTTOSERVIZI SUD  
T19\_PROGETTO\_PROSPETTI  
T20\_PROGETTO\_SEZIONI AMBIENTALI  
T21\_PROGETTO\_PARCHEGGI  
T22\_PROGETTO\_CAMMINAMENTO CENTRALE  
T23\_STUDIO DI FATTIBILITA' ESSENZE  
T24\_STUDIO DI FATTIBILITA' ARREDI E ILLUMINAZIONE  
T25\_STUDIO FATTIBILITA' VIA BISSOLATI  
T26\_QUALITA' DEI TERRENI  
T27\_CALCULO DEL VALORE ECOLOGICO NORD  
T28\_CALCULO DEL VALORE ECOLOGICO SUD  
T29\_PREVERDISSEMENT  
T30\_VERDE PROFONDO  
T31\_PROGETTO PRELIMINARE PISTA CICLABILE\_INQUADRAMENTO  
T32\_PROGETTO PRELIMINARE PISTA CICLABILE\_PROGETTO  
T33\_PROGETTO PRELIMINARE PISTA CICLABILE\_SEZIONI  
T34\_PROGETTO PRELIMINARE PISTA CICLABILE\_AREA DA CEDERE