

OGGETTO	Piano Attuativo
PROT.	48450 del 20/03/2017 e successivi
COMMITTENTE	Basileus spa
LOCALITA'	Via G.Q.Stefana, Via Tempini , Via Vantini, V.le Italia , Via Cassala, Via Eritrea

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo al PGT vigente riguarda una vasta area situata a sud e ad est del Cimitero Vantiniano comprendente le Vie G.Q. Stefana, Tempini , Vantini, Italia , Cassala, Eritrea di proprietà e nella disponibilità della società Basileus spa oltre ad alcune proprietà comunali - Catastralmente il Piano attuativo coinvolge :

aree di proprietà Basileus sono individuate come segue :

Foglio 113

mappale 43 sub. 1, 4 , 5, 8, 9

mappale 53

mappale 45 sub. 1 , 2, 4, 5 , 6 ,7, 8

Foglio 114

mappale 140 sub 10, 54, 57

mappali 258 e 267

mappale 195 sub. 7

Foglio 134

mappale 253

area di proprietà comunale destinata alla nuova edificazione

Foglio 114 mappale 255

aree di terzi da sottoporre a procedura espropriativa

Foglio 114 mappale 158p

L'ambito interessato dal Piano Attuativo è confinante in lato nord con Via Vantini ed il cimitero vantiniano , in lato est con le Vie Eritrea e Italia , in lato sud con Via Cassala e Via Tempini ed in lato ovest con via Tempini ; l'area è altresì attraversata da Via Stefana.

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 136.651,49 di cui

mq. 130.781,55 coincidenti con il perimetro del Piano Attuativo così come definito dal Documento di Piano

mq. 5.788,95 esterni al perimetro del citato Ambito del DdP ma interni all'originario perimetro del PP del Comparto Milano (2002) e comprendenti il mappale 253 lungo Viale Italia , parte dell'area

attualmente occupata dalla Polizia Locale in fregio al Musil e una porzione di area destinata a strada in prossimità dell'AC Hotel .

mq. 80,99 di aree esterne al PP 2002 ed alla Ambito definito dal DdP ma ricomprese nel progetto delle opere di urbanizzazione

L' area è interessata dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua pubblico (4 metri vaso Fiume Grande Superiore) e dalla fascia di rispetto cimiteriale (50 mt) .

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 3/4 _ media/elevata " .

Per il PGT vigente l'area di intervento è disciplinata dal Documento di Piano scheda AT – C6- Comparto Milano all'interno della quale si prevede la realizzazione di 30.000 mq di slp con un mix funzionale articolato su più destinazioni dove si consente la realizzazione di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. di sv unicamente finalizzata alla realizzazione di mercati rionali coperti e nell'ambito della destinazione residenziale la creazione di case- laboratorio .

La slp prevista dal PGT 2016 è da considerarsi in aggiunta alla slp residua sul comparto assoggettato al Piano Particolareggiato 2002 per la quota di competenza Basileus pari a mq. 61.811,00 .

PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto presentato organizza i volumi a disposizione in base a " distretti funzionali " ovvero accorpendo tra loro funzioni omogenee. Sono presenti a sud del cimitero vantiniano grazie al recupero degli edifici esistenti, un distretto del cibo , un distretto arti e mestieri, uno del tempo libero ed il polo direzionale .

Ad ovest del vantiniano troviamo arte e cultura , le case laboratorio e funzione legate alla accoglienza e al benessere .

La realizzazione del Piano Attuativo nel suo complesso è articolata in 16 Unità Minime di Intervento(UMI) all'interno delle quali sono predeterminate le destinazioni d'uso (pur con margini di flessibilità _ VD artt. 3 e 4.2 delle NTA del Piano Attuativo) la modalità di intervento e i parametri edilizi/prestazionali questi ultimi secondo un abaco contenente le *norme prescrittive e di indirizzo* cui ci si dovrà attenere nello sviluppo progettuale delle singole UMI (allegato Abaco 01) .

Con riferimento al citato Abaco cui si rimanda per le indicazioni di dettaglio di seguito si riassumono le principali caratteristiche delle Unità Minime di Intervento :

UMI	SLP *	n. piani	EDIFICIO /MODALITA DI INTERVENTO	DESTINAZIONI D'USO **
UMI 1	Mq. 747,00	2	Ristrutturazione (in fascia di rispetto cimiteriale)	Ricettivo
UMI 2	Mq. 4.567,88	2/3	Risanamento conservativo / ristrutturazione /nuova costruzione	Case laboratorio e ricettivo

UMI 3	Mq. 4.263,50	6	Nuova costruzione	Residenza
UMI 4	Mq. 2.275,10	4	Nuova costruzione	Residenza
UMI 5	Mq. 2.411,40	4	Nuova costruzione	Residenza
UMI 6	Mq. 4.368,48	8	Nuova costruzione	Residenza e commercio
UMI 7	Mq. 15.647,59	21	Nuova costruzione	Ricettivo, residenza, beni immateriali
UMI 8	Mq. 15.788,10	21	Nuova costruzione	Ricettivo, residenza, beni immateriali, direzionale
UMI 9	Mq. 8.952,30	5/6	Nuova costruzione	Ricettivo, beni immateriali, commercio, direzionale
UMI 10	Mq. 2.883	4	Nuova costruzione	Direzionale, beni immateriali
UMI 11	Mq. 5.740,30	6	Nuova costruzione	Direzionale, beni immateriali
UMI 12	Mq. 1.760	6	Nuova Costruzione	Beni immateriali
UMI 13	Mq. 10.028,24	2	Ristrutturazione/nuova costruzione	Beni immateriali,, commerciale, artigianale
UMI 14	Mq. 6.499,77	2/3	Nuova Costruzione	Servizi
UMI 15	Mq. 4.360,32	2	Ristrutturazione (in fascia di rispetto cimiteriale)	Artigianale, commerciale, beni immateriali
UMI 16	Mq. 1.518,02	2	Ristrutturazione (in fascia di rispetto cimiteriale	Ricettivo

** la slp prevista all'interno di ciascuna UMI potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10 % ad eccezione della UMI 2 dove tale percentuale è fissata nel 20 %*

*** la flessibilità nelle destinazioni d'uso è consentita coerentemente con la classificazione dei suoli in tab. A o Tab B di cui al D.L.vo 152/2006 .*

La nuova edificazione all'interno della UMI 6 avviene estinguendo parzialmente (asservimento iniziale mq. 3.435,13 ora mq. 1.929,79) l'asservimento all'uso pubblico dell'area già avvenuto in forza del PP2002 .

Bilancio del valore ecologico e preverdissement

Il 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 e della scheda del Documento di Piano porta alla determinazione di un valore ecologico in positivo per mq 1.095,30 equivalenti .

Prima della stipula della Convenzione Urbanistica sarà presentato uno specifico progetto di mitigazione preventiva in adempimento del *preverdissement* previsto dall' art. 31 delle NTA.

Opere di urbanizzazione

Ferme restando le OO.UU già presenti e realizzate in forza del PP 2002 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 .

All'interno di ogni singola UMI sono previste opere di urbanizzazione ad essa attinenti che saranno realizzate contestualmente alla attivazione del progetto edilizio e disciplinate da apposito Atto Unilaterale D'Obbligo .

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione con valenza generale esse sono suddivise in due stralci funzionali di cui il primo è legato alla realizzazione del MUSIL ed il secondo avverrà contestualmente alla attuazione della prima tra le UMI 9,10,11,12,13 e 14.

Si prevede in particolare la realizzazione all'interno del comparto

Opere di urbanizzazione primaria

Viabilità

- strada di accesso parcheggio in struttura da Via Q. Stefana;
- area sosta pullman su via Q. Stefana;
- nuova strada dalla rotonda di via Cassala;
- marciapiedi e attraversamenti a raso;

Parcheggi

- parcheggio a nord di Via Quinto Stefana;
- parcheggio a sud di Via Quinto Stefana;
- parcheggi nuova strada dalla rotonda di via Cassala;
- parcheggio viale Italia;
- parcheggio interno con accesso da via Eritrea;
- parcheggio temporaneo di superficie su sedime laminatoio a est del Musil

Opere di urbanizzazione secondaria

- Piazze e spazi pubblici attrezzati;
- Parchi e giardini pubblici;
- Passerella pedonale

Opere di interesse generale

- 1° e 2° Lotto Musil fino alla concorrenza dell'importo di € 11.979.935,18 ;
- Opere di urbanizzazione non eseguite di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario per € 904.965,60;

Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

In attuazione della scheda AT – C6- Comparto Milano del Documento di Piano non è prevista la corrispondenza di Qualità Aggiuntiva .

ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 48450 in data 20/03/2017 e successivamente integrato con PG 191675 del 07/11/2017 , PG 26312 del 06/02/2018 e PG 70655 del 12 Aprile 2018 come Piano Attuativo conforme al PGT vigente

In data 20/07/2017 è stato acquisito il Parere della Soprintendenza Archeologica.

In data 21/02/2018 la Commissione Paesaggio si è espressa circa l'impatto paesaggistico dell'intervento fornendo delle prescrizioni da recepire in sede di Permesso di Costruire ovvero nella progettazione delle opere di urbanizzazione.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT 2016

Ambito del Documento di Piano scheda AT – C6- Comparto Milano

Piano delle Regole PAV 13

Indice / parametro	Necessario /previsto PGT	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq . 30.000	Mq. 91. 811,00 di cui Mq. 61.811,00 a completamento del PP Comparto Milano –Comparto 1 Mq. 30.000 di nuova costruzione
Destinazioni d'uso	VD PP del Comparto Milano _ Comparto 1 e scheda del Documento di Piano	Mq. 7.718,57 _ artigianato di servizio Mq. 23.773,16 _ produzione beni immateriali Mq. 21.044,02 _ attività ricettive Mq. 3.590,30 _ attività direzionali Mq. 23.373,30 _ residenza di cui mq. 3.975,09 per case laboratorio Mq. 6.499,77 _ servizi per lo sport ed il tempo libero Mq. 5.811,88 _ attività commerciali di cui Mq. 670,82 per medie strutture inferiori a 600 sv Mq. 2.769,24 per medie strutture con sv inferiore a 1.500 (mercato rionale 9 Mq. 2.371,82 per esercizi di vicinato
Superficie permeabile/verde profondo		Migliorativo rispetto al PParticolareggiato
Parcheggi pertinenziali	Art. 28 NTA per tutta la slp	Da reperire all'interno delle singole UMI in ragione del mix funzionale
Cessioni/asservimenti		Cessione Mq. 46.885,56 di cui mq. 44.412,19 riconosciuti a standard Asservimento

Cessioni/asservimenti		Cessione Mq. 46.885,56 di cui mq. 44.412,19 riconosciuti a standard Asservimento Mq. 27.516,40 di cui mq. 24.575,62 a standard
Aree per servizi pubblici (standard) *	Mq. 93.084,83 di cui Mq. 36.328,23 standard generato dal PA 2018 Mq. 56.756,60 (53.321,47 + 3.435,13 UMI 6) standard generato dalla edificabilità residua PP 2002	Nuovo reperimento all'interno del PA Mq. 68.987,81 (aree in cessione per mq. 44.412,19 e mq. 24.575,62 aree asservite) di cui Mq. 6.928,78 a parcheggio Mq. 17.625,95 a servizi di interesse collettivo (Musil sedime per parcheggio in struttura , sedime passerella pedonale) Mq. 36.980,33 per spazi pubblici Mq. 7.452,75 verde pubblico
Monetizzazione *		Mq. 20.253,49 Dato dalla differenza tra lo standard individuato all'interno del PA + lo standard asservito sulla UMI 6 per complessivi mq. 72.831,34 e lo standard dovuto pari a mq. 93.084,83

** Il calcolo del fabbisogno in termini di standard delle conseguenti quantità reperite nella proposta di PA è stato calcolato per differenza tra lo standard generato dalle quantità e dalle destinazioni d'uso del PA 2017 e quello generato dalle quantità e dalle destinazioni d'uso del PP 2002 .*

Lo standard generato dal nuovo PA è sommato a quello generato dall'edificabilità residua tuttavia poiché la nuova edificazione coinvolge aree precedentemente destinate a standard (individuate / già cedute o asservite come nel caso della UMI 6) si è proceduto con una compensazione di valori che porta al reperimento di aree a standard per mq. 72.831,34 e quindi ad una monetizzazione per mq. 20.253,49.

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. 46.885,86 del valore ai fini patrimoniali pari ad € 108.652,77 (€ 2.36 x mq. 6.928,78 _ € 2.31 x mq. 39.957,08)
- _ la realizzazione di opere per complessivi € 1.913.830,32 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per € 1.855.538,50 nelle modalità di cui allo schema di convenzione .
- _ la realizzazione di opere per complessivi € 6.105.117,43 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per € 5.781.233,86 nelle modalità di cui allo schema di convenzione .
- _ la realizzazione di opere di interesse generale a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi € 11.979.935,18 + € 904.965,60.

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

A – Viabilità

- strada di accesso parcheggio in struttura da Via Q. Stefana;
- area sosta pullman su via Q. Stefana;
- nuova strada dalla rotonda di via Cassala;
- marciapiedi e attraversamenti a raso;

B – Parcheggi

- parcheggio a nord di Via Quinto Stefana;
- parcheggio a sud di Via Quinto Stefana;
- parcheggi nuova strada dalla rotonda di via Cassala;
- parcheggio viale Italia;
- parcheggio interno con accesso da via Eritrea;
- parcheggio temporaneo di superficie su sedime laminatoio a est del Musil

C – impianti relativi alle opere di cui alle lettere A e B

- rete acque bianche;
- rete acque nere;
- rete illuminazione pubblica;
- quadri elettrici e allacciamenti impianti pubblici;
- rifacimento linea alimentazione e scarico pozzo;

come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali (TAV. OU 01, TAV. OU 02, TAV. OU 03, TAV. OU 04a, TAV. OU 04b, ABACO 02).

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica prima dalla presentazione della richiesta dei P.d.C. o atti autorizzativi equivalenti.

Qualora fosse necessario acquisire in tutto o in parte le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo mediante procedura espropriativa, l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato massimo di € 100/mq.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso. La proprietà potrà scegliere se procedere

all'assegnazione delle opere secondo le procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia oppure con modalità di assegnazione diverse.

Nel primo caso saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
2. Il costo delle opere risultante dal conto finale allegato al collaudo o certificato di regolare esecuzione.

Nel secondo caso sarà riconosciuto a scomputo il solo importo risultante dal progetto esecutivo scontato del 15%.

Il costo complessivo stimato delle predette opere è pari a € 1.913.830,32 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 1.855.538,50 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1	Stima opere	importo	Oneri per la sicurezza	Oneri applicazione Codice contratti	Totale
			3%	2%	
UMI 1	55.333,36		1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.337,45		70,12	48,15	2.455,73
UMI 3	3.316,89		99,51	68,33	3.484,73
UMI 4	63.832,03		1.914,96	1.314,94	67.061,93
UMI 5	-		-	-	-
UMI 6	79.841,01		2.395,23	1.644,72	83.880,97
UMI 7 - 8	5.639,54		169,19	116,17	5.924,90
UMI 9	203.022,43		6.090,67	4.182,26	213.295,37
UMI 10	14.380,63		431,42	296,24	15.108,29
UMI 11	15.982,45		479,47	329,24	16.791,16
UMI 12	36.579,88		1.097,40	753,55	38.430,82
UMI 13	892.286,35		26.768,59	18.381,10	937.436,04
UMI 14	-		-	-	-
UMI 15	11.341,52		340,25	233,64	11.915,40
UMI 16	39.659,96		1.189,80	817,00	41.666,76
Totale UMI	1.423.553,50		42.706,61	29.325,20	1.495.585,31
STRALCIO 1	199.779,56		5.993,39	4.115,46	209.888,41
STRALCIO 2	198.321,53		5.949,65	4.085,42	208.356,60
Totale STRALCI	398.101,09		11.943,03	8.200,88	418.245,01

Totale OO.U.				
PRIMARIE	1.821.654,59	54.649,64	37.526,08	1.913.830,32

TABELLA 2	Stima opere	importo	Oneri per la sicurezza	Oneri applicazione Codice contratti	Totale
			3%	2%	
UMI 1	55.333,36		1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.221,96		66,66	45,77	2.334,39
UMI 3	2.487,67		74,63	51,25	2.613,55
UMI 4	62.753,98		1.882,62	1.292,73	65.929,34
UMI 5	-		-	-	-

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, ma comprensivo delle spese generali forfettizzate al 2% dell'importo delle opere, è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso. La proprietà è tenuta al rispetto delle procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia.

Saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
2. Il costo delle opere risultante dal conto finale allegato al collaudo o certificato di regolare esecuzione.

Il costo complessivo stimato delle predette opere è pari a € 6.105.117,43 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 5.781.233,86 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1	Stima opere	importo	Oneri per la sicurezza	Oneri applicazione Codice contratti	Totale
			3%	2%	
UMI 1	9.326,02		279,78	192,12	9.797,91
UMI 2	2.309.511,97		69.285,36	47.575,95	2.426.373,28
UMI 3	117.896,34		3.536,89	2.428,66	123.861,90
UMI 4	33.251,63		997,55	684,98	34.934,17
UMI 5	595.915,30		17.877,46	12.275,86	626.068,61
UMI 6	47.676,41		1.430,29	982,13	50.088,84
UMI 7 - 8	228.490,08		6.854,70	4.706,90	240.051,68
UMI 9	433.658,84		13.009,77	8.933,37	455.601,98
UMI 10	105.971,29		3.179,14	2.183,01	111.333,44
UMI 11	83.132,44		2.493,97	1.712,53	87.338,94
UMI 12	39.110,83		1.173,32	805,68	41.089,84
UMI 13	345.121,23		10.353,64	7.109,50	362.584,36
UMI 14	94.897,59		2.846,93	1.954,89	99.699,41

UMI 6	59.880,76	1.796,42	1.233,54	62.910,73
UMI 7 - 8	4.229,66	126,89	87,13	4.443,68
UMI 9	198.335,53	5.950,07	4.085,71	208.371,31
UMI 10	14.380,63	431,42	296,24	15.108,29
UMI 11	15.982,45	479,47	329,24	16.791,16
UMI 12	36.579,88	1.097,40	753,55	38.430,82
UMI 13	864.881,84	25.946,46	17.816,57	908.644,86
UMI 14	-	-	-	-
UMI 15	11.341,52	340,25	233,64	11.915,40
UMI 16	39.659,96	1.189,80	817,00	41.666,76
Totale UMI	1.368.069,19	41.042,08	28.182,23	1.437.293,49
STRALCIO 1	199.779,56	5.993,39	4.115,46	209.888,41
STRALCIO 2	198.321,53	5.949,65	4.085,42	208.356,60
Totale STRALCI	398.101,09	11.943,03	8.200,88	418.245,01

Totale	OO.U.			
PRIMARIE	1.766.170,28	52.985,11	36.383,11	1.855.538,50

Atteso che il P.A. approvato consente di mutare la destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli oneri di urbanizzazione complessivi generati, si dà atto che l'eventuale incremento di oneri di urbanizzazione dovuti verrà compensato nei modi e nei definiti negli artt. seguenti.

Scadenze

Le opere previste in ogni UMI di cui al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere previste su aree messe a disposizione dal Comune devono essere realizzate contestualmente alle opere dell'UMI a cui appartengono e comunque entro 12 mesi dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune se ciò avvenisse in data successiva.

Se entro anni cinque dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree, dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria (Allegato B - Regime delle Opere) - che fa parte integrante della presente convenzione:

A –Piazze e spazi pubblici attrezzati;

B –Parchi e giardini pubblici;

C – Passerella pedonale.

come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali (TAV. OU 01, TAV. OU 02, TAV. OU 03, TAV. OU 04a, TAV. OU 04b, ABACO 02).

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione prima dalla presentazione della richiesta dei P.d.C. o atti autorizzativi equivalenti. .

UMI 15	37.938,61	1.138,16	781,54	39.858,30
UMI 16	84.999,13	2.549,97	1.750,98	89.300,09
Totale UMI	4.566.897,72	137.006,93	94.078,09	4.797.982,75
STRALCIO 1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
STRALCIO 2	489.797,09	14.693,91	10.089,82	514.580,82
Totale STRALCI	1.244.179,21	37.325,38	25.630,09	1.307.134,68

Totale OO.U. SECONDARIE	5.811.076,94	174.332,31	119.708,18	6.105.117,43
--------------------------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------------------

TABELLA 2	Stima opere	importo	Oneri per la sicurezza	Oneri applicazione Codice contratti	Totale
			3%	2%	
UMI 1	9.326,02		279,78	192,12	9.797,91
UMI 2	2.303.870,47		69.116,11	47.459,73	2.420.446,31
UMI 3	107.899,91		3.237,00	2.222,74	113.359,65
UMI 4	32.013,03		960,39	659,47	33.632,89
UMI 5	573.359,88		17.200,80	11.811,21	602.371,89
UMI 6	35.757,31		1.072,72	736,60	37.566,63
UMI 7 - 8	171.367,56		5.141,03	3.530,17	180.038,76
UMI 9	359.409,47		10.782,28	7.403,84	377.595,59
UMI 10	82.988,04		2.489,64	1.709,55	87.187,23
UMI 11	72.686,32		2.180,59	1.497,34	76.364,25
UMI 12	36.993,37		1.109,80	762,06	38.865,24
UMI 13	295.788,14		8.873,64	6.093,24	310.755,02
UMI 14	71.173,19		2.135,20	1.466,17	74.774,56
UMI 15	28.456,93		853,71	586,21	29.896,85
UMI 16	77.523,72		2.325,71	1.596,99	81.446,42
Totale	4.258.613,35			87.727,43	4.474.099,18

UMI		127.758,40		
STRALCIO				
1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
STRALCIO				
2	489.797,09	14.693,91	10.089,82	514.580,82
Totale STRALCI	1.244.179,21	37.325,38	25.630,09	1.307.134,68

Totale OO.U.				
SECONDARIE	5.502.792,56	165.083,78	113.357,53	5.781.233,86

La differenza fra costo totale delle opere e importo delle opere scomputabili é dovuto al fatto che l'importo delle opere a scomputo su area da asservire ad uso pubblico è riconosciuto in ragione dei $\frac{3}{4}$ del costo del pacchetto di finitura posto sopra l'impermeabilizzazione della soletta o piano di scavo, comprensivo dell'impianto di illuminazione.

Non si prevedono scomputi superiori a quelli risultanti dai progetti definitivi-esecutivi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore.

Atteso che il P.A. approvato consente di mutare la destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli oneri di urbanizzazione complessivi generati, si dà atto che l'eventuale incremento di oneri di urbanizzazione dovuti verrà compensato nei modi e nei limiti di cui ai successivi artt. .

Scadenze

Le opere previste da ogni UMI di cui al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere previste su aree messe a disposizione dal Comune devono essere realizzate contestualmente alle opere dell'UMI a cui appartengono e comunque entro 12 mesi dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune se ciò avvenisse in data successiva.

Se entro anni cinque dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

OPERE DI INTERESSE GENERALE

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti ulteriori opere evidenziate con apposito colore sulla planimetria "Allegato B - Regime delle Opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

A – 1° e 2° Lotto Musil fino alla concorrenza dell'importo di € 11.979.935,18

B – Opere di urbanizzazione non eseguite di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario per € 904.965,60.

come da progetti esecutivi approvati dal Comune.

Sono le opere pubbliche previste all'interno del piano attuativo che la proprietà si impegna a realizzare per conto del Comune sulla scorta della convenzione del 26-6-2002 e del successivo atto ricognitivo del 26-6-2015 e le opere di urbanizzazione secondaria non eseguite esterne al comparto di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di cui sopra, al netto dell'IVA, è scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi previsti nel Piano Attuativo, nonché da quelli relativi

agli altri lotti edificabili previsti nella convenzione 2002. La proprietà resta impegnata per la realizzazione dei lotti 1 e 2 del Musil fino alla concorrenza dell'importo di € 11.979.935,18 come risulta dall'art. 2.4 let. b) dell'Atto ricognitivo del 26-6-2015 e delle opere di urbanizzazione non eseguite di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario per € 904.965,60.

Le opere relative al Musil sono garantite dalla polizza fideiussoria n° 150111813 rilasciata dalla Banca Popolare di Milano già depositata presso il Comune, mentre quelle relative ai lotti nn. 5-6-8-9-10 del PP originario sono garantite secondo quanto previsto dall'art. 14.

Scadenze

La proprietà si impegna ad appaltare le opere del 2° lotto del Musil entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione del RUP di avvenuta approvazione del progetto esecutivo, mentre le opere di urbanizzazione non eseguite di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario verranno realizzate contestualmente all'edificio di riferimento.

OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Per l'ambito di trasformazione di cui al presente PA, il PGT non prevede né opere né oneri afferenti alla Qualità aggiuntiva.

ART. 5 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessioni

Fatti salvi gli scomputi riferiti alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative al comparto secondo quanto previsto nei precedenti articoli e le compensazioni ai sensi dell'art.5 della convenzione 2002 relative alle opere realizzate da Basileus in eccedenza a quanto ammesso a scomputo di oneri di urbanizzazione della suddetta convenzione 2002, così come meglio precisato nel successivo articolo, la Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede all'interno del P.A. gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 46.885,86, di cui mq 44.412,19 a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore verde sull'allegato C "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

[i numeri di particella saranno indicati dopo il frazionamento e prima dell'atto notarile]

La Proprietà, anche dopo l'atto di cessione al Comune, si impegna ad eseguire, per la durata di anni due decorrenti dalla data del certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia delle aree a verde, secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione. I relativi costi già compresi nelle opere di urbanizzazione sono scomputabili. In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra il Comune intimerà alla Proprietà di provvedere all'esecuzione entro e non oltre dieci giorni, decorsi i quali potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione / pulizia dell'area, addebitando le relative spese e tutti i costi tecnici ed amministrativi derivanti dal mancato intervento manutentivo a carico della Proprietà.

Costituzione di servitù di uso pubblico

La Proprietà asserva all'interno del perimetro del P.A. le aree della superficie complessiva di mq. 25.586,24, di cui mq 24.666,35 a standard, alle quali si aggiungono le aree esterne al perimetro del PA, interne all'UMI 6 (mq 1.929,79, di cui a standard 1.615,90) per complessivi mq 27.516,04, tutte interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai

precedenti articoli, così come individuate con apposito colore giallo sull'allegato C "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

[i numeri di particella saranno indicati dopo il frazionamento e prima dell'atto notarile]

Competono al Comune: la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico relativa allo strato superficiale delle parti pavimentate, degli impianti e i consumi dell'illuminazione pubblica.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia all'interno e all'esterno del perimetro del P.A. del valore stimato di € 104.032,77 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342 (OVVERO – nell'ipotesi di area non edificabile – 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.)

STANDARDS URBANISTICI, MONETIZZAZIONE E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

Come si evince dalla Relazione Generale allegata al P.A. (2.5.6), il progetto presentato genera complessivamente, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste, standard urbanistici per complessivi 93.084,83 mq.

All'interno del perimetro del piano attuativo e all'esterno di esso, ma comunque all'interno dell'originario perimetro del PP, vengono reperiti standard, individuati graficamente dalla tavola n. 08, per una superficie complessiva pari a 72.831,34, di cui:

- 70.901,55 mq individuati all'interno del perimetro di P.A;
- 1.929,79 mq all'esterno del perimetro di PA, ma all'interno del perimetro del P.P. su area asservita ad uso pubblico (relativa all'UMI -6);

Restano da reperire standard urbanistici per una superficie complessiva, relativa alle destinazioni ad oggi individuate nel progetto di PA, per complessivi 20.253,49 mq.

Anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 53, ultimo comma, delle NTA del PGT vigente, le aree a standards rimanenti e non reperite all'interno del perimetro del comparto, vengono individuate tra quelle catastalmente individuate dal foglio 49, mappali 1, 3, 12, 37, 40 e 41 in Mompiano destinate ad aree di laminazione dal PGT di Brescia nella tavola V-PS03.

Le aree da destinare a standards pubblici, parte tramite costituzione di servitù specifica, parte tramite cessione per la realizzazione dei manufatti necessari e per la realizzazione delle mitigazioni ambientali, ai sensi del medesimo art. 53, ultimo comma, NTA del PGT vigente verranno puntualmente individuate a seguito della approvazione definitiva del progetto specifico in corso di predisposizione. Le aree, che verranno successivamente cedute al Comune o su cui deve essere costituita servitù per aree di spaglio, assommano indicativamente a 98.919 mq.

Atteso che il P.A. approvato consente di mutare la destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli standard complessivi generati, e che il progetto di cui al precedente punto prevede l'occupazione di un'area assai maggiore rispetto a quella che il PA ad oggi genera come standard, si dà atto che l'individuazione delle aree, in cessione o asservimento, di cui al precedente punto 6.5, soddisfa il reperimento degli eventuali maggiori standards sino ad una maggiore superficie pari a 78.665,51 mq.

Essendo le suddette aree di proprietà della società Brescia Engineering s.p.a., collegata a Basileus, la società Brescia Engineering s.p.a. stessa partecipa alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica con solo riferimento al presente articolo della convenzione e agli impegni ivi assunti, per quanto di propria competenza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Bonifiche

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, le parti prendono reciprocamente atto che l'intera area di intervento e conseguentemente le aree previste in cessione sono già state oggetto di bonifica o di indagine ambientale con esito positivo.

B) UMI 6

1. Nell'ambito della complessa operazione urbanistica, previo espletamento di tutte le procedure necessarie, l'area, ad oggi di proprietà comunale, inserita nella UMI 6, per una superficie complessiva pari a 3.435,13 mq verrà ceduta dal Comune a Basileus onde consentire lo sviluppo e l'attuazione delle previsioni del PA., che prevedono per la UMI 6 la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggio, oltre che la realizzazione di edifici con SLP complessiva pari a 4.360 mq.

2. L'area dovrà essere ceduta, trasferita e consegnata a Basileus o ad altro operatore da essa stessa individuato, previa richiesta esplicita da parte di questi, non prima di 5 anni dalla stipula della convenzione. Tale cessione potrà avvenire a condizione che Basileus preveda la realizzazione di un numero parcheggi, anche in struttura, a pari dotazione attuale di sosta da collocarsi all'interno del perimetro della UMI 6.

3. Con riferimento all'UMI 6, i termini per la realizzazione dei lotti privati e delle opere di urbanizzazione cominciano a decorrere per Basileus, o per altro operatore da essa indicato, solo dall'effettivo e formale trasferimento delle aree di cui trattasi.

C) UMI 16. Immobili comunali insistenti a nord dell'UMI 16 e opere esterne da realizzarsi su queste

1. Allo stato attuale sulle aree individuate dai mappali nn. 74 - 77 - 231 del Fg: 114 poste immediatamente a nord e in confine con le aree inserite nell'UMI 16 dalla tavola 7 del progetto di PA insistono strutture comunali, attualmente in uso alla Polizia Locale, che devono essere eliminate per consentire il pieno ed integrale sviluppo della progettazione connessa al MUSIL, l'accesso carraio allo stesso e la realizzazione di quanto previsto nell'UMI 16.

2. Il Comune di Brescia si impegna, a propria cura e integrali spese, alla totale rimozione delle strutture e alla completa liberazione delle aree da ogni manufatto o materiale che le occupi entro e non oltre due anni dalla richiesta avanzata da Basileus o da un suo avente causa.

3. Entro lo stesso termine, il Comune di Brescia si impegna a sistemare le aree di sua proprietà poste a nord e a confine con l'immobile del MUSIL in base a un progetto da concordare.

4. Alla Proprietà o operatore che interverrà sull'UMI 16 resta in carico la realizzazione, nei termini indicati dalla presente convenzione, delle opere previste all'interno della UMI 16 sul confine nord, volte a consentire l'accesso alla stessa dall'area di cui al punto 1 di proprietà comunale.

D) Passerella comparto Milano – Q.re Primo Maggio

1. Tra le opere di urbanizzazione secondaria di progetto rientra anche la realizzazione della passerella che unisce le aree del Comparto Milano, site all'interno della UMI 13 al Quartiere Primo Maggio, posto a sud e oltre la strada esistente, nella consistenza individuata dall'apposita scheda dell'Abaco 02 "Abaco particolari OO.UU".

2. In capo alla Proprietà è posto l'obbligo, su richiesta del Comune, di realizzare la struttura, di procedere a proprie spese ai collaudi nei termini e modi di legge e consegnarla allo stesso.

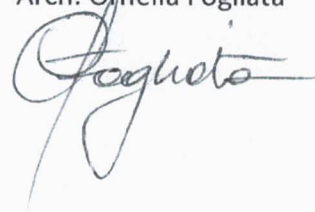
3. L'obbligo alla realizzazione e i termini per la consegna decorreranno solo dal momento del rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni e dei necessari atti di assenso, sia di soggetti pubblici,

sia di soggetti privati, il cui ottenimento è posto unicamente in capo al Comune, il quale dovrà sostenere anche tutti gli eventuali 'oneri ferroviari', connessi all'interferenza con i binari.

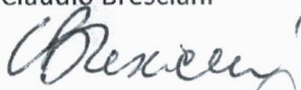
4. La realizzazione della suddetta passerella potrà avvenire autonomamente e indipendentemente dall'attivazione delle opere di cui alla UMI 13 e, comunque, non costituisce condizione per il rilascio dell'agibilità degli edifici previsti nell'ambito della stessa UMI 13.

6. L'obbligo a consentire la riduzione e/o alla riconsegna delle fideiussioni sussisterà anche decorsi sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori laddove il Comune non abbia ancora proceduto al collaudo.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CAVE
E CONVENZIONI URBANISTICHE
Ing. Claudio Bresciani



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Giampiero Ribolla



16 Aprile 2018

Elaborati costituenti il Piano Attuativo

Relazione Generale

Piano particellare di esproprio

Norme tecniche di attuazione

allegato 1, Tabella di correlazione delle destinazioni urbanistiche

allegato 2, Tabella ripartizione della SIp e delle destinazioni d'uso

Allegato 1 Computo UMI e Stralci

TAV. 01 Estratti cartografici e normativi

TAV. 02 Stato di fatto: rilievo piano altimetrico

TAV. 03 Planivolumetrico

TAV. 04 Regime urbanistico delle aree

TAV. 05 Destinazione funzionale

TAV. 06 Progetto di suolo

TAV. 07 Individuazione UMI e Stralci funzionali

TAV. 08 Standard urbanistico

TAV. 09 Opere di urbanizzazione

TAV. 10 Regime delle aree

TAV. 11 Piano quotato di progetto

TAV. 12 Profili altimetrici

TAV. OU 01 Planimetria reti: acque bianche, acque nere
TAV. OU 02 Planimetria reti: energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia
TAV. OU 03 Planimetria reti: acquedotto, teleriscaldamento
TAV. OU 04a Planimetria sistemazioni a terra
TAV. OU 04b Planimetria sistemazioni a terra

ABACO 01	Abaco prescrizioni urbanistico-edilizie
ABACO 02	Abaco particolari OO.UU