

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il 10/12/2010 veniva stipulata tra la società NAU_ Nuovi Assetti Urbani ed il Comune di Brescia una convenzione urbanistica inerente il PN 14 del PRG vigente . Con tale atto veniva riconosciuto alla società proponente un incremento volumetrico a fronte della realizzazione della nuova sede degli uffici comunali ; il Piano Attuativo si componeva di due comparti (comparto A e comparto B) , il principale in via Dalmazia e uno secondario in via Metastasio attualmente già completato . In seguito la società proponente richiedeva di variare il PII convenzionato per consentire la realizzazione di un centro commerciale ; tale previsione è stata recepita dal vigente PGT e sancita dalla sottoscrizione di una nuova Convenzione Urbanistica in data 24/03/2014.

Nel 2013 l'amministrazione comunale ha rinunciato alla prevista realizzazione della nuova sede comunale e conseguentemente la società proponente ha chiesto di variare nuovamente le previsioni di Piano confermando l'interesse alla realizzazione della grande struttura commerciale già autorizzata in sede regionale .

Con Delibera di Giunta del 30/12/2013 è stato pertanto approvato un Atto per la regolazione dei rapporti e modifica di convenzione tra Comune di Brescia e Nuovi Assetti Urbani SpA (NAU).

Con scrittura privata del 24/03/2014 contestualmente alla stipula della Convenzione soprarichiamata, NAU si impegna a presentare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della stessa, una nuova e diversa proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) per l'area Ex Magazzini Generali; proposta che avrebbe dovuto contenere quanto pattuito e sottoscritto fra Comune di Brescia e NAU spa nella scrittura privata, ed in particolare quanto qui richiamato:

- Realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 10.500.000, di cui almeno € 6.900.000 relativi a opere stradali (sistemazione di via Dalmazia nel tratto compreso tra il sottopasso ferroviario e l'intersezione con via Orzinuovi/via Salgari, comprese le intersezioni con via Don Bosco e via Zara; sistemazione del tratto di via Salgari compreso tra l'intersezione con via Dalmazia/via Orzinuovi e l'intersezione con via Corsica, compresa quest'ultima; sistemazione di via Corsica nel tratto compreso tra via Salgari e il sottopasso ferroviario, compresa l'intersezione con via Don Bosco/Via Cefalonia; il tutto secondo le indicazioni di un documento tecnico concordato dagli uffici tecnici comunali competenti.
- Conseguente eliminazione dell'obbligo di realizzare l'opera di standard qualitativo – sede degli uffici comunali
- Conferma della previsione della grande struttura di vendita – centro commerciale di tipo urbano per una slp massima di 14.920 mq
- Realizzazione di una slp massima di 88.610 mq (suddivisa tra residenza libera, 39.187mq, residenza convenzionata, 20.000 mq e terziario direzionale, 14.503mq, commercio, 14.920 mq)
- Rideterminazione generale delle aree da cedere e/o asservire in ragione del nuovo Masterplan.

Inquadramento territoriale ed Urbanistico

Il comparto A oggetto della presente variante interessa una superficie territoriale di mq 107.786 delimitato ad Ovest da Via Dalmazia a Nord da Via Don Bosco a Est da una zona residenziale gravitante su Via Corsica e a Sud da Via Salgari .

Catastalmente i mappali coinvolti sono :

foglio 164 mapp. 78

foglio 164 mapp. 73, 176, 227, 228

foglio 165 mapp. 129, 132, 133, 142, 224, 235, 275

Sull'area grava un vincolo di rispetto d'derivante dalla presenza di due corsi d'acqua che l'attraversano, il vaso Fiume Grande e la Garzetta delle Fornaci .

Per l'area in oggetto il Piano di Governo del Territorio _ Documento di Piano, Ambito L , conferma le *“ previsioni di cui al Programma integrato di Intervento approvato e di cui alla Convenzione stipulata nel 2010. Ferme restando le quantità di slp assegnate è possibile modificare il planivolumetrico ammettendo anche la grande distribuzione previa approvazione di specifica variante al PII “* .

Proposta planivolumetrica in variante

La necessità di variare il PII già convenzionato nel 2010 e come anticipato negli atti successivi (atto d'obbligo Marzo 2014) deriva dalla mancata realizzazione della sede univa degli uffici comunali e quindi dalla necessità di rivedere l'impostazione generale del piano a seguito del venir meno di un importante polo direzionale quale la nuova sede di uffici pubblici .

NAU spa ha depositato al protocollo comunale in data 24 Ottobre 2014 una proposta di variante al PII, prevedendo la cancellazione della previsione della nuova sede del Comune di Brescia, la conferma della GSV (grande struttura di vendita per 14.920 mq) e l'insediamento solo di parte della volumetria concordata nella scrittura privata di cui sopra e precisamente 68.610 mq anziché 88610 mq di slp, con riduzione quindi di 20.000 mq

Il nuovo Mastreplan prevede

1. Eliminazione nuova sede uffici comunali
2. Accorpamento superfici commerciali in lato sud ovest su area già ceduta al comune per la realizzazione della nuova sede
3. Edilizia residenziale ai margini est e nord del comparto con una minor densità e previsione di edilizia convenzionata
4. edifici con destinazione terziaria in lato nord su via Don Bosco

A nord del comparto sono previsti tre edifici a torre con destinazione terziaria /direzionale e a ridosso di questi ultimi quattro edifici con destinazione residenziale (convenzionata) , il centro commerciale è posto all'incrocio tra via Dalmazia e via Salgari con accesso prioncipal eda via Salgari .

Ad est del comparto , lungo il prolungamento di Via Ischia e la prosecuzione di Via San Giovanni Bosco si attestano sei edifici destinati alla residenza libera .

	Convenzione Marzo 2014	Variante PII
Slp	Mq. 90.393 di cui mq. 40.970 residenza libera mq. // residenza convenzionata mq. 34.503 direzionale mq. 14.920 commerciale (GSV)	Mq. 88.610 di cui mq 69.420 collocati planivolumetricamente e così distinti : mq. 30.000 residenza libera mq. 20.000 residenza convenzionata mq. 4.500 direzionale mq. 14.920 commerciale (GSV) I restanti mq 19.190 di slp attribuiti al comparto e non localizzati saranno destinati per mq 10.000 alla funzione direzionale e per mq. 9.190 ala residenza libera .
Cessioni		Mq. 41.323 di cui : Mq. 17.069 parco Mq. 5.327 attrezzature sportive Mq. 11.074 piste ciclabili e marciapiedi Mq. 7.853 parcheggi a raso
Asservimenti		Mq. 18.670 parcheggio di cui Mq. 7.827 a raso Mq 11.533 interrati
Standard dovuto/reperito sulla totalità della slp localizzata (mq. 69.420)	Mq. 85.194 / mq. 83.767	Mq. 74.090 / mq 59.993,00
Monetizzazioni/ulteriori cessioni	Mq 1.427	Mq 14.097,00

Tra le opere di urbanizzazione vengono confermate il collegamento interno tra via Don Bosco, via Ischia e Via Salgari il parco pubblico in posizione centrale le piste ciclopeditali mentre si aggiungono una piastra sportiva ed alcune importanti opere si adeguamento della viabilità esistente .

Nel dettaglio si prevede la realizzazione di :

1. Rotatoria via Dalmazia - via San Giovanni Bosco
2. Controstrada e pista ciclabile, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
3. Strada interna - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
4. Strada interna (prolungamento nord B4) - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
5. Rotatoria via San Giovanni Bosco
6. Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)

7. Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
8. Spostamento fiume grande ed oneri associati - I Stralcio (già eseguito)
9. Spostamento fiume grande ed oneri associati - II Stralcio (scomputo 50%)
10. Realizzazione parco (I e II Fase)
11. Realizzazione attrezzature sportive (calcio 1, volley, basket)
12. Realizzazione attrezzature sportive (calcio 2)
13. Pista ciclabile a sud

Per un importo complessivo a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti pari a complessivi € 4.791.167,00 (primarie per € 2.228.462,00 e secondarie per € 2.562.705,00) .

A parziale titolo di standard di qualità vengono inoltre realizzate dal proponente le seguenti opere:

Rotatoria Via Salgari - Via Corsica

Tratto Via Corsica, da Via Salgari a Via San Giovanni Bosco

Rotatoria Via San Giovanni Bosco Via Corsica

Tratto Via Corsica da Via San Giovanni Bosco a Via Zara

Per un importo di € 2.356.341,00 .

Il Responsabile del Settore
Arch. Gianpiero Ribolla

Il Responsabile del Servizio tecnico
Arch. Ornella Fogliata

Il Responsabile del Servizio Ufficio di Piano
e Convenzioni Urbanistiche
Ing. Claudio Bresciani

Allegati
Allegati A, B, D e L allo schema di convenzione

Tavole del PA

0526U3001	Planimetria di inquadramento territoriale
<i>COMPARTO A</i>	Piano territoriale di coordinamento provinciale

	Piano della viabilità nella Provincia di Brescia
0526U3002	Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A	Perimetro comparto, sistemi e subsistemi ambientali, infrastrutturali e territoriali e loro previsioni future. Su carta tecnica regionale.
0526U3003	Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A	Perimetro comparto, sistemi e subsistemi ambientali, infrastrutturali e territoriali e loro previsioni future. Su aerofotogrammetrico.
0526U3004	Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A	Perimetro comparto, sistemi e subsistemi ambientali, infrastrutturali e territoriali e loro previsioni future. Su aerofotogrammetrico.
0526U3005	Stato di fatto degli ambiti di intervento
COMPARTO A	Planimetria di rilievo dello stato di fatto prima e dopo le demolizioni
0526U3006	Stato di fatto degli ambiti di intervento
COMPARTO A	Profili altimetrici dopo demolizioni
0526U3007	Stato di fatto degli ambiti di intervento
COMPARTO A	Rilievo delle reti tecnologiche esistenti: rete idrica, rete fognaria, rete gas, rete illuminazione elettrica bt e mt, rete ill. pubblica, rete teleriscaldamento
0526U3008	Stato di fatto degli ambiti di intervento
COMPARTO A	Stato di fatto - P.G.T. vigente - Documento di Piano - Estratto N.T.A. del Documento di Piano - Estratto mappa catastale e perimetrazione PII
0526U3009	Progetto
COMPARTO A	Planivolumetrico di progetto con localizzazione edifici, destinazioni d'uso e slp
0526U3011	Progetto
COMPARTO A	Planimetria delle coperture
0526U3016	Progetto
COMPARTO A	Prospetti generali comparto
0526U3017	Progetto
COMPARTO A	Edifici Residenziali 1-2-3-4-5-6
	Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti - Schema calcolo slp
0526U3019	Progetto
COMPARTO A	Edifici residenziali edilizia convenzionata 7-8-9-10
	Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti - Schema calcolo slp
0526U3020	Progetto
COMPARTO A	Edifici direzionali 11-12- 13-14
	Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti - Schema calcolo slp

0526U3021	Progetto
COMPARTO A	Centro commerciale edificio 15
	Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti - Schema calcolo slp
0526U3023	Progetto
COMPARTO A	Calcolo degli standard
	Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti - Schema calcolo slp
Codice	Titolo
0526U3025	Progetto
COMPARTO A	Dettagli parco
0526U3026	Progetto
COMPARTO A	Dettagli parco
0526U3027	Progetto
COMPARTO A	Dettagli parco
0526U3030	Progetto
COMPARTO A	Sezioni stradali Via Dalmazia e dettagli stratigrafie
0526U3031	Progetto
COMPARTO A	Sezioni stradali Via Ischia -Via Piemonte - interno parco e dettagli stratigrafie
0526U3034	Progetto
COMPARTO A	Rete elettrica ed illuminazione pubblica
0526U3036	Progetto
COMPARTO A	Profili altimetrici Via Dalmazia
0526U3037	Progetto
COMPARTO A	Profili altimetrici Via Ischia – Via Piemonte - Via Salgari
0526U3038	Progetto
COMPARTO A	Dettagli reti
0526U3039	Progetto
COMPARTO A	Progetto rotatorie Via Dalmazia - Via Don Bosco
0526U3040	Progetto
COMPARTO A	Sezioni stradali con reti tecnologiche
0526U3041	Progetto
COMPARTO A	Sezioni stradali con reti tecnologiche

Codice	Titolo
Allegato B comparto A	Convenzione
COMPARTO A	Regime delle aree su planimetria generale
Allegato D comparto A	Convenzione
COMPARTO A	Individuazione subcomparti su planimetria generale
Allegato L comparto A	Convenzione
COMPARTO A	Regime delle aree all'interno del confine di proprietà: aree private, asservite ad uso pubblico, cedute
Codice	Titolo
0526Ru3000-r01	Relazione di inquadramento comparti A e B
COMPARTI A e B	
0526Ru3004-r01	Relazione di progetto
COMPARTO A	
0526Ru3005-r01	Relazione urbanistica
COMPARTO A	
0526Ru3006-r01	Relazione degli effetti dell'intervento:
COMPARTO A	Suolo, aria acqua ed impatto acustico
0526Ru3007-r01	Esame paesistico
COMPARTO A	
0526Ru3012-r01	Relazione di sostenibilità energetica
COMPARTO A	
Codice	Titolo
0526U4001	Inquadramento
COMPARTO A	Estratto aerofotogrammetrico comunale con individuazione interventi (Int. 1-10)
0526U4002	Inquadramento
COMPARTO A	Estratto di mappa con individuazione interventi (Int. 1-10)
0526U4003	Stato di fatto
COMPARTO A	Planimetria via Dalmazia - Piazza S. G. Bosco (Int. 1-4)
0526U4004	Stato di fatto
COMPARTO A	Planimetria via Corsica Sud (via Salgari-via S.G. Bosco) (Int. 5-7)
0526U4005	Stato di fatto

COMPARTO A	Planimetria via Corsica Nord (via S.G. Bosco Via Zara) (Int. 8-10)
0526U4006	Stato di fatto
COMPARTO A	Sezioni via Dalmazia - P.zza San Giovanni Bosco (Int. 1-4)
0526U4007	Stato di fatto
COMPARTO A	Sezioni via Corsica Sud (via Salgari-via S.G. Bosco) (Int. 5-7)
0526U4008	Stato di fatto
COMPARTO A	Sezioni via Corsica Nord (via S.G. Bosco Via Zara) (Int. 8-10)
0526U4009	Sovrapposizioni
COMPARTO A	Planimetria Sovrap. Rilievo-Progetto via Dalmazia - Piazza S. G.Bosco (Int. 1-4)
0526U4010	Sovrapposizioni
COMPARTO A	Planimetria Sovrap. Rilievo-Progetto di fatto via Corsica Sud (Int. 5-7)
0526U4011	Sovrapposizioni
COMPARTO A	Planimetria Sovrap. Rilievo-Progetto di fatto via Corsica Nord (Int. 8-10)
0526U4012	Progetto
COMPARTO A	Planimetria di progetto via Dalmazia - Piazza S. G .Bosco (Int. 1-4)
0526U4013	Progetto
COMPARTO A	Planimetria di progetto via Corsica Sud (via Salgari-via S.G. Bosco)(Int. 5-7)
0526U4014	Progetto
COMPARTO A	Planimetria di progetto via Corsica Nord (via S.G. Bosco Via Zara) (Int. 8-10)
0526U4015	Progetto
COMPARTO A	Sezioni di progetto via Dalmazia - P.zza San Giovanni Bosco (Int. 1-4)
0526U4016	Progetto
COMPARTO A	Sezioni di progetto via Sud (via Salgari-via S.G. Bosco) (Int. 5-7)
0526U4017	Progetto
COMPARTO A	Sezioni di progetto via Corsica Nord (via S.G. Bosco-via Zara) (Int. 8-10)
0526U4018	Progetto
COMPARTO A	Sezioni/ Stratigrafie interventi di progetto (Int. 1-10)
0526U4019	Reti tecnologiche
COMPARTO A	Planimetria di progetto rete di raccolta acque meteoriche (Int. 1-10)
0526U4020	Reti tecnologiche
COMPARTO A	Planimetria di progetto rete pubblica illuminazione (Int. 1-10)

0526U4021	Reti tecnologiche
<i>COMPARTO A</i>	Planimetria di progetto rete irrigazione (Int. 1-10)
0526U4022	Reti tecnologiche
<i>COMPARTO A</i>	Particolari costruttivi e sezioni di posa sottoservizi (Int. 1-10)
0526Ru3001-r01	Opere interne all'area degli Ex Magazzini Generali
<i>COMPARTO A</i>	Opere di urbanizzazioni primarie: computo estimativo
0526Ru3002-r01	Opere interne all'area degli Ex Magazzini Generali
<i>COMPARTO A</i>	Opere di urbanizzazione secondarie: computo estimativo
0526Ru4001	Opere esterne all'area degli Ex Magazzini Generali
<i>COMPARTO A</i>	Opere di urbanizzazione primarie: computo estimativo

CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

A parziale modifica e/o integrazione dell'art. 17 della Convenzione originaria, le parti convengono quanto segue:

1. NAU S.p.A. cede a titolo di standard al Comune, senza alcun corrispettivo, le seguenti aree individuate con i mappali n. 73p, 228p, 241p del Foglio 164 NCT e con i mappali n. 129p, 133p e 235p del Foglio 165 NCT della superficie di mq. 12.040 evidenziate con il colore fucsia nell'Allegato L;
2. Il Comune cede analogamente senza alcun corrispettivo a NAU S.p.a. le seguenti aree individuate con i mappali 73p, 236p, 237p, 239p, 240, 246p, 247p, 251p, 254p, 256p del Foglio 164 e con i mappali n. 129p, 133p, 224p, 235p, 309p, 311p del Foglio 165 NCT della superficie di mq. 23.450 evidenziate con colore arancio nell'Allegato L;
3. Restano in capo a NAU S.p.A. e al Comune tutte le aree già cedute con la convenzione originaria e non oggetto dei trasferimenti con la presente convenzione.
4. Tali aree sono rispettivamente individuate con colore verde (aree di proprietà di NAU S.p.A. per un totale di metri quadri 42.304 e colore giallo (aree di proprietà del Comune per un totale di metri quadri 28.840) nel predetto Allegato L.
5. NAU SpA si impegna ad asservire ad uso pubblico
 - a) l'area di mq 7.827 da adibire a parcheggio a raso indicata con colore rosso sulla planimetria Allegato B catastalmente individuata con i mappali n. 73p, 247p, 251p, 54p, 46p del Foglio n. 164 NCT;
 - b) l'area di 11.533 da adibire a parcheggio in struttura
6. Gli asservimenti dovranno avvenire prima dell'attivazione del Centro Commerciale.
7. Come conseguenza delle cessioni e asservimenti previste ai punti 4.1, 4.2 , 4.3, 4.4 e della conferma delle precedenti cessioni l'ambito interessato dal PII è di complessivi mq. 107.786 individuati come segue:
 - .aree private 57.966 mq.
 - .aree private asservite ad uso pubblico 7.827 mq.
 - .aree di proprietà comunale 40.840 mq.
 - .aree demaniali 1.152 mq.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI IN STRUTTURA

I parcheggi sia in struttura che a raso, aperti al pubblico, che verranno realizzati unitamente alla GSV (grande struttura di vendita) e composti dalla quota di parcheggio a raso a standard di mq. 7827 asserviti ad uso pubblico e dalla quota di parcheggi in struttura a standard aperti al pubblico

di mq. 11.533 asserviti a uso pubblico ed indicati nel presente atto come “parcheggi”, sono dimensionati in base alle necessità degli insediamenti commerciali.

Il Proponente o suoi aventi causa potrà concordare con il Comune, un regolamento per la sosta dei veicoli teso a disincentivare la “sosta lunga”.

Tale regolamento disciplinerà la sosta dei veicoli sulla base dei seguenti criteri generali di gestione:

- Orari di apertura:

Il servizio dovrà essere garantito nei giorni feriali e nei giorni festivi in cui il Centro Commerciale rimarrà aperto al pubblico.

L’orario di apertura dei parcheggi in tempo ordinario è il seguente:

- da lunedì a sabato da mezza ora prima dell’orario di apertura a mezz’ora dopo dell’orario di chiusura della GSV;
- domenica e festivi sono possibili due alternative:
 - a) nel caso di apertura del centro commerciale l’orario di apertura sarà da mezz’ora prima dell’apertura del centro commerciale a mezz’ora dopo la sua chiusura.
 - b) Nel caso di non apertura del centro commerciale, il parcheggio rimarrà chiuso.

In occasione di particolari eventi o manifestazioni, il Comune potrà richiedere al Proponente l’utilizzo dei parcheggi anche in orari di chiusura delle attività commerciali/terziarie presenti, in concomitanza di puntuali e specifiche manifestazioni; tale utilizzo avverrà per un franco di 20 ore annuali senza oneri a carico dell’Amministrazione Comunale, mentre per periodi di apertura ulteriori rispetto a quanto sopra indicato eventualmente richiesti dall’Amministrazione Comunale, questa corrisponderà al Proponente le relative spese di gestione.

Per motivi di sicurezza e di decoro, i parcheggi dovranno altresì essere chiusi e custoditi nelle ore e nei giorni di chiusura delle attività commerciali/terziarie.

- Spese di gestione:

Le spese di gestione dei “parcheggi” sono a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

- Segnaletica:

Agli accessi dell’area di parcheggio dovrà essere apposta idonea segnaletica di indicazione nel rispetto del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Codice della Strada), riportante le modalità di fruizione del parcheggio, le tariffe e gli orari di possibile utilizzo. L’installazione e la manutenzione di detta segnaletica è a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

- Utilizzo degli spazi pubblicitari all’interno della struttura:

Il Comune di Brescia autorizza il Proponente e/o suoi aventi causa a gestire la pubblicità all’interno degli spazi affidati, in accordo con l’Ufficio Tributi del Comune, con totale beneficio dei relativi proventi derivanti dall’uso di spazi pubblicitari all’interno dell’infrastruttura adibita a parcheggi.

- Manutenzione:

Le parti convengono che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi è a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

L’insediamento commerciale è dotato di autorizzazione ai sensi dell’articolo 9 del D.lgs 114/98 per

una superficie di vendita pari a mq. 11.600 rilasciata dal Comune di Brescia in data 21/11/2012 con n. 103211 a seguito di parere favorevole della Conferenza di Servizi espresso in data 19/11/2012.

Il Comune di Brescia ha rinnovato in data 10 novembre 2014 la autorizzazione originale prot. 103211 rilasciata il 21 novembre 2012 concedendo proroga all'attivazione della attività per grande struttura di vendita-centro commerciale dal 22.11.2014 al 21.11.2016.

Per il principio della correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciale contenuto nella normativa regionale, l'efficacia dell'autorizzazione è legata alla scadenza degli atti convenzionali ed autorizzativi della procedura urbanistico-edilizia, in conformità alle procedure della l.r. 6/2010, articoli 7 e 14bis, comma 4.

ASSOLVIMENTO DELL'OBBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD

Lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A - Sannazzaro è quantificato in totali 74.090 metri quadri, così suddivisi:

- 23.850 mq. per la funzione residenziale libera;
- 15.900 mq. per la funzione residenziale convenzionata;
- 29.840 mq. per la funzione terziario-commerciale;
- 4.500 mq. per la funzione direzionale;

Le parti si danno reciprocamente atto che, all'attualità, mq. 14.097,00 , corrispondenti alla quota parte di standard specificamente deputato al soddisfacimento del fabbisogno indotto dalla realizzazione di tutta la s.l.p. prevista dalla presente Variante non sono stati fisicamente localizzati nelle aree oggetto di trasformazione.

Il reperimento della predetta quota di standard dovrà avvenire prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici all'interno dei sub comparti 2, 3 e 4 come indicati nell'allegato D - e secondo le seguenti modalità:

- a) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 2 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 5000 mq;
- b) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 3 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 4000 mq;
- c) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 4 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 4.407 mq;

Il Proponente si impegna all'atto della richiesta del primo permesso di costruire relativo ai sedimi dei lotti di edilizia di cui sopra (libera, direzionale, convenzionata) a fornire gli elementi progettuali di individuazione della globalità degli standard (13.407 mq) al momento non localizzati.

Il reperimento di suddetti standard potrà anche avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) - all'atto di rilascio dei relativi titoli edilizi, sarà consentita la monetizzazione in tutto o in parte dello standard dovuto in base ad un importo per un valore unitario di € 190,00 (centonovanta) al mq. Detto importo sarà rivalutata in base all'indice ISTAT.
- b) - detto standard potrà essere reperito in tutto o in parte destinando a tale scopo qualsiasi superficie a ciò ritenuta idonea dal Comune purchè compresa nell'ambito del perimetro del comparto A Sannazzaro.

Le parti potranno definire in comune accordo parziali modifiche della localizzazione dello standard reperito sulla base della previsione di cui alla tavola allegato B, senza necessità di variare la presente convenzione, purchè tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in

cessione e non si configuri una variante al Piano ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R.12/05.

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente o suoi aventi causa s'impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere di cui al presente punto ad oggi è stimato in Euro **2.228.462,00** (duemilioni duecentoventottomila quattrocentosessantadue) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili di Brescia vigente all'epoca di stipula della presente convenzione cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento). Tali opere sono evidenziate con appositi lettera/ numero e colore giallo sulla allegata planimetria generale e consistono in :

B1	Rotatoria via Dalmazia - via San Giovanni Bosco
B2	Controstrada e pista ciclabile, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B4	Strada interna - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B4A	Strada interna (prolungamento nord B4) - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B5	Rotatoria via San Giovanni Bosco
B6	Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B7	Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali, ad eccezione della voce B4A della quale è disponibile il progetto preliminare.

I progetti esecutivi dovranno essere redatti, verificati e validati secondo il D.lgs 163/06 e il DPR 207\10, per quanto applicabile e dovranno essere presentati:

- entro tre mesi dalla firma della convenzione, per quanto riguarda le opere B1 e B2;
- prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui ai sub comparti 2 e 4 per quanto riguarda le opere B5 e B6,;
- prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 3 per quanto riguarda le opere B4, B4A e B7.

I relativi costi sono a carico del Proponente.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il o DPR 207\10, per quanto applicabile, dovrà essere successivamente validato dal Responsabile del procedimento interno al Proponente I relativi costi sono a carico del Proponente.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata da A2A S.p.a. a spese del Proponente e dedotta a scomputo.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche, 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.

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro **2.562.705,00** salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero e colore azzurro sulla allegata planimetria generale e di seguito elencate :

A1	Spostamento fiume grande ed oneri associati - I Stralcio (già eseguito)
A2	Spostamento fiume grande ed oneri associati - II Stralcio (scomputo 50%)
A3	Realizzazione parco (I Fase)
A4	Realizzazione attrezzature sportive (calcio 1, volley, basket)
A5	Realizzazione attrezzature sportive (calcio 2)
B3	Pista ciclabile a sud, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
A3A	Realizzazione Parco (II Fase)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali, ad eccezione delle voci A3, A4, A5 delle quali è disponibile il progetto preliminare.

I progetti esecutivi delle opere, redatto secondo il D.lgs 163/06 e il DPR 207\10, per quanto applicabile, relativo alle opere previste nella fase 1 dovranno essere presentati entro tre mesi dalla stipula della convenzione per quanto riguarda le opere A2, A3, A4, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 3 per quanto riguarda le opere A3A e B3, e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 4 per quanto riguarda le opere A5.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche 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. Le opere di cui al punto A2 saranno scomputate per un importo corrispondente al 50% del loro costo.

URBANIZZAZIONI SECONDARIE EXTRA COMPARTO E STANDARD DI QUALITA'

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro **2.356.341,00** salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero e colore azzurro sulla allegata planimetria generale e di seguito elencate :

C5	Rotatoria Via Salgari - Via Corsica
C6	Tratto Via Corsica da Via Salgari a Via San Giovanni Bosco
C7	Rotatoria Via San Giovanni Bosco Via Corsica
C8	Tratto Via Corsica da Via San Giovanni Bosco a Via Zara

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207\10, per quanto applicabile, dovrà

essere presentato entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione per quanto riguarda le opere C5, C7 e C8, e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui ai sub comparti 2, 3 e 4 per quanto riguarda le opere C6, ed essere validato a cura del Proponente. I relativi costi sono a carico del Proponente e suoi aventi causa.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche 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 fino all'ammontare degli stessi in base alle tariffe vigenti all'epoca della stipula della presente convenzione; la parte di costo delle suddette opere eccedente a tale importo viene corrisposto da NAU quale standard di qualità.

ULTERIORI OPERE SENZA DIRITTO A SCOMPUTO

Si rinvia all'art. 4 dell'Appendice A della Convenzione originaria del 2010.

Il Proponente ha consegnato agli atti del comune i progetti definitivi degli interventi di seguito elencati:

C1	Tratto Via Dalmazia da Via San Giovanni Bosco a Via Zara
C2	Rotatoria Via Dalmazia Via Zara
C3	Via Dalmazia da Via Zara fino a sottopasso FS
C4	Piazza San Giovanni Bosco
C9	Rotatoria Via Corsica - Via Zara - Via Sardegna
C10	Via Corsica da Via Sardegna fino a sottopasso FS

Per detti interventi, nessun obbligo è posto in capo al Proponente oltre la consegna dei progetti effettuata; qualora il Proponente dovesse esercitare i diritti edificatori di cui al precedente art. 3.4, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di tali opere secondo le modalità indicate nel predetto articolo.

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Data la dimensione complessiva dell'intervento, il piano attuativo sarà attuato per fasi interessanti distinti ambiti denominati "sub comparti" così come individuati nell'allegato D), alla presente convenzione; ciascun sub comparto sarà comprensivo di edificazioni private e opere di urbanizzazione di competenza.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, ripartite per i vari sub comparti, dovranno essere realizzate preventivamente o comunque contemporaneamente agli interventi edilizi compresi nel medesimo sub comparto, secondo il seguente crono programma:

fase 1: opere di urbanizzazione interne ed esterne al sito indicate con le lettere B1, B2, A1, A2, A3, A4, C5, C7 e C8 nei precedenti art. 8, 9 e 10: inizio opere entro 1 (un) anno dalla stipula della presente convenzione. L'ultimazione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione e in ogni caso prima del rilascio dell'agibilità e dell'attivazione del centro commerciale (edificio 15 (GSV)): in riferimento a quest'ultima fattispecie l'impegno si intenderà assolto al verificarsi, per ogni singola opera di urbanizzazione

prevista, della disponibilità del verbale di fine lavori rilasciata da parte della direzione lavori o, in mancanza di tale verbale, di evidenza documentale attestante la impossibilità di esecuzione e conclusione delle opere per fatti non direttamente imputabili al Proponente o suoi aventi causa.

fase 2: opere di urbanizzazione indicate con le lettere B5, B6, A3A e C6 nei precedenti articoli 8, 9 e 10: inizio opere entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai sub comparti 2 e 4 relativamente alle opere B5 e B6 e prima del rilascio dei permessi di costruire relativi al sub comparto 3 relativamente alle opere A3A e C6, termine dei lavori entro i 18 mesi successivi ;

fase 3: opere di urbanizzazione indicate con le lettere B4, B4A, B7, A5 nei precedenti articoli 8, 9 e 10: inizio opere entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso prima del rilascio dei permessi di costruire relativi al sub comparto 3, termine dei lavori entro i 18 mesi successivi ;

Per gli edifici privati non è imposto a NAU S.p.a. alcun termine per l'inizio e/o il termine dei lavori.

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Viene individuata una quota di edilizia residenziale corrispondente a 20.000,00 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 DPR 380/01. In tale sede verrà quantificata la superficie complessiva, distinta per unità immobiliari e per tipologia di vendita, destinata al convenzionamento ed individuata sull'allegata tavola D all'interno del sub comparto 2.

La Proprietà si impegna a richiedere il permesso di costruire e a stipulare atti integrativi di cui sopra (propedeutici al rilascio dello stesso permesso di costruire), relativamente ad almeno 10.000,00 mq. di slp entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione; analogamente si impegna a richiedere i permessi di costruire e a stipulare gli atti integrativi di cui sopra di ulteriori 5.000,00 mq. di slp entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Qualora le superfici destinate ad edilizia convenzionata non venissero ultimate entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire sarà applicata una penale pari a € 0,18 per ogni giorno di ritardo e per mq. di SLP degli alloggi che a tale data risultassero privi dell'abitabilità.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà del Proponente.