

Delib. n. del N. P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità: Settore Urbanistica. Programma Integrato di Intervento (PII) relativo all'area sita in via Dalmazia - via Don Bosco - ex Magazzini Generali (Comparto A) di proprietà Nuovi Assetti Urbani S.p.A.: Adozione variante al PII in Variante al PGT.

La Giunta propone al Consiglio Comunale

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale 12.7.2010 n. 128/43937 P.G., è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (PII) relativo all'area di via Dalmazia - via Don Bosco Ex Magazzini Generali (Comparto A) di proprietà Nuovi Assetti Urbani spa e all'area di via Metastasio - via Milano (Comparto B) di proprietà Interim Interventi Immobiliari e Mobiliari s.r.l. in variante al PRG vigente;
- che in data 10.12.2010 n. 91053 rep. e n. 28872 racc. con atto notaio Calini è stata stipulata la relativa convenzione che prevede, tra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali, parcheggi compresi per un importo stimato di €. 49.000.000,00;
- che con deliberazione di G.C. in data 11.2.2013 n. 77/14101 P.G. e in data 25.3.2013 n. 155/30536 P.G. è stata rispettivamente adottata ed approvata la variante al Programma Integrato di Intervento (PII) relativo all'area sita in via Dalmazia - via Don Bosco - ex Magazzini Generali (Comparto A) di proprietà Nuovi Assetti Urbani S.p.A. e la modifica dello schema di convenzione;
- che con successiva delibera in data 30 dicembre 2013 n. 697 e n. 136498 P.G., la Giunta Comunale ha approvato ulteriori modifiche al testo dello schema di convenzione di cui alla Variante 2011 approvato in data 25 marzo 2013
- che con convenzione stipulata in data 24/03/2014 (per brevità chiamata Convenzione Variante 2011) n° rep. 97837 Notaio Calini sono state definite, fra le altre, le intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, com-

prensivo di grandi strutture di vendita, per una superficie di 14.920 mq;

- che in data 24/03/2014 veniva firmata tra il Comune di Brescia e la NAU S.p.A. una SCRITTURA PRIVATA (num. Rep. 22526, P.G. 136498/2013) con la quale le parti concordavano di regolare i reciproci rapporti mediante il superamento di alcune previsioni del PII e delle relative convenzioni sottoscritte (Convenzione 2009, Convenzione 2010, Convenzione Variante 2011);

Dato atto

- che In data 24.09.2014, NAU, come da impegno preso con la citata Scrittura privata del 24.03.2014, presentava al Comune di Brescia PG 109407, proposta di Variante al PII, modificato da ultimo con convenzione in data 24.03.2014,
- che tale proposta di variante si configura come variante in riduzione con l'eliminazione della previsione della struttura da adibire a Sede Comunale e il mantenimento della Grande distribuzione di vendita;

Riscontrato che la procedura VAS è stata compiuta sul PII variante 2013 e si è chiusa con il Parere Motivato redatto dalla Autorità Competente per la VAS in data 31.8.2012 n. 738081 P.G. e la relativa Dichiarazione di Sintesi redatta dalla Autorità Procedente in data 10 settembre 2012 n. 76468 P.G.;

Ritenuto, trattandosi di variante in diminuzione, di non sottoporre la presente variante a un nuovo procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS per il principio della non duplicabilità dei procedimenti ai sensi del D. leg. 152/2006 e giustificando tale scelta sulla base della mancanza di effetti significativi sull'ambiente trattandosi di rettifiche al PII per la sola eliminazione della sede del Comune la cui attuazione non genererà effetti sull'ambiente più intensi di quelli generati dalla precedente proposta di PII, ma semmai gli stessi saranno molto minori;

Visto a tal fine il documento a firma dell'Autorità competente e dell'autorità Procedente in data **24.12.2014 PG 151477**;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del
29.12.2014;

Dato atto che il Perimetro della presente Variante del PII coincide con il perimetro del Comparto A del PII Sannazzaro di cui alla Convenzione 2009 e Convenzione 2010 e non con quello della Convenzione Variante 2011;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;

Riscontrato:

- Che con la presente Variante sono complessivamente attribuite le seguenti funzioni nei limiti massimi di SLP di seguito precisata (mq 88.610):

Comparto A:

- Destinazione residenziale libera SLP 39.187 mq.
- Destinazione a terziario direzionale SLP 14.503 mq.
- Destinazione commerciale per grandi strutture di vendita SLP 14.920 mq.
- Destinazione residenziale convenzionata
- SLP 20.000 mq;

Comparto B:

- Nessuna modifica rispetto alle Convenzioni già sottoscritte;
- che al momento la società NAU S.p.A non ha individuato nel comparto tutte le volumetrie attribuite dallo strumento urbanistico e dalle intese di cui alla scrittura privata, citata in premessa, e pari a 88.610 mq., avendo collocato sul sito 69.420 mq. e che a tal fine valgono i principi stabiliti dalla'allegata convenzione art. 3.4;
- che le cessioni di aree avverranno con le modalità e i tempi previsti dall'art. 4 dell'allegata convenzione;
- 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 e che il reperimento della predetta quota di standard dovrà avvenire secondo quanto previsto all'art. 7 dell'allegata convenzione;
- che le opere di urbanizzazione sono quelle previste dagli art. 8, 9 e 10 e che le stesse dovranno essere ese-

guita con le tempistiche, le modalità e i vincoli di cui all'art. 12 dell'allegata convenzione;

- che le garanzie a tutela dell'assolvimento degli obblighi della presente variante sono quelle previste dall'art. 18 dell'allegata convenzione;

Dato atto:

- che l'insediamento del centro commerciale è stato oggetto di autorizzazione unitaria rilasciata dal Comune di Brescia in data 21.11.2012 prot. 103211 a seguito di parere favorevole della Conferenza di Servizi espresso in data 19/11/2012;

- che tale autorizzazione è stata rinnovata dal Comune di Brescia in data 10 novembre 2014 con la concessione di una proroga all'attivazione della attività per grande struttura di vendita-centro commerciale dal 22.11.2014 al 21.11.2016;

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione della Variante al PII NAU composto della documentazione di cui al dispositivo;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 7.147.508,00.

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 24.12.2014 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Riscontrato che lo schema del presente provvedimento ed i suoi allegati sono stati pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 sul sito web del Comune sezione trasparenza;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare, per le motivazioni espresse in premessa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92, comma 1, e 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., la variante al Programma Integrato di Intervento, in variante al PGT vigente, riguardante l'area di via Dalmazia - via Don Bosco - Comparto A di proprietà Nuovi Assetti Urbani S.p.A. quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
- relazione tecnica d'ufficio del 29.12.2014;
 - schema di convenzione;
 - Tavole allegati A, B, D e L;
 - elenco elaborati:
 - 0526U3001 Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A Piano territoriale di coordinamento provinciale
Piano della viabilità nella Provincia di Brescia
 - 0526U3002 Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A Perimetro comparto, sistemi e sub sistemi
ambientali, infrastrutturali e territoriali
e loro previsioni future.
Su carta tecnica regionale.
 - 0526U3003 Planimetria di inquadramento territoriale
COMPARTO A Perimetro comparto, sistemi e sub sistemi
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 COMPARTO A	Stato di fatto degli ambiti di intervento Profili altimetrici dopo demolizioni
0526U3007 COMPARTO A	Stato di fatto degli ambiti di intervento Rilievo delle reti tecnologiche esistenti: rete idrica, rete fognaria, rete gas, rete illuminazione elettrica bt e mt, rete ill. pubblica, rete teleriscaldamento
0526U3008 COMPARTO A	Stato di fatto degli ambiti di intervento 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 COMPARTO A	Progetto Planivolumetrico di progetto con localizzazione edifici, destinazioni d'uso e slp
0526U3011 COMPARTO A	Progetto Planimetria delle coperture
0526U3016 COMPARTO A	Progetto Prospetti generali comparto
0526U3017 COMPARTO A	Progetto Edifici Residenziali 1-2-3-4-5-6 Planimetria dei piani tipo - Sezioni Prospetti - Schema calcolo slp
0526U3019 COMPARTO A	Progetto Edifici residenziali edilizia convenzionata 7-8-9-10 Planimetria dei piani tipo - Sezioni Prospetti - Schema calcolo slp
0526U3020 COMPARTO A	Progetto 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
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
26Ru3000-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	
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
COMPARTO A	Planimetria di progetto rete irrigazione (Int. 1-10)
0526U4022	Reti tecnologiche
COMPARTO A	Particolari costruttivi e sezioni di posa sottoservizi (Int. 1-10)
0526Ru3001- r01	Opere interne all'area degli Ex Magazzini Generali
COMPARTO A	Opere di urbanizzazioni primarie: computo estimativo
0526Ru3002- r01	Opere interne all'area degli Ex Magazzini Generali
COMPARTO A	Opere di urbanizzazione secondarie: computo estimativo
0526Ru4001	Opere esterne all'area degli Ex Magazzini Generali
COMPARTO A	Opere di urbanizzazione primarie: computo estimativo

- c) di prendere atto che non si è proceduto ad esperire una nuova procedura di verifica di assoggettabilità alla Vas per le motivazioni esposte in premessa e come da atto in data 24.12.2014 PG 151477 a firma congiunta dell'Autorità competente e dell'Autorità procedente;
- d) di prendere atto di quanto esposto nelle premesse, che fa parte integrante della presente deliberazione;

- e) di dare mandato ai competenti uffici comunali di predisporre un testo integrato tra vecchia e nuova convenzione;
- f) di prevedere che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D. leg 33/13 anche sul sito web del Comune sezione trasparenza;
- g) di prevedere che la presente deliberazione, ai fini dell'adozione della variante al PII, ai sensi dell'art 92, c 8, della LR 12/2015 e s.m.i. sia depositata presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune e sul Sivas per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni; di tale deposito sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio, applicandosi ai PII seppur in variante al PGT ma non di rilevanza regionale, la procedura di cui all'art. 14, c 2-3 e 4, della medesima Legge Regionale;
- h) di prevedere che la presente deliberazione, completa dei suoi allegati, venga trasmessa, dopo l'adozione, alla Provincia di Brescia al fine di acquisirne il parere di compatibilità al PTCP come previsto dall'art. 93, c. 8, della LR 12/05 e smi;
- i) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- j) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria generale.

Il Responsabile del Settore
(Arch. Gianpiero Ribolla)

L'Assessore all'Urbanistica
(Prof. Ing. Michela Tiboni)

Il Responsabile dell'Area
Pianificazione Urbana e Mobilità
(Arch. Gianpiero Ribolla)