

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA ED ARCHITETTURA LODRINI

Via Colorne n. 1/F – 25030 – Castel Mella (BS) – Tel. 030.2681217 – Fax 030.3586420
E Mail: info@studiolodrini.it P.IVA - C.F.:02671320980

Dott. Ing. Innocente Lodrini

Dott. Ing. Alessandro Lodrini

Dott. Arch. Marco Lodrini

PERIZIA DI STIMA

DELLE AREE SITE NEL COMUNE DI BRESCIA

DI PROPRIETÀ SOCIETÀ BRESCIA INFRASTRUTTURE S.r.l.

RICOMPRESSE NELL'AMBITO URBANO CONNESSO ALLA LINEA DEL METROBUS

STAZIONE LAMARMORA

STAZIONE SERENISSIMA

STAZIONE POLIAMBULANZA



RELAZIONE TECNICA STAZIONE POLIAMBULANZA

INDICE:

| | |
|--|----------------|
| A) Premessa | pag. 18 |
| B) Proprietà dell'area - ubicazione - caratteristiche generali | pag. 18 |
| C) Dati identificativi dell'immobile (Dati catastali, dati urbanistici, vincoli) | pag. 19 |
| D) Accesso e servitù | pag. 21 |
| E) Criterio di stima | pag. 21 |
| F) Conclusioni | pag. 23 |
| G) Elenco allegati | pag. 23 |

A) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Lodrini, nato a Brescia (BS) il 27 dicembre 1975, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3721, con studio professionale in Castel Mella (BS), via Colorne 1/F, veniva incaricato, con verbale di conferimento di incarico in data 13 dicembre 2012, dal Dott. Alessandro Triboldi, in qualità di Amministratore Unico della società BRESCIA INFRASTRUTTURE S.r.l., della valutazione e stima di mercato dell'area sita nel Comune di Brescia, in Via Bissolati, Circoscrizione Est, Quartiere 19, Microzona catastale 14 Volta - San Polo - Buffalora, di proprietà della società BRESCIA INFRASTRUTTURE S.r.l..

A seguito dell'incarico il sottoscritto iniziava le operazioni peritali, esaminando gli allegati ricevuti in più riprese, acquisendo la documentazione necessaria, di tipo ipotecario-catastale e urbanistica, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e gli uffici Comunali, effettuando i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, realizzando una serie di fotografie, e producendo indagini e accertamenti approfonditi.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

B) PROPRIETÀ DELL'AREA - UBICAZIONE - CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di un'area limitrofa alla Stazione Poliambulanza del metrobus in continuità agli spazi pubblici scoperti delle opere complementari, di proprietà della Società BRESCIA INFRASTRUTTURE S.r.l., con sede in Brescia (BS), Piazza della Loggia n.1 CAP 25121, Codice fiscale e Partita IVA: 03379210986, acquisita con atto di fusione di società per incorporazione del 19/03/2012, trascritto in atti dal 23/03/2012 Repertorio n.: 94102.

L'appezzamento di terreno comprende capannoni utilizzati come magazzino comunale, in origine sede operativa ASM - Nettezza Urbana, in fase di dismissione. Le opere di costruzione degli stessi sono state realizzate a seguito di approvazione del progetto mediante delibera della Giunta Municipale in data 10 gennaio 1962 n. 33 - n. 36111 P.G. e della delibera della Giunta Municipale in data 16 aprile 1968 n. 1137 - n. 10075 P.G., nonché della delibera della Giunta Municipale in data 21 luglio 1971 n. 2439 - n. 15713 P.G., che tengono luogo del relativo provvedimento edilizio. Successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero autorizzazioni, licenze o concessioni. Attualmente l'area è adibita parte a piazzale, parte è area manomessa per la realizzazione della stazione del metro bus, parte è area agricola. Avente una superficie catastale di circa mq 27.205, confina a Nord con i Mappali 155-156-157-1 e la strada Via Bissolati, a Sud con i Mappali 203-204-225-227-703, a Ovest con i Mappali 156-157-203-225 e a Est con i Mappali 157-22-1-703.

Relativamente all'ubicazione l'area si trova in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di una struttura ospedaliera di notevole ricettività ed è direttamente accessibile dalla tangenziale sud e dall'autostrada.

Per una migliore identificazione dei confini del terreno, si faccia riferimento alla planimetria (allegato 03) ed all'estratto mappa catastale (allegato 01).

C) DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Dati Catastali

Si elencano gli identificativi catastali della porzione di area censita nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni del Comune di Brescia (BS), ottenuti dalla visura catastale in atti (Allegato 2):

Catasto Fabbricati:

| N. | Sez. | Foglio | Mapp.le | Superficie terreno | | | Categ. | Rendita | Dati derivati da |
|----|------|--------|---------|--------------------|-----|----|--------|-------------|---|
| | | | | ha | are | ca | | | |
| 1 | NCT | 210 | 96 | 01 | 45 | 80 | D/7 | 35.720,00 € | Tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Brescia il 15.03.2012 n.69432.2/2012 (protocollo n.BS0069432) |

Catasto terreni:

| Foglio | Mappale | Qualità classe | | Superficie | | | Reddito | | Dati derivati da |
|--------|---------|----------------|---|------------|-----|----|---------|---------|--|
| | | | | ha | are | ca | R.D. | R.A. | |
| 210 | 224 | SEMIN IRRIG | 1 | | 61 | 80 | 60,64 € | 63,83 € | FRAZIONAMENTO del 16/03/2012 n.69486.1/2012 in atti dal 16/03/2012 (protocollo n.BS0069486) presentato il 14/03/2012 |
| 210 | 226 | SEMIN IRRIG | 1 | | 05 | 30 | 5,20 € | 5,47 € | FRAZIONAMENTO del 16/03/2012 n.69486.1/2012 in atti dal 16/03/2012 (protocollo n.BS0069486) presentato il 14/03/2012 |
| 211 | 702 | SEMIN IRRIG | 1 | | 59 | 15 | 58,04 € | 61,10 € | FRAZIONAMENTO del 14/03/2012 n.69456.1/2012 in atti dal 14/03/2012 (protocollo n.BS0069456) presentato il 14/03/2012 |

Provenienza

* da atto di compravendita del Notaio Antonino Giallombardo del 27.4.1971 n. 109274/1711 di rep, registrato a Brescia il 3.5.1971 al n. 2288 Mod. 71 e trascritto a Brescia il giorno 8.5.1971 ai numeri 7805/6214.

* da atto di cessione diritti reali a titolo gratuito del Notaio Franco Treccani in data 20.02.2012 n. 142953 di rep, in corso di registrazione nei termini di legge.

Il bene oggetto di stima ha una superficie misurata sulla planimetria catastale di mq 27.205,00.

Per una migliore identificazione dei cespiti immobiliari sopra descritti, così come per l'esposizione della consistenza e dei confini, le parti fanno espresso riferimento all'Allegato 1 della presente perizia di stima

Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade nell'ambito "A": Linea del metrobus, progetto di trasformazione: metro Poliambulanza, Unità d'intervento A.7.1, caratterizzato da una superficie territoriale di 83.072 mq.

La SLP minima insistente sull'unità è di mq 22.300 con una SLP massima incrementabile di mq 3.568.

La destinazione d'uso prevalente è Servizi privati ad uso pubblico, cui destinare una SLP minima di 15.000 mq, con destinazioni complementari residenziale, commerciale di vicinato, ricettiva.

L'area comprende anche il Lotto P.1.5.b, facente parte dell'ambito "P": Parco di San Polo, progetto di trasformazione: Parco San Polo 5, Unità d'intervento P.1.5.

È previsto l'obbligo di Piano Attuativo.

Nell'ambito dell'unità di intervento sono comprese aree attualmente non di proprietà comunale.

Vincoli

L'unità di intervento rientra in classe di fattibilità geologica 1a "Fattibilità senza particolari limitazioni" (Allegato 07); classe di sensibilità paesistica 4 "Elevata" (Allegato 08).

I vincoli territoriali e urbanistici presenti sono il reticolo idrico minore, e i pozzi.

L'area circoscrive un pozzo per l'acqua potabile di proprietà A2A spa.

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia (BS) in data 21/02/2013, Prot. 9058/2013 (Allegato 04).

D) ACCESSO E SERVITÙ

Al terreno si accede in lato Nord da via Bissolati.

Sull'area insistono le servitù dei servizi tecnologici (rete acquedotto, rete gas).

Vedasi allegato 06 "Servizi del sottosuolo esistenti".

Gli immobili siti in Via Bissolati (stazione Pollambulanza) sono interessati dalla convenzione edilizia di cui all'atto notaio Franco Treccani del 20.02.2012 n. 142951/44775 di rep., trascritto a Brescia il 13.03.2012 ai numeri 9089/6212, nonché dalla servitù di transito costituita a carico della strada acquistata con il predetto atto di compravendita del Notaio Giallombardo del 27.4.1971 n. 109274 di rep., a favore delle proprietà contigue dell'ente allora venditore "Opere Pie Raggruppate Ospedale dei bambini Umberto I° e Istituto rachitici di Brescia".

E) CRITERIO DI STIMA

Premesso tutto quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di terreni simili della zona presso primarie agenzie immobiliari ed operatori del settore, alla luce delle indagini eseguite presso il Comune di Brescia (BS), considerata la situazione critica del mercato immobiliare che perdura, ormai, da quattro anni e che ha comportato un sensibile aumento degli immobili invenduti, una sensibile diminuzione delle iniziative immobiliari e conseguentemente una flessione di prezzi di mercato, tenuto conto, del grado di appetibilità, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, che il conferimento consente il pieno godimento della valorizzazione edificatoria prevista nell'ambito del PGT, nonché di tutti gli elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, eseguiti i conteggi delle superfici sulla base della documentazione catastale, valutato quanto è desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, il sottoscritto ritiene corretto attribuire all'immobile oggetto dell'incarico di stima il seguente valore di mercato:

mq 27.205 x € 195,00 = Totale € 5.304.975,00 arrotondato 5.300.000,00
(euro cinquemilionitrecentomila/00)

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura. Il valore finale è il risultato di considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni effettuate per cui il prodotto tra la superficie dell'area e il valore unitario di riferimento ha significato puramente indicativo.

Quale ulteriore verifica, alla stima per comparazione con i prezzi di mercato sopraindicata, si decide di affiancare una stima col criterio del valore di trasformazione.

Il criterio del valore di trasformazione può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione (terreno). In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione (immobili) ed il costo della trasformazione stessa.

Il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si è desunto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio (Foro Boario - Duca degli Abruzzi 1.600 €/mq - 1.900 €/mq abitazioni civili in ottimo stato, 1.400 €/mq -1.600 €/mq terziaria) e del Listino Immobiliare della Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Brescia 2012 II° semestre (Duca degli Abruzzi - Volta 1.900 €/mq - 2.400 €/mq nuovo o ristrutturato). Da cui si ricava un valore unitario medio di 2.000 €/mq per residenziale e di 1.650 €/mq per servizi.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici cui applicare i valori unitari sono state ricavate dall'edificabilità espressa in Superficie lorda edificabile totale secondo la strumentazione urbanistica generale. Tale SIp, limitatamente alle destinazioni complementari residenziale e commerciale di vicinato, è stata incrementata del 20% per rapportarsi alla superficie commerciale comprensiva delle pertinenze: balconi computati al 50%, terrazze al 25%, logge e portici 35% e giardini al 10% e per tener conto della superficie dei muri perimetrali esterni che ai sensi dell'Art. 12 L.R. n. 33 del 23/12/2007 sono esclusi dal calcolo della SIp in presenza di riduzioni superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico.

$7.300,00 \text{ mq} \times 1,2 \times 2.000 \text{ €/mq} = 17.520.000,00 \text{ € (privata)}$

$15.000,00 \text{ mq} \times 1.650 \text{ €/mq} = 24.750.000 \text{ € (interesse pubblico)}$

Quindi il valore di mercato determinato dalla vendita delle probabili unità immobiliari che è consentito realizzare nell'area oggetto di stima ammonta a € 42.270.000,00.

Si precisa che le aree conferite non corrispondono al lotto fondiario che peraltro verrà individuato nell'ambito del Piano attuativo cui l'area è sottoposta e che tutta l'edificabilità in capo alle proprietà del Comune di Brescia è attribuita per intero al conferimento.

Si precisa, altresì, che il PGT adottato prevede un'edificabilità, definita minima sul suolo e una edificabilità definita incrementale, acquisibile da aree di compensazione che cautelativamente in questa stima non è stata considerata.

Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione.

Si considerano il costo di costruzione, il costo di progettazione, gli oneri comunali, gli oneri finanziari, mediazioni, tasse d'acquisto, consulenze varie, imprevisti, demolizione e smaltimento capannoni e piazzale, spostamento cabina elettrica, spostamento e riallestimento pozzo acqua potabile per un ammontare complessivo di € 32.693.000,00. Ipotizzando un utile minimo del 10% dell'immobiliarista che corrisponde ad € 4.270.000,00, per rendere "conveniente" l'operazione considerando l'esposizione finanziaria e il rischio annesso, si ricava come probabile valore dell'area:

42.270.000,00 € - € 32.693.000,00 - € 4.270.000,00 = € 5.350.000,00

F) CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter assegnare all'immobile oggetto della presente stima il valore di mercato di **€ 5.300.000,00**.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendesse necessaria.

G) ELENCO ALLEGATI


- Allegato 01: Estratto Mappa
- Allegato 02: Visure catastali
- Allegato 03: Estratto di P.G.T. e N.T.A.
- Allegato 04: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 05: Estratto tavola PS05 – Disciplina delle aree a Servizio
- Allegato 06: Estratto tavola PS06 – Servizi del sottosuolo esistenti
- Allegato 07: Estratto tavola PR09 – Classi di fattibilità geologica
- Allegato 08: Estratto tavola PR03 – Classi di sensibilità paesistica
- Allegato 09: Documentazione fotografica

Castel Mella, 21 Febbraio 2013

In fede
Ing. Alessandro Lodrini

Alessandro Lodrini

23



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 3721
Ingegnere
ALESSANDRO
LODRINI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione
BRESCIA

Allegato 1

STAZIONE POLIAMBULANZA



“ESTRATTO MAPPA FG.210, MAPP.LI 96-224-226, FG.211, MAPP.LE 702”



Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2012

Data: 30/11/2012 - Ora: 11.03.14

Segue

Visura n.: T94430 Pag: 4

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----|-----|---|-------------|---|----|----|------|------------|------------|---|
| 10 | 211 | 702 | - | SEMIN IRRIG | 1 | 59 | 15 | 119A | Euro 58,04 | Euro 61,10 | FRAZIONAMENTO del 14/03/2012 n. 69456 .1/2012 in atti dal 14/03/2012 (protocollo n. BS0069456) presentato il 14/03/2012 |
| 11 | 210 | 224 | - | SEMIN IRRIG | 1 | 61 | 80 | 119A | Euro 60,64 | Euro 63,83 | FRAZIONAMENTO del 16/03/2012 n. 69486 .1/2012 in atti dal 16/03/2012 (protocollo n. BS0069486) presentato il 14/03/2012 |
| 12 | 210 | 226 | - | SEMIN IRRIG | 1 | 05 | 30 | 119A | Euro 5,20 | Euro 5,47 | FRAZIONAMENTO del 16/03/2012 n. 69486 .1/2012 in atti dal 16/03/2012 (protocollo n. BS0069486) presentato il 14/03/2012 |

Totale: Superficie 02.27,31 Redditi: Dominicale Euro 214,14 Agrario Euro 225,67

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|----------------|-----------------------|
| 1 | BRESCIA INFRASTRUTTURE S.R.L. con sede in BRESCIA | 03379210986 | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 7331 .1/2012 in atti dal 23/03/2012 Repertorio n. 94102 Rogante: ZAMPAGLIONE LUIGI Sede: VESTONE Registrazione Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA | | |





“VISURE CATASTALI”

Catasto **Febbricci** Comune **BRESCIA** Codice **B157** Sezione urbana **NCT**
 Foglio **210** Particella **96**

Elenco Intestati

| | Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarieta' | Quota |
|---|--|----------------|--------------|-------|
| * | BRESCIA INFRASTRUTTURE S.R.L. (con sede in BRESCIA (BS)) | 03379210956 | Proprietà | 1/1 |

Immobili: [Visura per Soggetto](#) | [Indietro](#)

[Vai in](#) [Home](#) [Catasto](#) [Visure](#) [Ricerca per immobile](#) [Elenco immobili](#)

Ufficio provinciale di: **BRESCIA** Territorio

Situazione aggiornata al : 07/01/2013

Dati della ricerca
 Catasto **Terreni**
 Comune di **BRESCIA** Codice **B157**
 Foglio **210** Particella **96**
 Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------------------------------|----------|
| * | 210 | 96 | ENTE URBANO | | 1 | 45 | 80 | | | Area di enti urbani e promiscua | |

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni

Intestati: [Visura Per Immobile](#) | [Ricerca per Partita](#) | [Indietro](#)



"ESTRATTO P.G.T. E N.T.A."

PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
COMUNE DI BRESCIA
 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



RESPONSABILE SCIENTIFICO
 Prof. Arch. Francesco Karrar

COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.
 Arch. Gianpiero Ribola

UFFICIO DI PIANO

Ernesto Barba & Mauro Salvadori
ARCHITETTI ASSOCIATI

Arch. Lorenzo Barbagallo

Ing. Laura Boldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Manfredi

Arch. Daniela Martini

Arch. Elena Pizzato

Ing. Claudia Rebuffoni
INGEGNERE

Arch. Maddalena Romani

Arch. Raffaele Terenzi
ARCHITETTO

Arch. Paolo Lini

Geom. Paolo Marchelli

Doc. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Duilio Cand
 Alberto Gedola - Arch. Laura Treccani

Avv. Elena Mazzilli

Revisore Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Marino Rocchi

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Gallarini

COMPONENTE AGRONOMICA

Doc. Agr. Benedetto Rabacchi

Doc. Agr. A. Mazzoleni - Doc. For. E. Zanoni

COMPONENTE GEOLOGICA

Doc. Pier Luigi Vercosi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,
 Commercio e tutela consumatori

Adozione: Scorpioni & Partners Srl

Approvazione: Proscopio Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.
 Ing. Angelantonio Casaroli



Tavola N.

PRO1

Piano delle Regole

Azioni di Piano

Sindaco

Citt. Avv. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Viliard

Responsabile Area Gestione del Territorio

Dott. Carlo Rossi

Responsabile Settore Urbanistica

Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
 Arch. Gianpiero Ribola

Quotico: 37

Scala: 1:2.000

Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n°102/71826 del 25/05/2011

Approvazione: Delibera n° 57/18278 del 15/03/2012

Pubblicazione:

STAZIONE POLIAMBULANZA



“ESTRATTO P.G.T. E N.T.A.”















“ESTRATTO P.G.T. E N.T.A.”

LEGENDA





Ambito della città storica

-  Tessuto di antica formazione e storico consolidato (N.T.A. Art.60)
-  Servizio in Tessuto di antica formazione (N.T.A. Art.60)









Ambito della città di più recente formazione

-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art.62 - a)
-  Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (N.T.A. Art.62 - b)
-  Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (N.T.A. Art.62 - c)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (N.T.A. Art.62 - d)
-  Indice 0,10 mq/mq
-  Indice 0,20 mq/mq
-  Indice 0,40 mq/mq
-  Indice 0,60 mq/mq
-  Indice 0,75 mq/mq
-  Indice 1,00 mq/mq

Ambito della città in formazione

-  A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.63 - a)
-  Progetti Speciali (N.T.A. Art.63 - c)
-  Ambito disciplinato dal Documento di Piano comprensivo delle dotazioni infrastrutturali (N.T.A. Art.63 - b)
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)





Ambito non urbanizzato

-  Area agricola di pianura (N.T.A. Art.66 - a)
-  Area di rilevante interesse paesistico-ambientale ed ecologico (N.T.A. Art.66 - b)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale (N.T.A. Art.66 - b1)
-  Area non soggetta a trasformazione urbanistica (N.T.A. Art.66 - c)
-  Area per attività estrattive (N.T.A. Art.66 - d)
-  Perimetro del Parco delle Colline (N.T.A. Art.67)
-  S.U.A.P. (N.T.A. Art.39)
-  Edificio di valore storico architettonico e paesaggistico (N.T.A. Art.60)

Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi

-  Attrezzature edilizie
-  Spazi aperti
-  Progetti Speciali del Piano dei Servizi

Aggiornamento tracciati viabilistici

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di previsione
-  Viabilità Documento di Piano
-  Linea Metrobus

Riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Rete idrografica



"ESTRATTO P.G.T. E N.T.A."

PGTPIANO di GOVERNO del TERRITORIO
COMUNE DI BRESCIA
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICARESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Francesco KarrerCOORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.
Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ermes Barba & Mauro Salvadori
Architetti Associati

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Boldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Maifrini

Arch. Daniela Marini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni
Studio Ingeg. e Architetto

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Terlizzi
Studio G & T Dall'Acini e Terlizzi Architetti Associati

Arch. Paolo Livi

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Canti

Alberto Gadola - Arch. Laura Treccani

Avv. Diana Mastrilli

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Marino Bocchi

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Ballerini

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Rebecchi

D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,
Commercio e tutela consumatori

Adozione: Straolzini & Partners Srl

Approvazione: Prassicoop Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.
Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

NTAa1101

Norme Tecniche di Attuazione

Ambiti di Trasformazione e schede - progetto del
Documento di Piano

Sindaco

On. Avv. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Vilardi

Responsabile Area Gestione del Territorio

D.ssa Daria Rossi

Responsabile Settore Urbanistica

Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro:

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/09/2011

Scala:

Approvazione: Delibera n 57/19378 del 19/03/2012

Data:

Settembre 2012

Pubblicazione:



"ESTRATTO P.G.T. E N.T.A."

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Metro Poliambulanza

UNITA' DI INTERVENTO:

A.7.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione si inserisce all'interno del complesso delle "opere complementari del Metrobus".

Per la slp di proprietà Passerini vige la convenzione in essere.

Si precisa che la slp assegnata è al netto della slp della cascina denominata: "Rosa".

A discrezione dell'Amministrazione potrà essere previsto l'inserimento di un distributore di carburante, previa puntuale valutazione del progetto complessivo dell'intervento, tenendo conto dell'accessibilità all'area e alla necessità di aree per garantire la funzione di parcheggio scambiatore.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

| LOCALIZZAZIONE | DESTINAZIONI | PREVALENTE | COMPLEMENTARE | NON AMMESSA |
|---|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Localizzazione via Bissolati | PRODUTTIVA | | | X |
| Superficie territoriale 83.072,00 | RESIDENZIALE | | X | |
| Indice territoriale di progetto (mq/mq) -- | DIREZIONALE | | | X |
| Circoscrizione est Quartiere 19 | COMMERCIALE DI VICINATO | | X | |
| Microzona catastale 14 Volta - S. Polo - Buffalora | COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ | | | X |
| Classe di sensibilità paesistica 4 Fattibilità geologica 1a | COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ | | | X |
| Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica -- | COMMERCIALE GRANDE STR. | | | X |
| VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI | PER SERVIZI | X | | |
| pozzi: reticolo idrico minore; | AGRICOLA | | | X |
| | RICETTIVA | | X | |

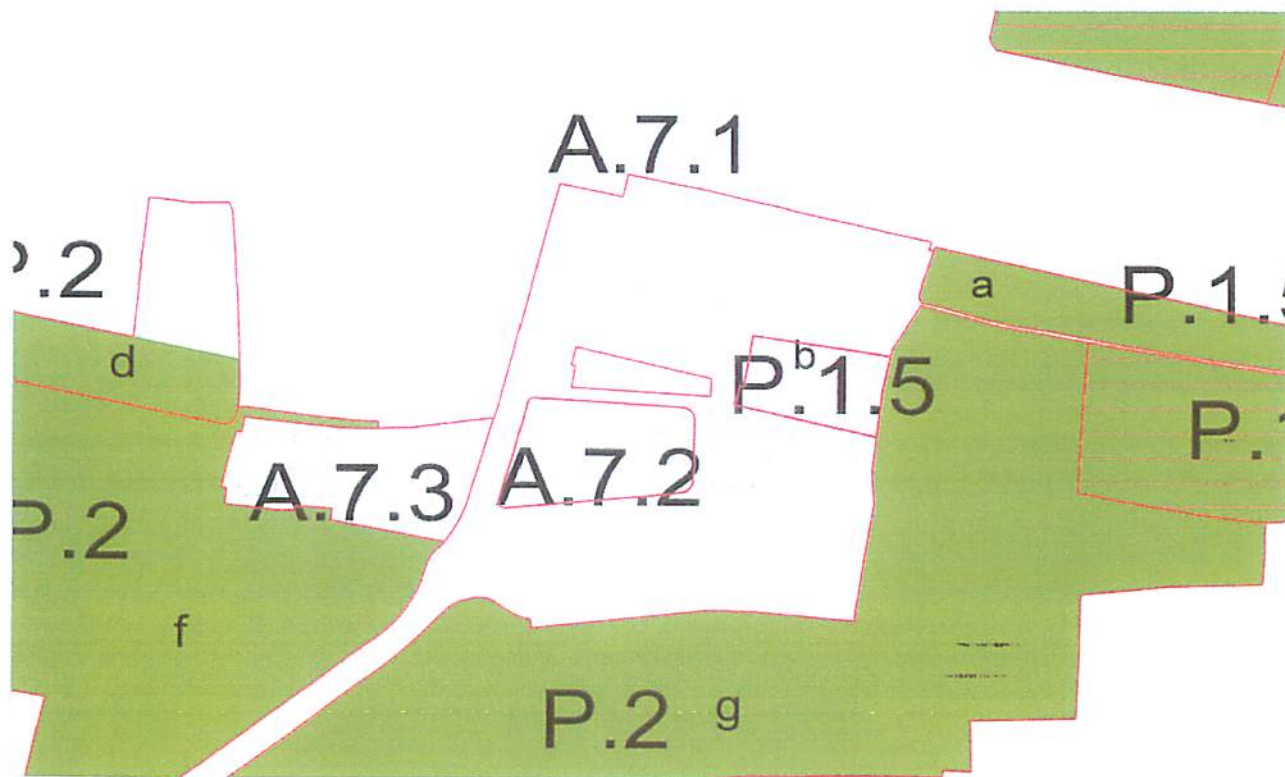
| C - SLP | D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq) |
|---|---|
| SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 22.300,00 | AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. |
| di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 15.000,00 | AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO |
| SLP max acquisibile da aree di compensazione 2.744,62 | per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00 |
| SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 823,38 | per urb. secondarie a VERDE 0,00 |
| SLP MASSIMA INCREMENTABILE 3.568,00 | per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00 |
| SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 25.868,00 | per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 |
| SLP commerciale massima : 20% SLP tot | 0,00 |
| SLP commerciale massima medie strutture: n.a. | |
| Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: -- | |
| SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00 | Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -11.428,00 |

| E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa) | DQa= slp x T x K | |
|--|---|--|
| DESTINAZIONE D'USO | T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria | K - fattore di maggiorazione |
| Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq. | tariffa oneri urb. sec. della residenza | 0,00 varia in funzione della microzona |
| Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend. | tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni | 1,00 valore fisso |
| Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico | 0,00 | 0,00 valore fisso |

STAZIONE POLIAMBULANZA

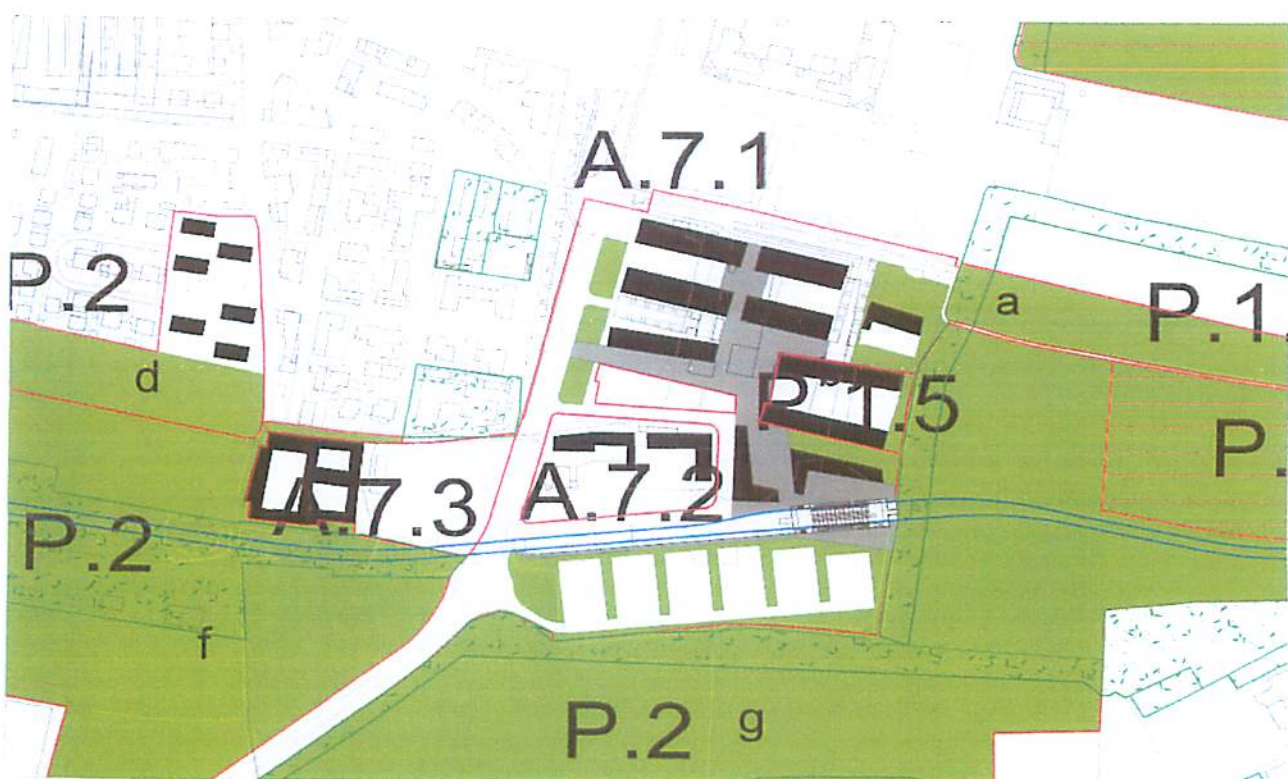


“ESTRATTO P.G.T. E N.T.A.”



schema prescrittivo

scala 1:5000



schema indicativo

scala 1:5000



"ESTRATTO P.G.T. E N.T.A."

**AMBITO P: PARCO SAN POLO
 PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
 UNITA' DI INTERVENTO:**

 Parco San Polo 5
P.1.5
A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: l'unità di intervento è composta da più lotti, i cui dati specifici sono contenuti nelle sottoschede.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

| LOCALIZZAZIONE | DESTINAZIONI | PREVALENTE | COMPLEMENTARE | NON AMMESSA |
|--|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Localizzazione via San Polo e via Bissolati | PRODUTTIVA | | | X |
| Superficie territoriale 56.501,00 | RESIDENZIALE | | | X |
| Indice territoriale di progetto (mq/mq) - | DIREZIONALE | | | X |
| Circoscrizione est Quartiere 19 | COMMERCIALE DI VICINATO | | | X |
| Microzona catastale 14 Volta - S. Polo - Buffalora | COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ | | | X |
| Classe di sensibilità paesistica 4 e 5 Fattibilità geologica 1a | COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ | | | X |
| Pericolosità sismica Z4a Amplificazione litologica - | COMMERCIALE GRANDE STR. | | | X |
| VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI | PER SERVIZI | X | | |
| reticolo idrico minore; elettrodotti; vincolo monumentale -villia- (Digs.42/04 art.10 e seguenti); pozzi | AGRICOLA | | | X |
| | RICETTIVA | | | X |

| C - SLP | D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq) |
|--|---|
| SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA' 12.000,00 | AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A. |
| di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati 12.000,00 | AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO |
| SLP max acquisibile da aree di compensazione 1.476,92 | per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE 0,00 |
| SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile 443,08 | per urb. secondarie a VERDE 50.731,00 |
| SLP MASSIMA INCREMENTABILE 1.920,00 | per urb. secondarie a PARCHEGGI 0,00 |
| SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA' 13.920,00 | per urb. secondarie a PIAZZE 0,00 |
| SLP commerciale massima : n.a. | 50.731,00 |
| SLP commerciale massima medie strutture: n.a. | |
| Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale: - | |
| SLP per Servizi Edificati Pubblici 0,00 | Eventuali aree comunali da trasferire al compartista -5.770,00 |

| E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa) | DQa= slp x T x K | |
|--|--|--|
| DESTINAZIONE D'USO | T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria | K - fattore di maggiorazione |
| Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq. | tariffa oneri urb. sec. della residenza | 1,11 varia in funzione della microzona |
| Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend. | tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni | 1,00 valore fisso |
| Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico | 0,00 | 0,00 valore fisso |



"ESTRATTO P.G.T. E N.T.A."

AMBITO P: PARCO SAN POLO**PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**

Parco San Polo 5

LOTTO:

P.1.5.b

B - DATI URBANISTICI GENERALI DEL SINGOLO LOTTO

| | | | |
|---|---------------|-----------------------------|----|
| UNITA' DI INTERVENTO: | P.1.5 | | |
| Localizzazione | via Bissolati | | |
| Superficie territoriale | 5.770,00 | | |
| Indice territoriale di progetto (mq/mq) | - | | |
| Circoscrizione | est | Quartiere | 19 |
| Microzona catastale | 14 | Volta - S. Polo - Buffalora | |
| Classe di sensibilità paesistica | 4 e 5 | Fattibilità geologica | 1a |
| Pericolosità sismica | Z4a | Amplificazione litologica | -- |

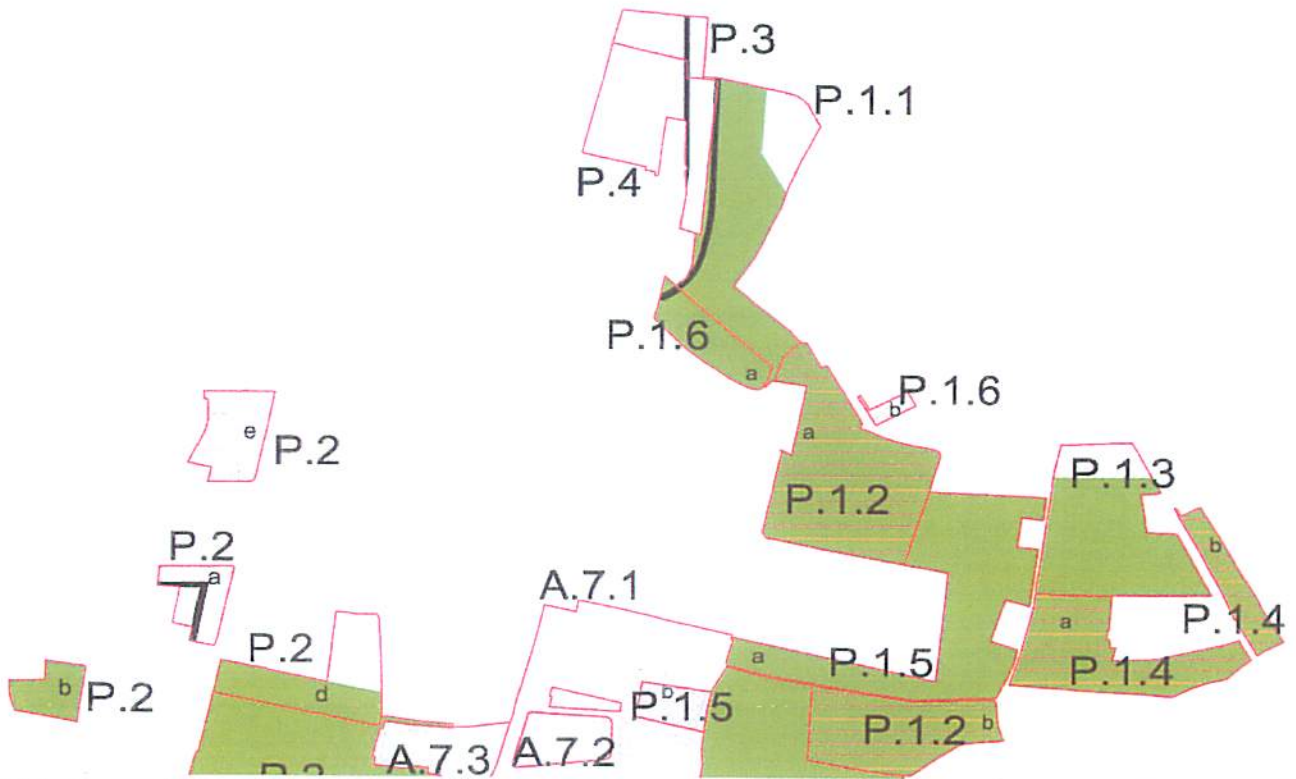
C - SLP

| MECCANISMI PEREQUATIVI | SLP ASSEGNATA | SLP ASSEGNATA che resta sul lotto | SLP ASSEGNATA che si trasferisce in altri lotti | SLP che atterra da altri lotti | SLP INSISTENTE sul lotto |
|---|---------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| SLP destinazioni VARIE (prevalenti e ammesse) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SLP per Servizi Edificati Privati | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| TOTALI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |

STAZIONE POLIAMBULANZA



“ESTRATTO P.G.T. E N.T.A.”



schema prescrittivo

scala 1:10000



schema indicativo

scala 1:10000



"CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"



COMUNE DI BRESCIA - Urbanistica

Protocollo 9058

qa

BRESCIA 21/02/2013

Via Marconi 12- Fax 030 3384004 - tel 030 2978605/4

CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto l'art. 30 - III° comma - D.P.R. 380/01 - Visti gli atti d'ufficio;

per i mappali:

Poliambulanza

96-224-226
702

fg. NCT 210

fg. NCT 211

si certifica che,

secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato ai sensi dell'art 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 PG 19378 del 19/03/2012 , pubblicato sul BURL n. 43 del 24/10/2012, i terreni sopra indicati sono classificati:

foglio NCT 210

mappali:

96

fg. PdR: 37-38

DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

REGOLE MORFOLOGICHE

VINCOLI

Parte Ambito A - Linea del metrobus. Progetto di Trasformazione Metro Poliambulanza - unità d'intervento A.7.1

Parte Ambito P - Parco San Polo. Progetto di Trasformazione Parco san polo 5 - lotto P.1.5.b

-

Classe 4

-

Fascia di rispetto del Reticolo idrico

foglio NCT 210

mappali:

224-226

DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

REGOLE MORFOLOGICHE

VINCOLI

Ambito A - Linea del metrobus: Progetto di Trasformazione Metro Poliambulanza - unità d'intervento A.7.1

-

Classe 4

-

Fascia di rispetto del Reticolo idrico (mappale 224)

foglio NCT 211

mappali:

702

DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

REGOLE MORFOLOGICHE

VINCOLI

Parte Ambito A - Linea del metrobus. Progetto di Trasformazione Metro Poliambulanza - unità d'intervento A.7.1

Parte Ambito P - Parco San Polo. Progetto di Trasformazione Parco san polo 5 - lotto P.1.5.b

-

Parte Classe 4 - parte Classe 5

-

Fascia di rispetto del Reticolo idrico

ALL: ESTRATTO/ CATASTO

Pagine certificato: 1

IL RESPONSABILE DI SETTORE

(Arch. Gianpiero Ribolla)

STAZIONE POLIAMBULANZA



“CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA”

E. 1096580

ALLEGATO 1 AL CERTIFICATO
IN DATA 21.2.013 N. 9058



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore FRANCESCO DE LUCA - Assistenza tecnica svolta per l'Iniziativa

STAZIONE POLIAMBULANZA



“CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA”



STAZIONE POLIAMBULANZA



“CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA”

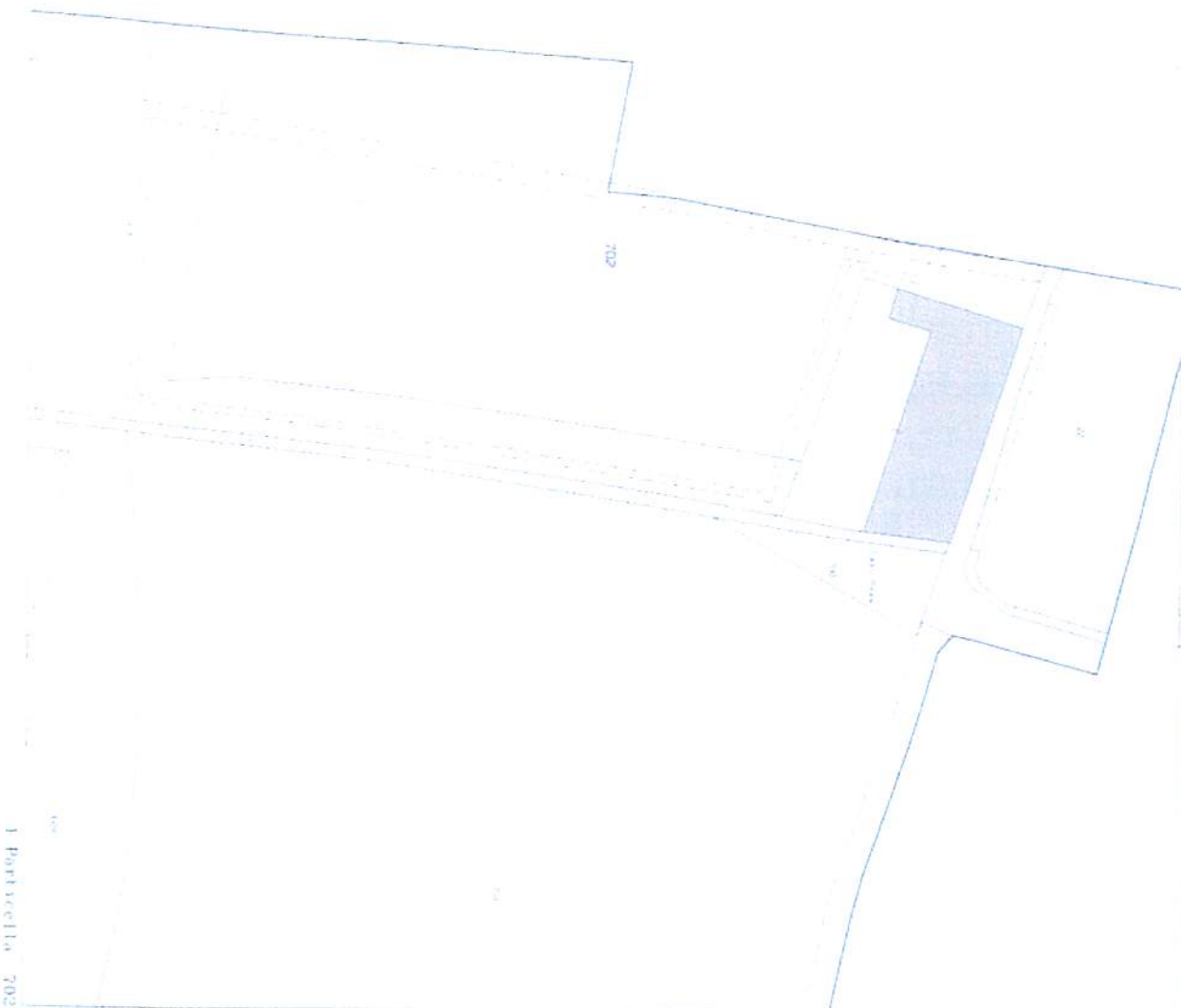
N° 50/11290

E 13965000



ALLEGATO 3 AL CERTIFICATO
INDATA 21.02.13 N° 9258

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore FRANCESCO DE LUCA - Visura Telematica con codice per l'uso escludibile



Comune BRESCIA
Foglio 211

Scala originale 1:1000
Dimensione cartice 267 000 x 186 000 metri

21 Feb 2013 10:38
Prot. n° T71713/2013



"DISCIPLINA AREA E SERVIZI"

PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
 COMUNE DI BRESCIA
 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**RESPONSABILE SCIENTIFICO**

Prof. Arch. Francesco Karrer

COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.

Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ennes Barba & Mauro Salvatori

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Boid

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Mainini

Arch. Daniela Manni

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Teruzzi

Arch. Paolo Liv

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Caro

Alberto Sadola - Arch. Laura Tressani

Avv. Diana Mastrii

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Manlio Bacci

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Ballanti

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Rabeochi

Dott. Agr. A. Mazzoleni - Dott. For. E. Zanotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,

Commercio e tutela consumatori

Adazione, Stravizzi & Partners Srl

Approvazione: Prassiocap Srf

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.G.

Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

PS05

Piano dei Servizi

Disciplina delle aree a Servizio

Sindaco

On. Avv. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Vilardi

Responsabile Area Gestione del Territorio

Dott. Denis Rossi

Responsabile Settore Urbanistico

Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro: 4

Scala: 1:5.000

Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n°163/71826 del 23/03/2011

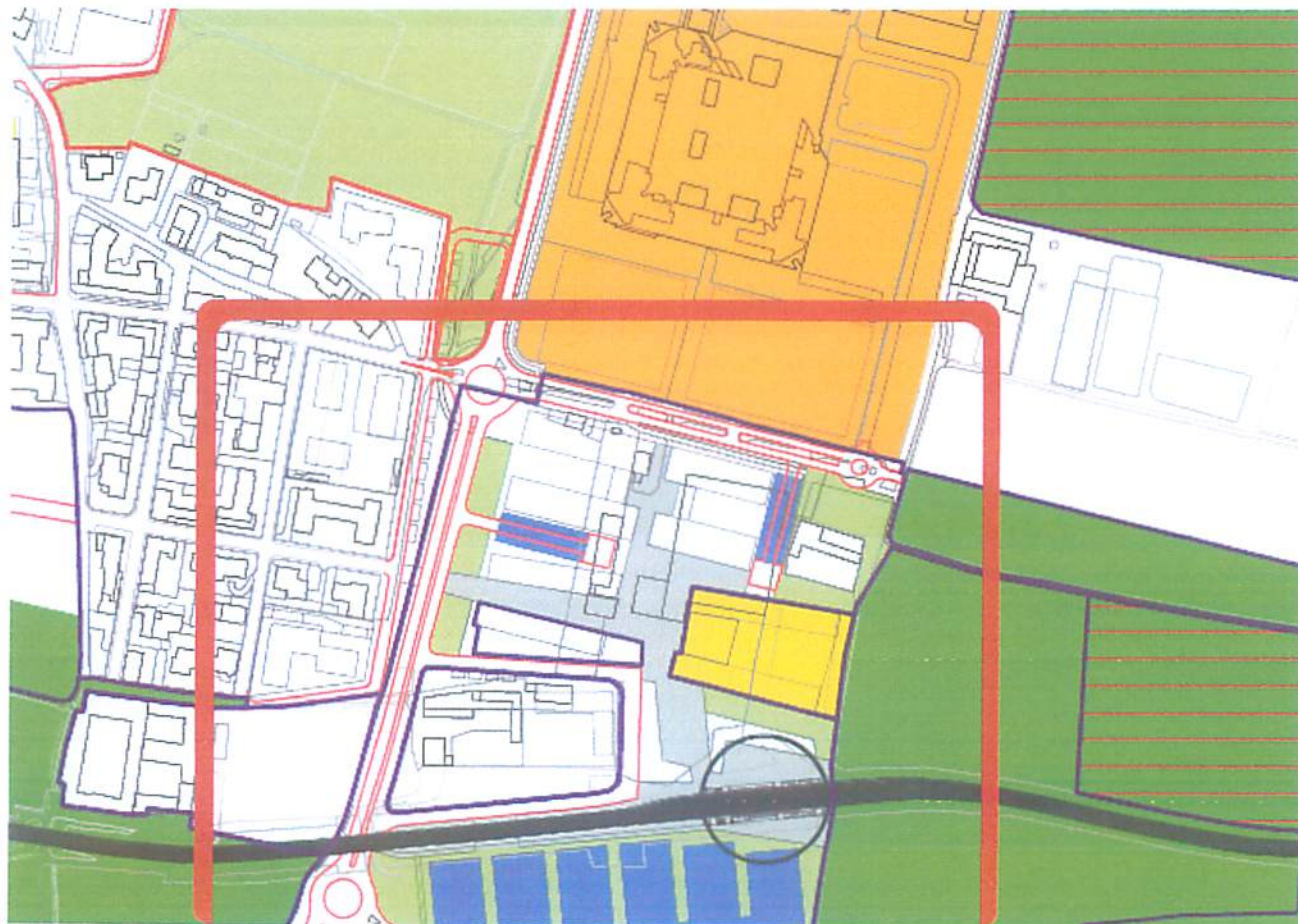
Approvazione: Delibera n° 87/15375 del 15/03/2012

Pubblicazione:

STAZIONE POLIAMBULANZA



“DISCIPLINA AREA E SERVIZI”


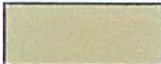

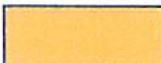
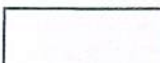




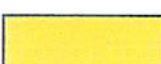







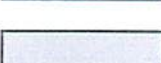




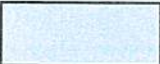
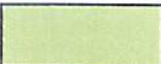
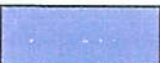



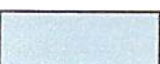

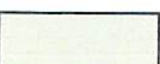

"DISCIPLINA AREA E SERVIZI"

Legenda

Edifici destinati a servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale a scala locale e territoriale (S)






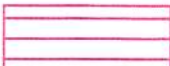
| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Servizi Amministrativi (SA) |  | Servizi Militari (SM) |
|  | Servizi Amministrativi Territoriali (SAT) |  | Servizi Sanitari Ospedalieri (SH) |
|  | Servizi Cimiteriali (SCi) |  | Servizi Sanitari (SSan) |
|  | Servizi Religiosi (SR) |  | Servizi Sanitari Territoriali (SSant) |
|  | Servizi Culturali (SCu) |  | Servizi Socio-sanitari (SS) |
|  | Servizi Culturali Territoriali (SCut) |  | Servizi Socio-sanitari Territoriali (SSt) |
|  | Servizi d'Istruzione di Base (Sib) |  | Servizi Sportivi Coperti (SSpo) |
|  | Servizi d'Istruzione Superiore (Sis) |  | Servizi Sportivi Coperti Territoriali (SSpot) |
|  | Servizi Universitari (SIU) |  | Servizi Tecnologici (ST) |

Spazi aperti destinati a servizi di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P) a scala locale e territoriale

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Servizi Parcheggio (PPsa) |  | Servizi Verde Pubblico (V) |
|  | Servizi Parcheggio scambiatori e territoriali (PPsat) |  | Servizi Verde Pubblico Territoriale (Vt) |
|  | Servizi Parcheggio pertinenziali non residenziali (PPsap) |  | Servizi Verde Pubblico Ambientale (Va) |
|  | Spazi pubblici - piazze - aree mercatali (PPz) |  | Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv) |
|  | Servizi Sportivi Scoperti (PSps) | | |
|  | Servizi Sportivi Scoperti Territoriali (PSpst) | | |



“DISCIPLINA AREA E SERVIZI”

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Progetti Speciali del Piano dei Servizi |  | Areae assoggettate all'esproprio |
|  | Servizi di progetto di proprietà comunale |  | Servizi di progetto interni all'unità d'intervento del Documento di Piano |
|  | Servizi di progetto privati o pubblici con vincolo di destinazione |  | Progetti Speciali del Piano delle Regole |
|  | Areae di compensazione destinate a servizio | | |

Infrastrutture e attrezzature della mobilità

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Strade esistenti, in corso di realizzazione o già progettate |  | Stazioni |
|  | Strade di previsione |  | Stazioni da riattivare |
|  | Metropolitana |  | Nuove stazioni |
|  | Estensione della metropolitana |  | Servizi Metrobus e Mobilità - Trasporti (SMT) |
|  | Ferrovia |  | Distributori di carburante (Dc) |
|  | Tram - Treno |  | Parcheggi in struttura (SPs) |
|  | Fascia di rispetto dell'infrastruttura a scala regionale | | |



"SERVIZI DEL SOTTOSUOLO ESISTENTI"

PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
 COMUNE DI BRESCIA
 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA


RESPONSABILE SCIENTIFICO

Prof. Arch. Francesco Carraro

COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.

Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ermos Barba & Mauro Salvadori

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Beldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosetta Madini

Arch. Daniela Marini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Terenzi

Arch. Paolo Livio

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Merola

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Cambi

Alberto Sacola - Arch. Laura Tracapani

Avv. Dana Mastrioli

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Marino Bocchi

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Balzani

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Fabecchi

D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,

Commercio e tutela consumatori

Adozione Stralozini & Partners Srl

Approvazione Prassinasp Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N

PS06

Piano dei Servizi

P.U.G.S.S.
Servizi del sottosuolo esistenti
Sindaco

On. Avv. Adriano Farni

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Vilami

Responsabile Area Gestione del Territorio

D.ssa Daria Rossi

Responsabile Settore Urbanistica

 Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
 Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro:

Scala: 1:15.000

Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n°163/71826 del 23/03/2011

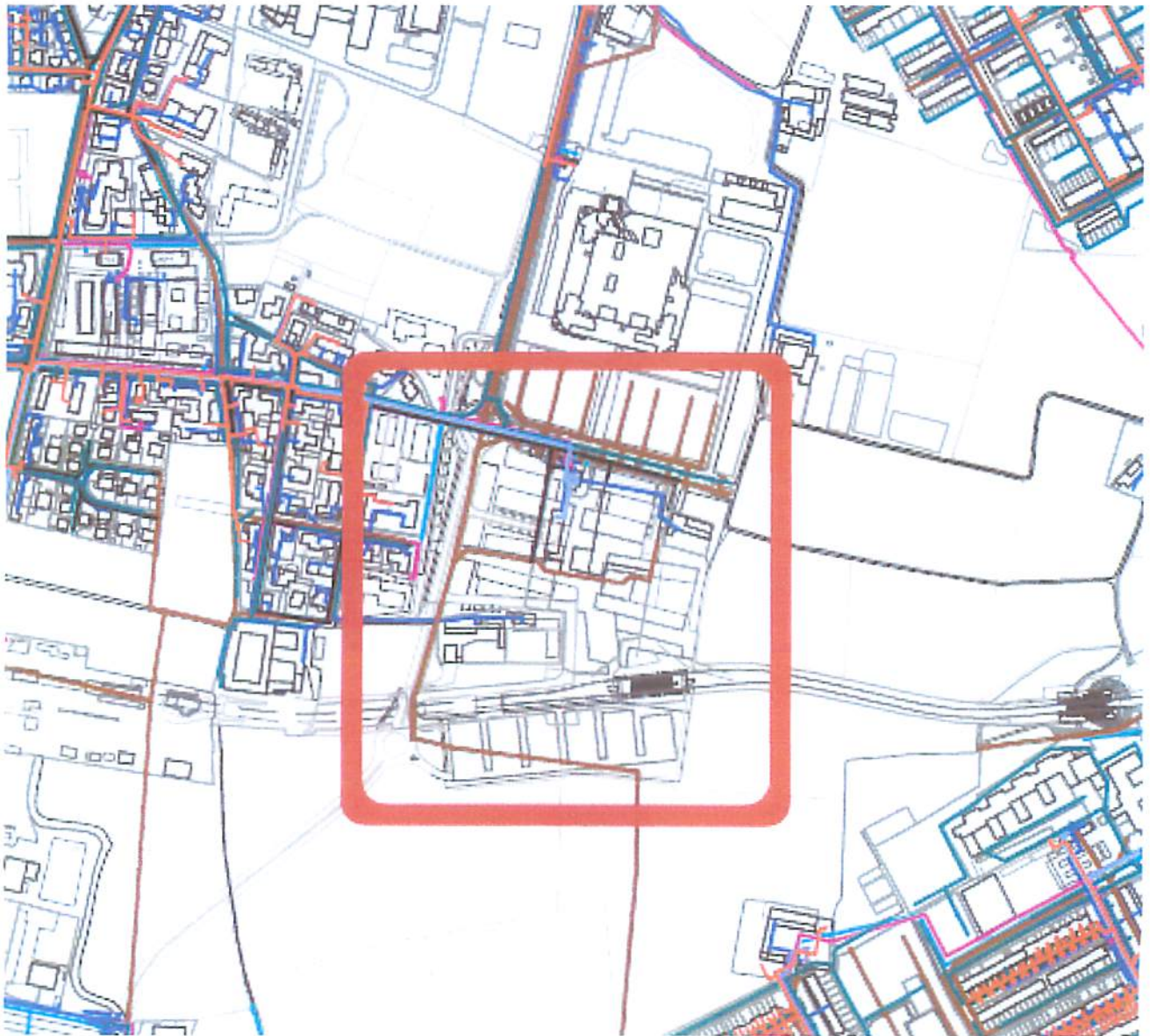
Approvazione: Delibera n°7/15375 del 15/03/2012

Pubblicazione:

STAZIONE POLIAMBULANZA



“SERVIZI DEL SOTTOSUOLO ESISTENTI”





“SERVIZI DEL SOTTOSUOLO ESISTENTI”

Legenda

| | |
|---|--------------------------------|
|  | Confine comunale |
|  | Teleraffrescamento |
|  | Teleriscaldamento |
|  | Rete fognaria |
|  | Rete acquedotto |
|  | Illuminazione pubblica |
|  | Rete EE - bassa tensione |
|  | Rete EE - media tensione |
|  | Gas distribuzione |
|  | Gas trasporto |
|  | Telecomunicazione Fibra Ottica |
|  | Telecomunicazione Rete Rame |



"FATTIBILITA' GEOLOGICA"

PGTPIANO di GOVERNO del TERRITORIO
COMUNE DI BRESCIA
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICARESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Francesco KarrerCOORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.
Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ermes Barba & Mauro Salvadori
Architetti Associati

Arch. Lorenza Barbagallo

Ing. Laura Boldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Maifrini

Arch. Daniela Marini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni
Studio Tecnico e Architettonico

Arch. Mattia Romani

Arch. Pierfrancesco Terlizzi
Studio G. S. T. Colonna e Terlizzi Architetto Associato

Arch. Paolo Livi

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Canti

Alberto Gadola - Arch. Laura Treccani

Avv. Diana Mastrilli

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA

Ing. Marino Bocchi

CONSULENZA LEGALE

Avv. Mauro Ballerini

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Rebecchi

D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,
Commercio e tutela consumatori

Adozione: Straolzini & Partners Srl

Approvazione: Prassicoop Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

PR09

Piano delle Regole

Classi di fattibilità geologica

Sindaco

On. Avv. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paola Viardi

Responsabile Area Gestione del Territorio

D.ssa Daria Rossi

Responsabile Settore Urbanistica
Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla

Quadro:

Scala: 1:15.000

Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/09/2011

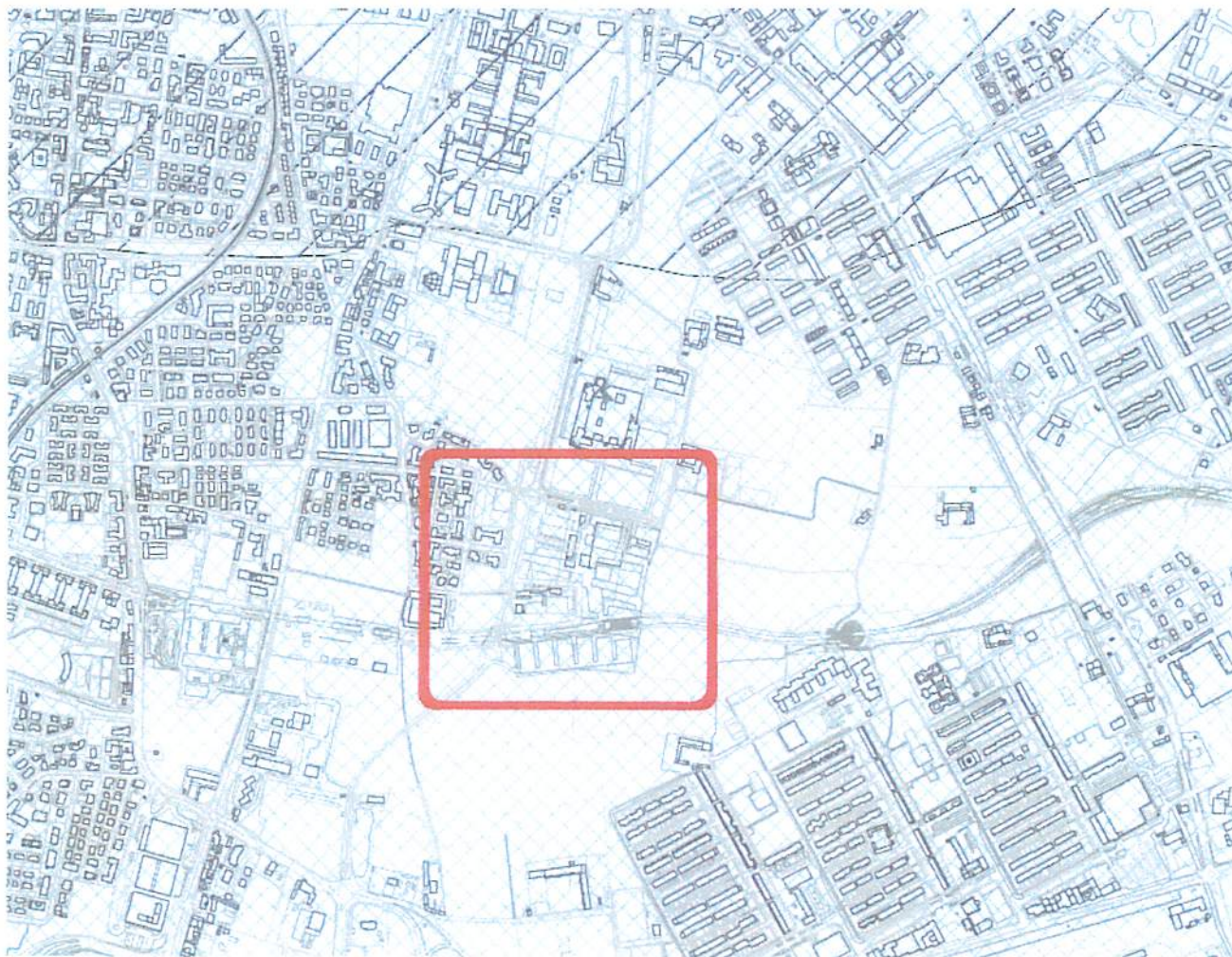
Approvazione: Delibera n 57/19378 del 19/03/2012

Pubblicazione:

STAZIONE POLIAMBULANZA



“FATTIBILITA’ GEOLOGICA”



**"FATTIBILITA' GEOLOGICA"****CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CON CLASSI DI STABILITA' E INDICAZIONI
SULL'EDIFICABILITA'**

Le indicazioni in merito all fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative, non sostituiscono, anche se possono comprenderle, e non costituiscono deroga alle indagini previste dal d.m. 14 Gennaio 2008 (G.U. n°29 del 04/02/2008) "Norme tecniche per le costruzioni". Nelle fasce di transizione tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Dovranno essere inoltre valutate le aree di influenza delle puntuali e lineari situazioni di dissesto e si dovrà, altresì, al di là delle valutazioni prettamente geologiche, tenere conto, in fase di scelta progettuale, del locale livello di degrado antropico del territorio e dell'esistenza delle fasce di rispetto dei punti di approvvigionamento idropotabile (vedi TAV 3 "Carta dei vincoli e delle limitazioni").

CLASSE 1- FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Aree per le quali non si individuano in genere specifiche controindicazioni di carattere geologico al l'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal d.m. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni". Sono tutte le aree di pianura dove non sussistono problemi di interferenza tra la falda ed il primo sottosuolo, dove gli interventi edilizi, preliminarmente supportati dall'esecuzione di accurate indagini geologico-tecniche, risultano in genere attuabili senza l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi.

classe 1a

Area stabile, coincidente con zone di pianura e talora con la fascia marginale delle superfici di raccordo tra pi anura e rilievi, caratterizzata da un substrato in genere contraddistinto da buone caratteristiche geotecniche (ad esclusione delle zone subpianeggianti poste al margine dei rilievi dove negli strati superficiali del terreno, di natura colluviale, si possono frequentemente riscontrare orizzonti litologici dalle scadenti caratteristiche geotecniche o le zone che sono state oggetto di ritombamento con materiali limoso-terrosi ecc.).

Edificabile in genere senza particolari interventi ed accorgimenti cautelativi eventualmente, laddove si riscontra la presenza di sensibili spessori di materiali dalle scarse proprietà geotecniche, si dovrà prevedere l'adozione di idonee strutture fondazionali, quali palificazioni ecc. Le indagini geologiche da realizzare a supporto di interventi edilizi, che devono essere più o meno approfondite in relazione alla portata dell'intervento ed alla complessità della situazione litostratigrafica locale (presenza di eterogeneità latero-verticali nel terreno alluvionale o di coltri di copertura colluviale), devono essere finalizzate ad ottenere una buona caratterizzazione geotecnica del substrato di fondazione per consentire il corretto dimensionamento delle opere in progetto.



"SENSIBILITA' PAESISTICA"

PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
 COMUNE DI BRESCIA
 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



RESPONSABILE SCIENTIFICO
 Prof. Arch. Francesco Karner

COORDINAMENTO GENERALE E R.U.P.
 Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO

Ernesto Barbe & Mauro Salvadori
Architetti Associati

Arch. Lorenza Barbagello

Ing. Laura Baldi

Arch. Ornella Fogliata

Arch. Mariarosa Malfrini

Arch. Daniele Merini

Arch. Elena Pivato

Ing. Claudia Rebuffoni
Studio Ingeg. e Architetti

Arch. Mirella Romari

Arch. Pierfrancesco Tenazzi
Studio e Progettazione Territoriale

Arch. Paolo Livi

Geom. Paolo Martinelli

Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI

Arch. Marco Agostini - Ing. Giusi Ganti

Alberta Gadale - Arch. Laura Trebbani

Avv. Diana Mastriani

Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA
 Ing. Marha Bochi

CONSULENZA LEGALE
 Avv. Mauro Ballerini

COMPONENTE AGRONOMICA

Dott. Agr. Benedetto Rebecchi

D.ose Agr. A. Mazzoleni - D.ose For. E. Zerotti

COMPONENTE GEOLOGICA

Dott. Pier Luigi Vercoci

COMPONENTE COMMERCIO

Settore Marketing Urbano,
 Commercio e tutela consumatori

Adozione: Strechidini & Partners Srl

Approvazione: Presscoop Srl

MOBILITA' E TRAFFICO

Settore Mobilità e Traffico

Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.
 Ing. Angelantonio Capretti

Tavola N.

PRO3

Piano delle Regole

Classi di sensibilità paesistica

Sindaco

On. Avv. Adriano Paroli

Responsabile Area Gestione del Territorio

D.ose Gian Rossi

Assessore all'Urbanistica

Avv. Paolo Vilard

Responsabile Settore Urbanistica
 Responsabile Ufficio del Procedimento - Progettista
 Arch. Gianpiero Ribolla

Quadra: Sud

Scala: 1:10.000

Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n° 163/71026 del 23/03/2011

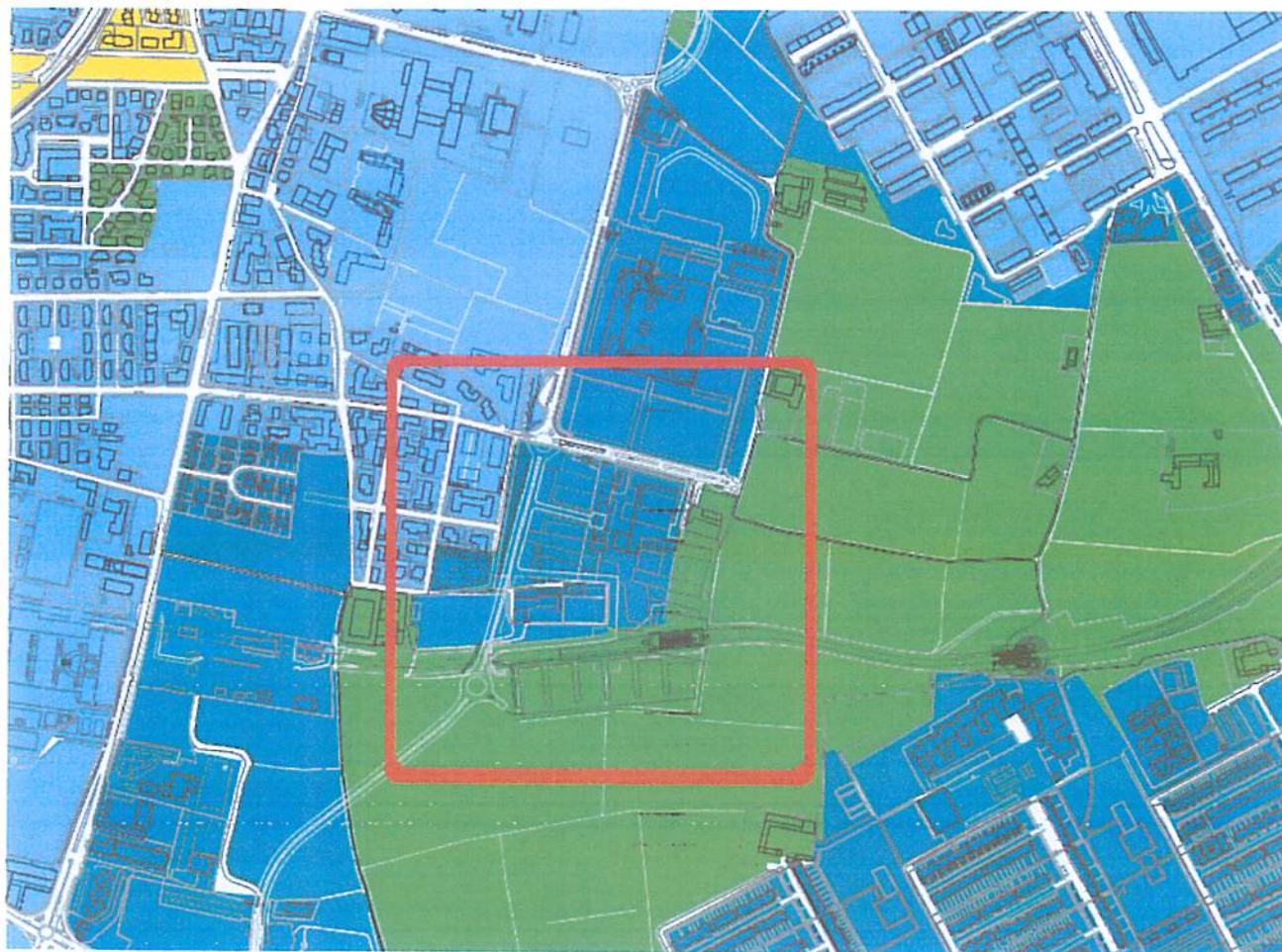
Approvazione: Delibera n° 87/15376 del 19/03/2012

Pubblicazione:

STAZIONE POLIAMBULANZA



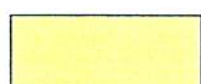
“SENSIBILITA’ PAESISTICA”



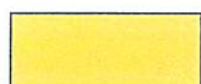


“SENSIBILITA' PAESISTICA”

Il paesaggio del territorio di Brescia



Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa



Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media



Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata



Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"



Punti di vista delle fotografie nell'area

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"




1

Intersezione Via Leonida Bissolati con Via Romiglia 



2

 Via Romiglia

 Pista ciclabile di via L. Bissolati

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"



3 ↑ Recinzione cantiere Metropolitana ↑ Via Romiglia




4 ↑ Cantiere Metropolitana ↑ Vista area da Est

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"



5  Linea metropolitana

 Vista area cantiere metropolitana da Est



6  Edifici su via del Carso

Via Leonida Bissolati 

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"



7

↑ Edifici nell'area



8

Edifici nell'area ↑

RELAZIONE FOTOGRAFICA "STAZIONE POLIAMBULANZA"



9

↑
Via del Carso

Via L. Bissolati ↑



10

↑
Edifici su via del Carso

Piazzale lato Est ↑