

# RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E PAESISTICA

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT,  
PROGETTO SPECIALE Pro6  
(Allegato 4 alle NTA, Progetto Speciale del Piano delle Regole)

COMMITTENTE

**M.E.L.L.A. s.a.s.**

p.i./c.f. 00295720171  
Via Triumplina 86 - Brescia (Bs)

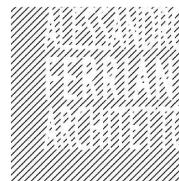
PROGETTISTI



**Cabras Architetto Nicola**

**Cabras Architetto Pier Paolo**

Via G. Di Vittorio, 1 - 25030 Roncadelle (BS)  
nicola@cabrasarchitetti.it - t.0302780603



**Alessandro Ferriani Architetto**

Via Interna, 8 - 25127 Brescia  
alessandro.ferriani@gmail.com - t. 3291543551

URBANIZZAZIONI

**Ing. Diego Belpietro**

TEK. ING. s.r.l. - STUDIO DI INGEGNERIA - ARCHITETTURA E URBANISTICA

Via Creta, 6 - 25124 Brescia

ing.belpietro@libero.it - t. 030225080

COLLABORATORI

**Studio Tecnico Geom. Luciano Pesci**

Via G. Di Vittorio, 1 - 25030 Roncadelle (Bs)  
lucianopesce@cabrasarchitetti.it - t. 0302780603

V.A.S.

**Dott. Davide Gerevini**

Via G. Corso, 2 - 37131 Verona  
davide.gerevini@alice.it - t. 3404918385

MOBILITA' E ACUSTICA

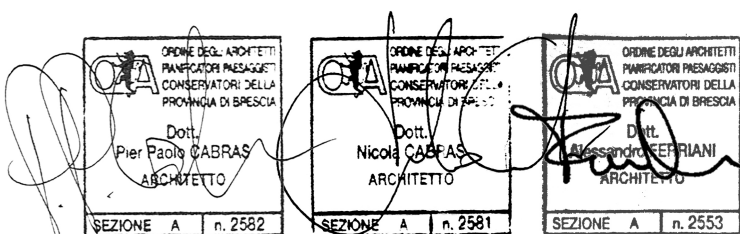
**Francesco Rosa Ingegnere**

via F. Gamba, 26 - 25128 Brescia  
mail.rosafra@libero.it - t. 030396135

INDAGINI GEOLOGICHE

**Dott. Cristiano Rodighiero**

via P. Mazzolari, 32 - 25136 Brescia  
cristiano.rodighiero@gmail.com - t. 3486915167



**PROPOSTA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT,  
PROGETTO SPECIALE Pro6**

1. **DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT** *p. 1*

Scheda di piano vigente (allegato 4 alle nta, Progetto Speciale del piano delle regole)

Note alla scheda di piano vigente

Schema insediativo vigente ed in variante

2. **INQUADRAMENTO URBANISTICO** *p. 5*

Estratto PTCP

Estratto PGT Vigente (Azioni di Piano)

Estratto Tavola dei Vincoli

3. **INQUADRAMENTO STORICO** *p. 8*

Estratto delle Mappe Storiche

Estratto dai p.r.g. storici

Strategie contemporanee - il Progetto 'oltre la strada'

4. **DISPONIBILITÀ DELLE AREE, TITOLI ABILITATIVI E STATO DELLE DESTINAZIONI D'USO** *p. 12*

Titoli di possesso

Lotto mappale 196

Lotto mappale 198 + 418

5. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SULLO STATO DEI LUOGHI** *p.17*

Il Contesto

Lotto mappale 196

Lotto mappale 198 + 418

6. **PROPOSTA PROGETTUALE DEL PIANO ATTUATIVO** *p. 28*

Dati dimensionali generali ed individuazione del frazionamento per Lotti

Descrizione delle strategie insediative

Il Regime delle Aree

Aree per altre prestazioni Pubbliche attese

7. **IL PROGETTO DEI LOTTI PRIVATI** *p. 34*

Lotto 1 (uso dello spazio aperto, parametri urbanistici e uso dei materiali)

Lotto 2 (uso dello spazio aperto, parametri urbanistici e uso dei materiali)

8. **IL PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE** *p. 45*

Area P1 e Area P2 (uso dello spazio aperto e materiali)

Opere di completamento SC-1 ed SC-2

9. **ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO** *p. 51*

Piano Paesistico di contesto e relazione paesistica (art. 30 del PTPR D.G.R. 8 novembre 2002 n°7/II045)

Estratti cartografici alla scala sovracomunale e comunale

Scheda di analisi dell'Impatto Paesistico del Progetto

Fotoinserimenti

10. **ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI** *p. 64*

Progetto di Preverdissement e dimostrazione del bilancio del valore ecologico

Superficie permeabile (SPer), superficie a verde profondo

11. **RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI ED INSEDIATIVI** *p. 68*

Scheda di riepilogo dei numeri dell'Intervento

1. Proposta di Piano Attuativo in Variante al PGT  
(Allegato 4 alle NTA, Progetto Speciale del Piano delle Regole)

La presente relazione introduce la proposta di Variante al PGT per il Progetto Speciale Pro6 in relazione alle destinazioni d'uso ed SLP insediabile attualmente previste dalla scheda del Piano delle Regole Vigente, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016, ai sensi dell'art 13, c 13, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

1. DATI LOCALIZZATIVI

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area del progetto si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano.  
Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

L'area è interessata da un sito produttivo dismesso e da un lotto su cui insistono funzioni residenziali, commerciali e terziarie.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Area inserita nel S.I.N. "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le strutture afferenti il sedime dell'attività dismessa.
- Gli edifici esistenti, collocati ad est dell'ambito, sono coinvolti nel perimetro del progetto allo scopo di confermarne l'esistenza e le rispettive funzioni nello sviluppo del Piano attuativo e nell'organizzazione degli spazi aperti verdi e pavimentati. Gli stessi sono assoggettati alle norme del Tessuto a prevalente destinazione Residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc).
- ① - Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi, le cui dimensioni e collocazione esatti saranno concordati in sede di piano attuativo. E' comunque obbligatorio il rispetto degli allineamenti entro i sedimi in cui è prevista la collocazione delle volumetrie attribuite e lo studio di un progetto riguardante i sedimi privati, che valorizzi al massimo la pubblica fruibilità di tutta l'area.
- Sul lotto ad est, con presenza di esercizi commerciali al piano terra, è previsto l'inserimento di un edificio in linea, da collocare in fregio alla Via Nicolini. I caratteri insediativi, morfologici, tipologici, dimensionali e architettonici presenti nell'ambito, che conserva una chiara identità storica, dovranno essere elementi di permanenza e di certo riferimento per le nuove costruzioni.
- Dovrà essere ceduto il lotto di 792 mq situato in Via Torricella di Sotto, necessario per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile.
- L'intervento su Via Milano comprende la sistemazione dell'area di proprietà pubblica, prospiciente Via Milano, che integrerà gli spazi aperti previsti dall'intervento.
- E' obbligatoria la sottoscrizione di una convenzione che comprenda la totalità delle opere da realizzare e delle aree da cedere.
- ② - Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica
- ② - Realizzazione di una strada a senso unico direzione sud-nord in aggiunta alla prevista asta ciclopedonale di collegamento tra via Milano e via Giuseppe Nicolini, con imbocco davanti all'ingresso principale della Caffaro.

③ 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI:	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)

④ 6. PARAMETRI URBANISTICI

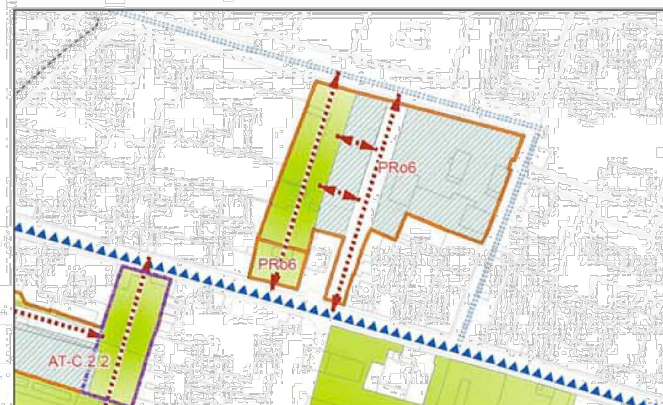
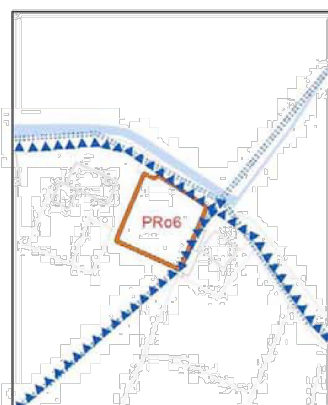
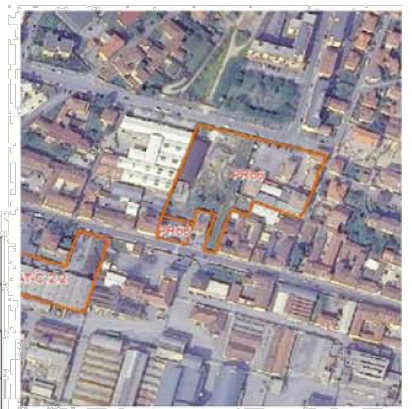
Superficie dell'area perimetrata (mq)	10.966
Sip (mq)	4.000 (esclusi gli edifici esistenti sul mapp. 198 foglio 83)
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48).
- Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi su Via Milano
- ② - Realizzazione di collegamento viabilistico.

⑤ 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

PRo6 MILANO EST	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7



**FRUIBILITÀ DELLA CITTÀ PUBBLICA**

Tracce di Viabilità di progetto:

- Complessi tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica

**SISTEMA AMBIENTALE**

- Fasce verdi
- Fasce verdi agricole
- Aree verdi di vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della PEC

**SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO:**

- Spazio entro cui collocare altri edifici, parcheggi, spazi pubblici, parcheggi e spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel Piano
- Edificio a vocazione storica e tradizionale
- Edificio a vocazione funzionale
- Aree verdi di fruizione pubblica

## DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT

### NOTE ALLA SCHEDA DI PIANO VIGENTE (Allegato 4 alle NTA, Progetto Speciale del Piano delle Regole)

#### 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- ① • Realizzazione e cessione di giardino e pista ciclopedonale di collegamento tra la Via Milano e la Via Nicolini. E' comunque obbligatorio il rispetto degli allineamenti entro i sedimi in cui è prevista la collocazione delle volumetrie attribuite e lo studio di un progetto riguardante i sedimi privati, che valorizzi al massimo la pubblica fruibilità di tutta l'area.
- ② • Il parcheggio pertinenziale dell'attività Commerciale sul sedime edificabile ad Ovest deve consentire l'accessibilità dalla Via Milano e dalla Via Nicolini almeno durante gli orari di apertura.

#### ③ 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Prevalente e complementari:

Residenziale (R)

Attività Commerciali (C)

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i:

**Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)** sul lotto ad Est

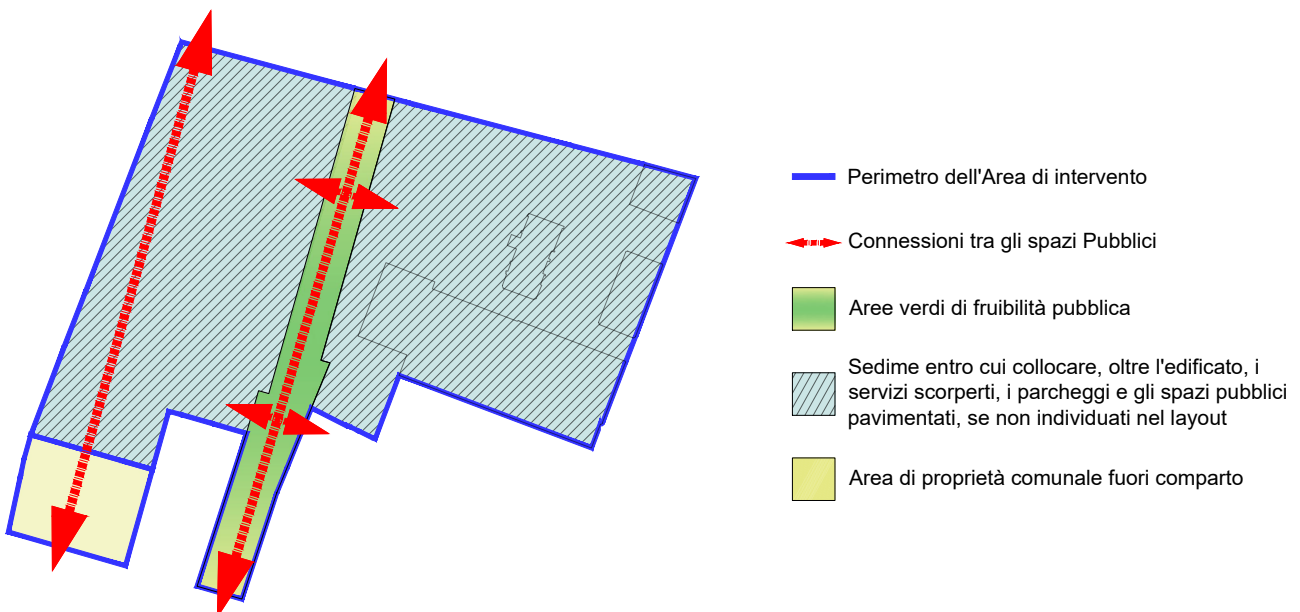
**Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)** sul lotto ad Ovest

#### ④ 6. PARAMETRI URBANISTICI

Slp (mq): 3'000,00

1'000,00 mq residui da iscrivere al registro dei diritti edificatori

#### ⑧ 7. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

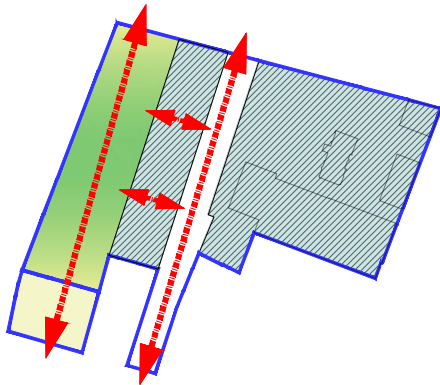


La presente proposta di variante verte principalmente sui cambi di destinazione d'uso del comparto, introducendo contemporaneamente alcune variazioni circa i principi insediativi che verranno adottati.

Il collegamento viabilistico da Via Milano a Via Nicolini, in accordo ed a seguito dei diversi confronti avuti con l'Amministrazione, è previsto in maniera meno importante; in alternativa ad una nuova strada viene consentito l'accesso al parcheggio pertinenziale dell'Attività Commerciale (Media struttura di vendita - livello 2) sia da Via Nicolini che da Via Milano in maniera da mantenere il collegamento viabilistico in maniera intermittente. Va infatti considerato che almeno il 50% del parcheggio pertinenziale del supermercato dovrà restare aperto al pubblico (Art.94 NTA) ed il restante verrà chiuso negli orari notturni, impedendo dunque tale permeabilità in determinate fasce orarie.

SCHEMA INSEDIATIVO VIGENTE

(Allegato 4 alle NTA, Progetto Speciale del Piano delle Regole)

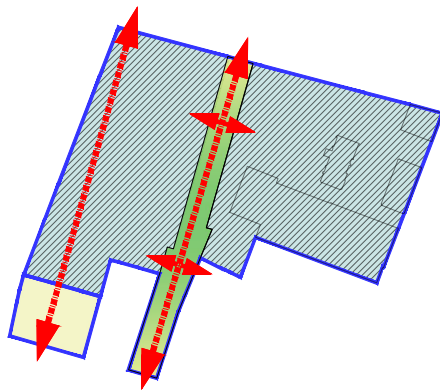


5. DESTINAZIONE FUNZIONALE	
PREVALENTE E COMPLEMENTARE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	
6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	10'966
Slp (mq)	4'000 (esclusi gli edifici esistenti sul map. 198 foglio 193)
Strumento attuativo	Piano attuativo

- 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**
- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48).
  - Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi su Via Milano
  - Realizzazione di collegamento viabilistico

PROPOSTA SCHEMA INSEDIATIVO IN VARIANTE

(Allegato 4 alle NTA, Progetto Speciale del Piano delle Regole)



5. DESTINAZIONE FUNZIONALE	
PREVALENTE E COMPLEMENTARE	Residenziale (R)
	Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i: <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) sul sedime Est</b> <b>Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C) sul sedime Ovest</b>	
6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	10'923 (secondo rilievo topografico)
Slp (mq)	3'000 da realizzarsi nel comparto (esclusi gli edifici esistenti sul map. 198 foglio 193) 1'000 residui da iscrivere al registro dei diritti edificatori
Strumento attuativo	Piano attuativo

- 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**
- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48).
  - Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi su Via Milano
  - Realizzazione di collegamento viabilistico diurno sul sedime ad ovest

- Perimetro dell'Area di intervento
- ↔ Connessioni tra gli spazi Pubblici
- Aree verdi di fruibilità pubblica
- ▨ Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout
- Area di proprietà comunale fuori comparto



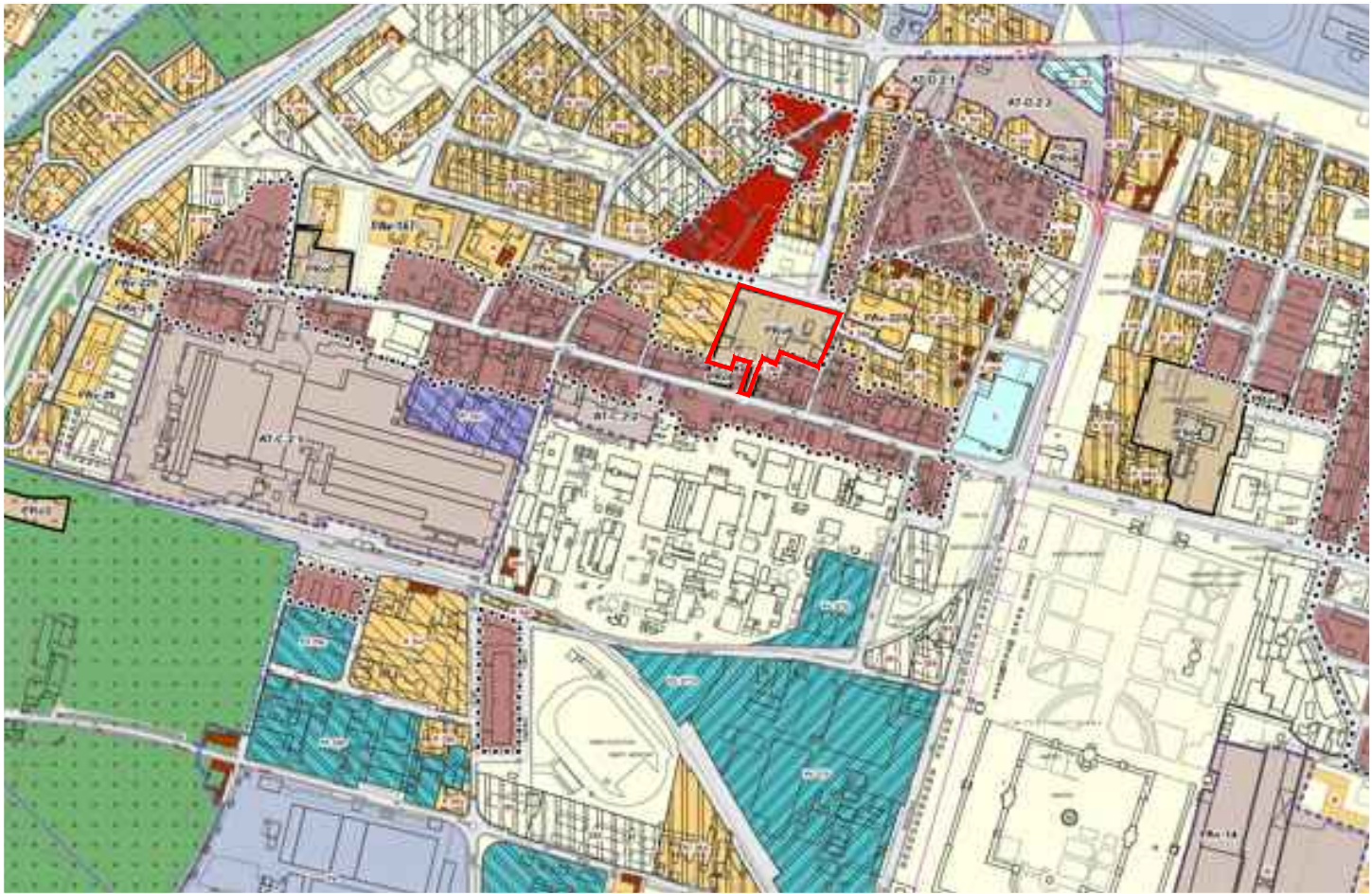
2. Inquadramento urbanistico delle aree e degli immobili ricompresi nell'intervento proposto

Estratti cartografici di inquadramento di tutte le aree coinvolte dal Progetto Speciale



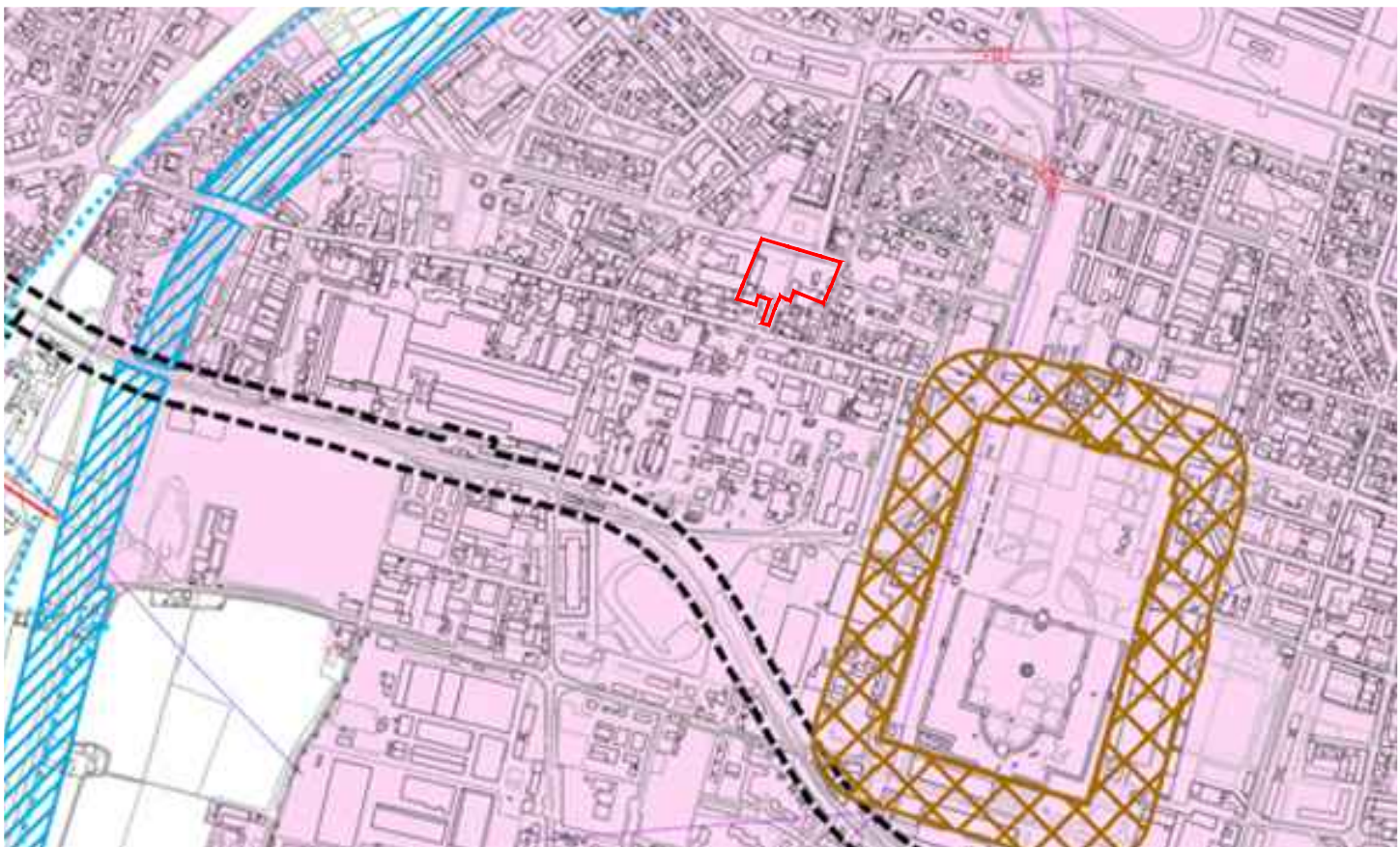


**ESTRATTO PGT VIGENTE (Azioni di piano, tav PR02)**



**ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI (V-PR12)**

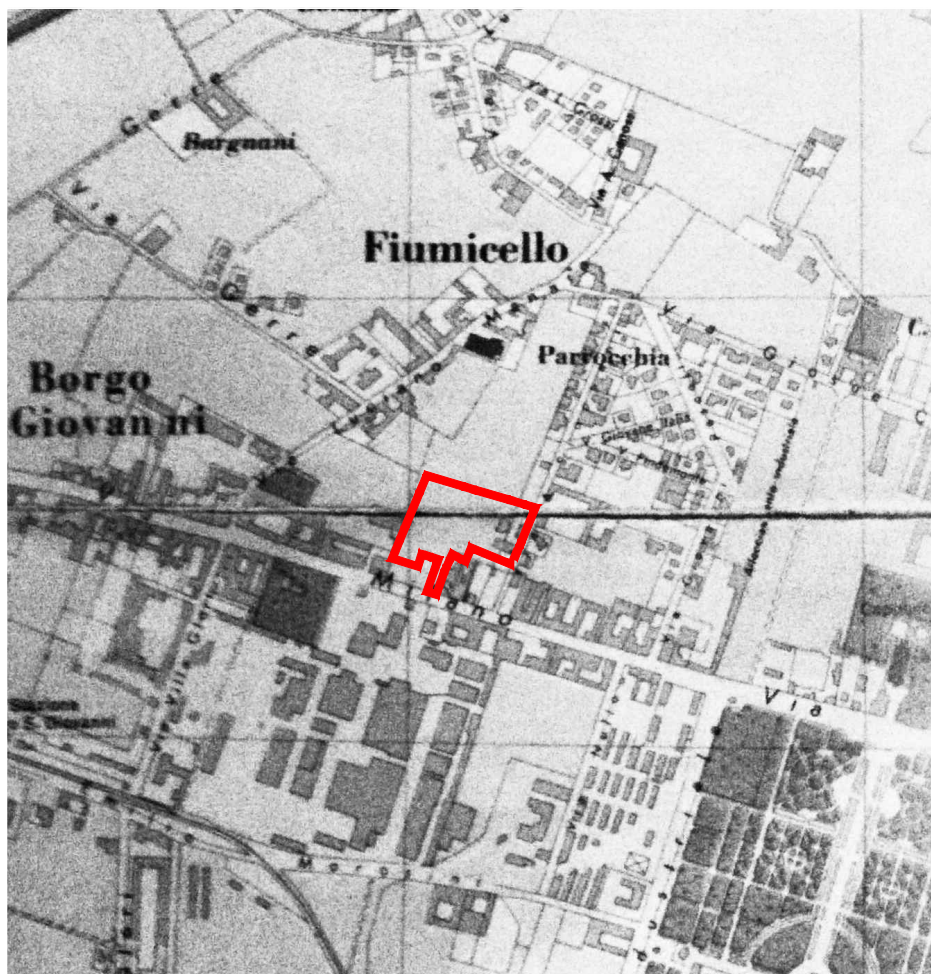
Le tavole analizzate riguardo i vincoli di natura paesaggistica, salvaguardia dei suoli, ecc. individuati dal PGT non rilevano alcun tipo di vincolo in ordine ad eventuali prescrizioni da tenere in considerazione ai fini progettuali.



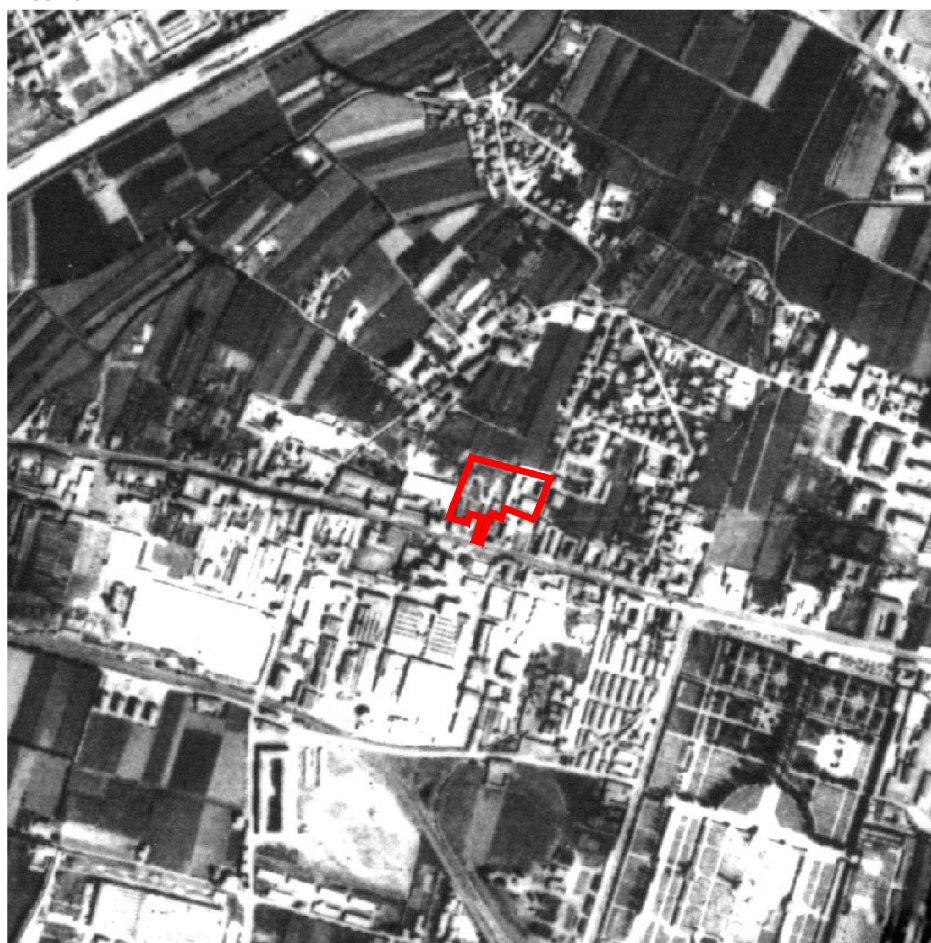
3. Inquadramento storico delle aree e degli immobili ricompresi nell'intervento proposto

Documentazione storica reperita in ordine all'esposizione dei caratteri specifici delle aree ricomprese all'interno del Comparto di intervento a nord della via Milano in corrispondenza dell'accesso all'area denominata 'Ex-Caffaro'

ESTRATTO DELLE MAPPE STORICHE



Mappa primi del '900



Estratto dei voli dell'IGN 1954-55

Gli estratti di mappe storiche mostrano i caratteri che connotavano la via Milano dai primi anni del '900. In linea generale si evince che, oltre agli edifici di antica formazione nati spontaneamente lungo l'asse di formazione romana, nel tempo vi si sono attestate le attività industriali a sud, mentre a nord il carattere è rimasto pressochè agricolo con inserti di una timida espansione urbana (il quartiere dei poeti a nord del Cimitero Vantiniano) e piccoli assemblamenti di carattere agricolo nei pressi della chiesa di Fiumicello.

Questa situazione, con piccole variazioni, si è protratta fino agli anni '50. E' visibile la medesima situazione dai primi scatti aerei effettuati dall'IGN subito dopo la II Guerra Mondiale, quando venne mappato per la prima volta tutto il territorio nazionale (1954-55); da questo momento, sotto l'impulso della ricostruzione postbellica, l'intera area ha subito una profonda trasformazione con la pianificazione totale del quartiere di Fiumicello nel quale si sono insediate centinaia di residenze ed i relativi Standard (parchi, scuole, ecc.). Questa pianificazione massiva non ha però mai cercato un vero dialogo con la Via Milano che è sempre stata percepita come semplice asse di collegamento prettamente viabilistico. Nel tempo stanno emergendo una serie di problematiche e conflitti relativi a questo approccio. Oggi la tendenza è inevitabilmente quella di cercare una ricucitura degli elementi che costituiscono questa porzione di città. Lo spazio vuoto nella porzione ad Ovest del comparto Pro6 (dove è presente l'attività artigianale dismessa) per la sua connotazione di luogo vuoto ed abbandonato sembra prestarsi a nuove politiche alla ricerca di collegamenti tra la strada ed il quartiere. In questa logica, la presenza delle Residenze consolidate sulla porzione ad Est (visibili già nelle mappe sopra citate) possono oggi ricevere nuova linfa dai grandi cambiamenti che stanno avvenendo nei dintorni.

ESTRATTO DAI P.R.G. STORICI



Estratto dal P.R.G. vigente nel 1961

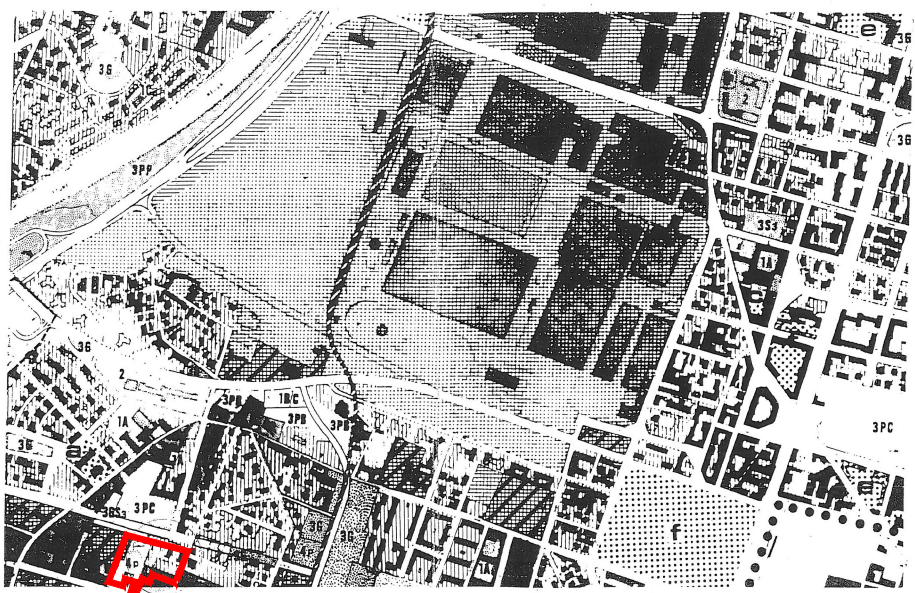
Analizzando i PRG che si sono susseguiti durante il '900 fino a cavallo del nuovo secolo emergono due aspetti particolarmente rilevanti circa le destinazioni d'uso e le ambizioni che le Amministrazioni hanno attribuito all'area. Da un lato la riconferma perpetua della vocazione Residenziale di tutta la zona, in particolare in merito alla porzione Ovest del comparto; dall'altro la volontà riconfermata quasi continuativamente di prevedere delle dotazioni a Standard che mantenessero una certa continuità tra la via Milano e l'attuale via Nicolini. Questo aspetto emerge anche in relazione alle mappe storiche da cui si evince che lo spazio aperto presente tra la via Milano e la chiesa di Fiumicello a Nord, nel passato è sempre stato a vocazione agricola.

Con il susseguirsi degli ultimi Piani Urbanistici e il conseguente affinarsi delle politiche di pianificazione, gli standard previsti nella porzione Ovest hanno assunto connotazioni sempre più specifiche. E' d'altro canto ovvio che la porzione Est del comparto di intervento, per il suo carattere Residenziale concluso, non è mai stato considerato particolarmente strategico ai fini della pianificazione urbana.

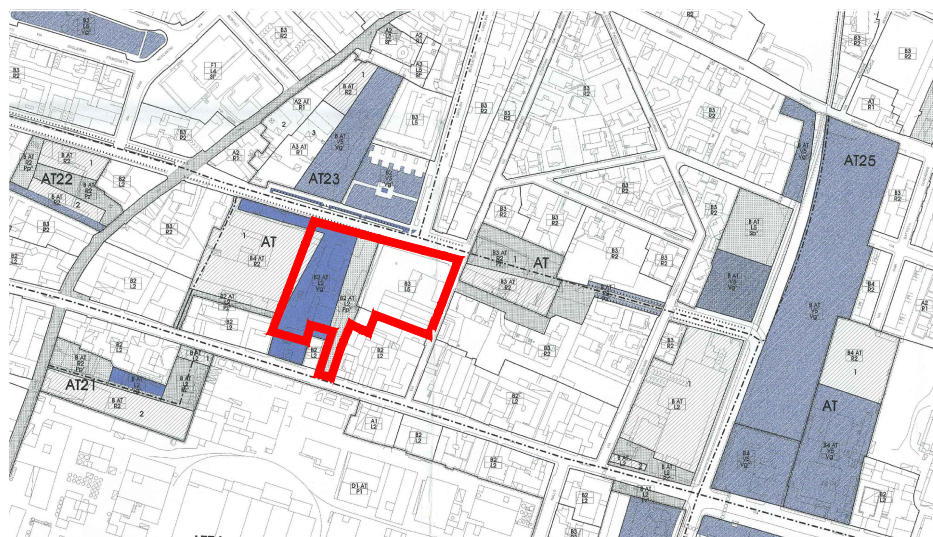
Le destinazioni attribuite alla porzione Ovest, seppur con piccole variazioni, hanno sempre cercato di individuare 'corridoi' della permeabilità (visiva o meno) per non disperdere la relazione tra la via Milano ed il quartiere a Nord, frutto di importantissimi interventi di espansione urbani avvenuti nel periodo della Ricostruzione (dagli anni '60). Negli ultimi anni la volontà di ricucire queste trasversalità nord-sud dalla via Milano si stanno andando a completare con la realizzazione di tutti quegli interventi auspicati dai Pianificatori. Anche il Comparto Pro6 fa parte di questa strategia generale e pertanto si deve immaginare che la componente progettuale relativa agli spazi pubblici debba tenere in grande considerazione questo progetto di grande scala.

Recentemente, nell'ambito delle politiche ministeriali di stimolo alla rigenerazione delle periferie, anche il Comune di Brescia sta sviluppando un importante ed ambizioso progetto di riqualificazione dell'intera via Milano, spingendosi, con lo studio strategico dei corridoi trasversali, ad una riconnessione generale di tutte quelle parti di città che si trovano alle spalle di questo asse storico. Non a caso questo progetto è stato intitolato 'OLTRE LA STRADA'

COMUNE DI BRESCIA - Settore Urbanistica ZONIZZAZIONE IN SCALA 1:5000 fg. 14



P.R.G. 1980 - appr. G.R. n. 32336 del 27-5-1980 e successive varianti approvate (aggiornamento 16-12-2002)  
Estratto dal P.R.G. del 1980



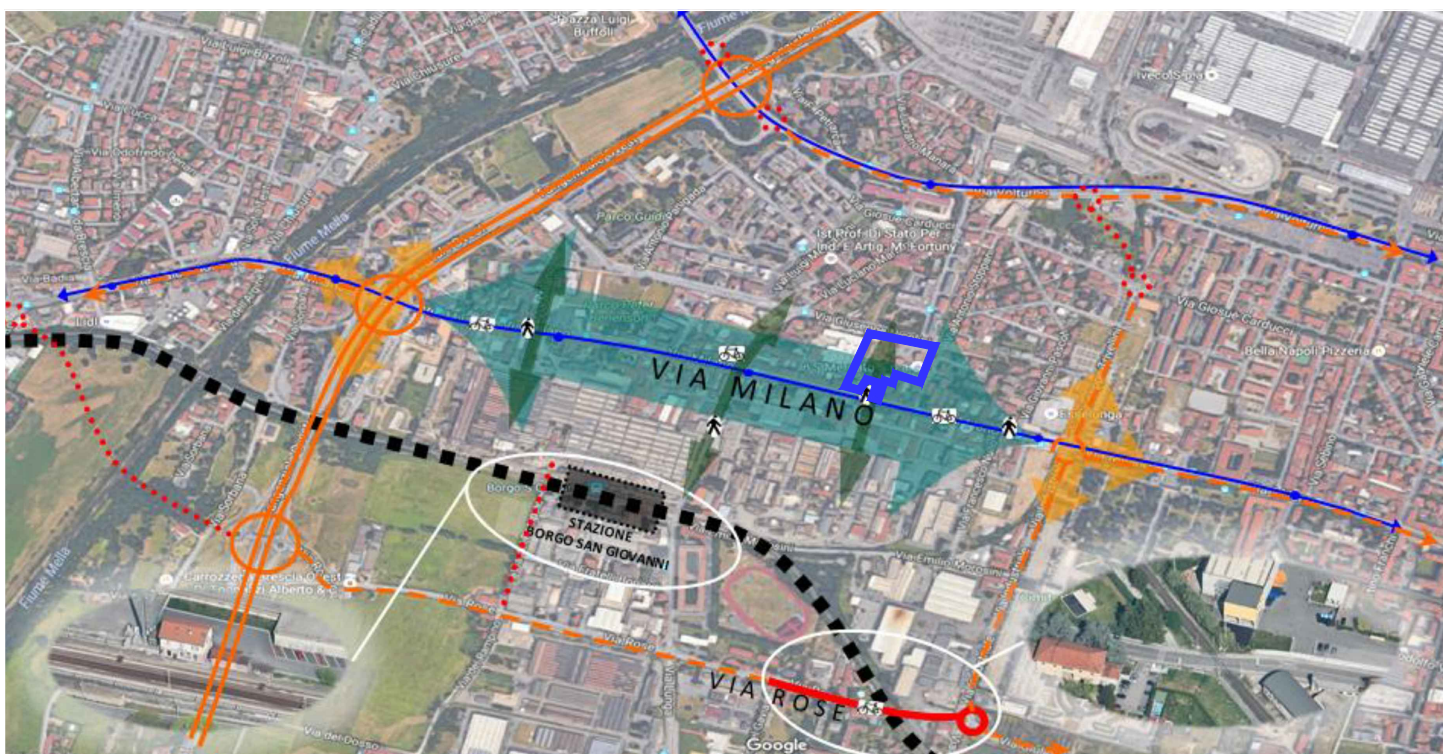
Estratto dal P.R.G. dal 2002 al 2004

IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE - 'OLTRE LA STRADA'



'...La restituzione alla città di Porta Milano come quartiere e non più solo come arteria di traffico è un orizzonte doveroso, soprattutto come sostegno alle numerose iniziative "dal basso" che in quest'area operano virtuosamente da tempo e che per crescere, consolidarsi e creare maggiori benefici necessitano di un approccio integrato e di un programma di interventi validato e sostenuto dall'Amministrazione...' (estratto dal comunicato stampa del Comune di Brescia )

L'intervento sul comparto Pro6 dovrà necessariamente misurarsi con le strategie attivate dall'Amministrazione ed ora in fase di affinamento, soprattutto riguardo il carattere della 'mobilità dolce di quartiere' (per pedoni e biciclette)



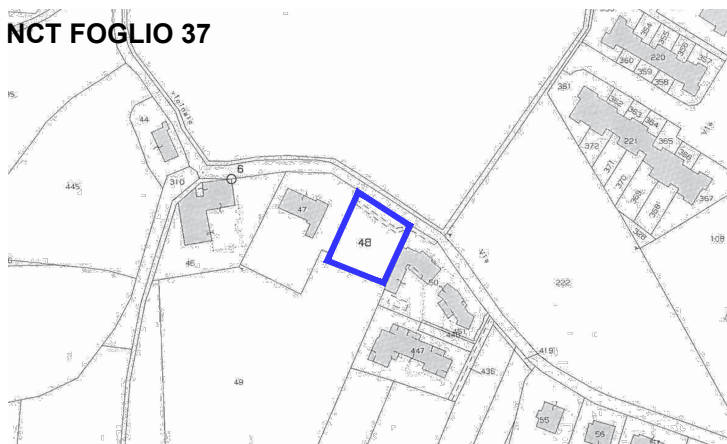
4. Indicazione circa la disponibilità delle Aree, i titoli abilitativi e lo stato delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti
- Indicazione degli Atti di compravendita che nel tempo hanno portato alla piena titolarità e disponibilità delle Aree oggetto di intervento.
  - Indicazione di tutti i titoli autorizzativi che hanno portato allo stato attuale in cui si presenta il Comparto di intervento.
  - Descrizione preliminare dei fabbricati presenti nell'area e riconferma della loro esistenza con le rispettive funzioni insediate.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ED ESTREMI DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA



**NCT FOGLIO 83**

**NCT FOGLIO 37**



**LOTTO MAPPALE 196: (ATTIVITA' ARTIGIANALE DISMESSA)**

Foglio 83, map. 196

Superficie: 5'955,00mq

La piena titolarità dell'area è garantita in forza dell'Atto Notaio Giovanni Posio, rep. n°1194, racc. n°503 del 27.04.2015, registrato a Brescia il 21.05.2015 al n°18554 serie 1T, trascritto a Brescia il 21.05.2015 reg. gen. n°16859 reg. part. 11092.

**LOTTO MAPPALE 198 E 418: (COMPLESSO RESIDENZIALE CONSOLIDATO)**

Foglio 83, mapp. 198, 418

Superficie: 4'910,87mq

La piena titolarità delle aree è garantita in forza degli Atti:

Mappale n°198:

\_Atto Notaio Antonio Locatelli, rep. n°18997, racc. n°5227 del 02.04.1963, registrato a Brescia il 11.04.1963 al n°5791.

\_Atto Notaio Antonio Locatelli, rep. n°19375, racc. n°5298 del 22.07.1963, registrato a Brescia il 27.07.1963 al n°616

Mappale n°418:

\_Atto Notaio Luigi Zampaglione, rep. n°93180, racc. n°29319 del 05.12.2011, registrato a Salò il 06.12.2011 al n°4217.

**LOTTO MAPPALE 48: (AREA IN CESSIONE PER REALIZZAZIONE DI PISTA CICLOPEDONALE)**

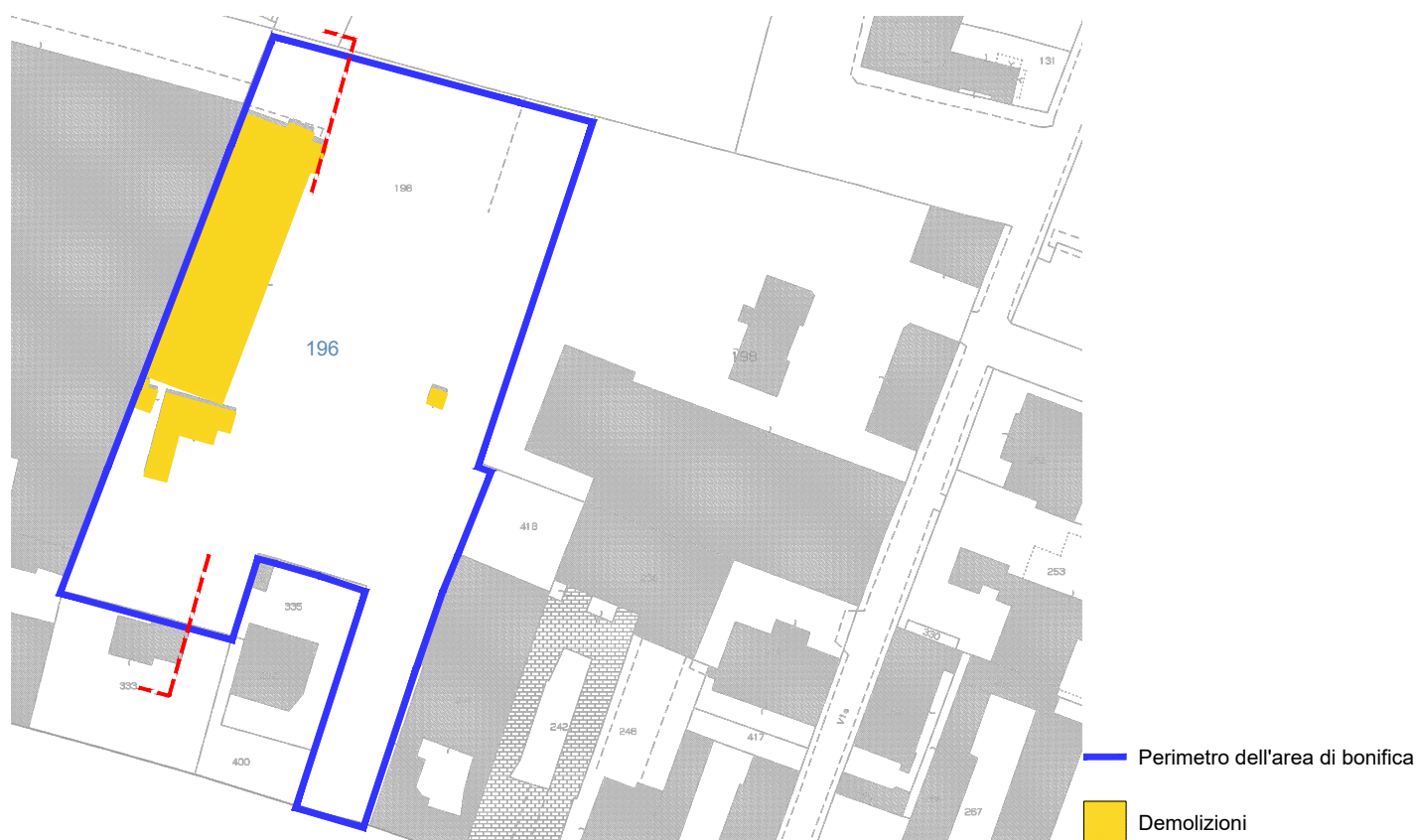
Foglio 37, map. 48

Superficie: 792,00mq

La piena titolarità dell'area è garantita in forza dell'Atto Notaio Leonardo Cuscito, rep. n°3311, racc. n°1998 del 08.02.2016, registrato a Brescia il 29.02.2016 al n°7674 serie 1T, trascritto a Brescia il 01.03.2016 reg. gen. n°7489 reg. part. 4639.



LOTTO MAPPALE 196 (titoli autorizzativi)



DESCRIZIONE

(ATTIVITA' ARTIGIANALE DISMESSA)

Foglio 83, map. 196

Superficie: 4'477,00mq

Quest'Area, caratterizzata nel tempo dalla presenza di attività di deposito di materiale ferroso ed attualmente dismessa, è soggetta all'iter di bonifica dei suoli e ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06.

In particolare le operazioni di bonifica sono già state effettuate con parere favorevole della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24-10-2016 con convocazione da parte del Comune di Brescia, prot. n°148493 del 27-09-2016.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Per conseguire un risultato omogeneo sull'intera superficie oggetto di bonifica si è proceduto alla preventiva demolizione dei fabbricati insistenti sul lotto (SCIA prot. n°177876 del 10-11-2016 depositata presso il Comune di Brescia).

A seguito della campagna di bonifica l'Area si presenta attualmente completamente sgombra da fabbricati ed il suolo è stato riportato alla condizione di 'Campagna', avendo provveduto ad una scarificazione superficiale di c.ca 50/60cm sull'intera superficie, come da indicazioni concordate con gli organi competenti durante le Conferenze dei servizi sopra richiamate (si veda allegato 'progetto di bonifica').

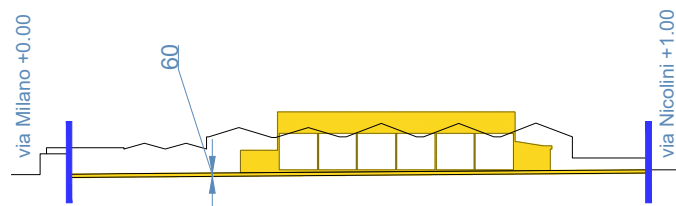
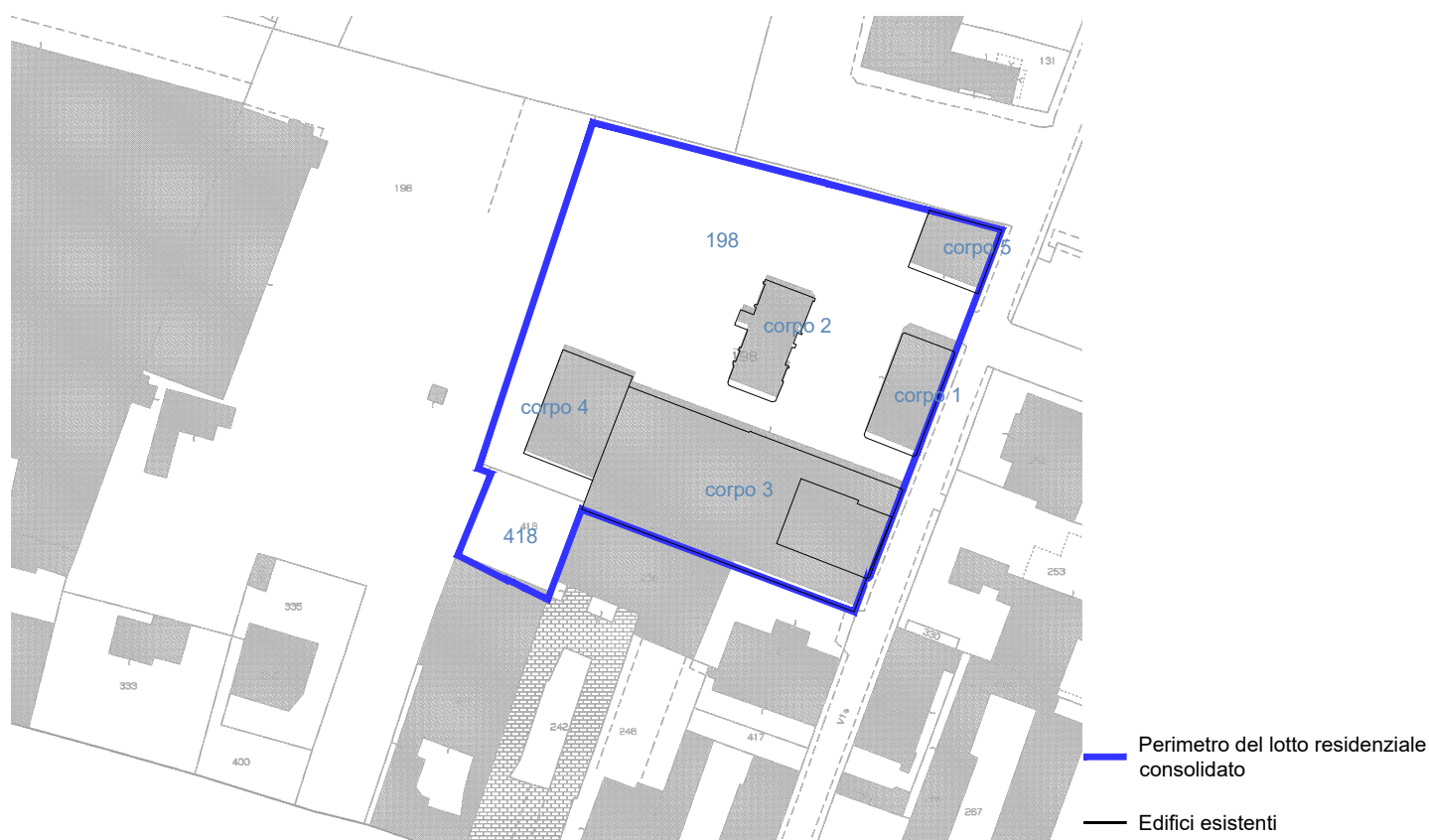


Immagine dell'area a seguito della bonifica

LOTTO MAPPALE 198 + 418 (titoli autorizzativi)DESCRIZIONE

(COMPLESSO RESIDENZIALE CONSOLIDATO)

Foglio 83, mapp. 198, 418

Superficie: 4'910,87mq

Questo comparto presenta una stratificazione di interventi di aggiunta e sostituzione che nel tempo hanno variato la percezione generale dell'impianto. In particolare i CORPI 1, 2, 3 sono caratterizzati da un basamento rettangolare con angoli smussati rivestito in mattone 'facciavista' tipico dell'edilizia razionalista. E' possibile infatti apprezzarne la presenza già dai primi voli fotografici della ricostruzione post-bellica (1954-55). Nel tempo la vocazione residenziale è prevalsa, rendendo tutto il complesso (comprensivo delle aggiunte volumetriche) totalmente residenziale con quote dedicate al commercio di vicinato e media struttura di vendita di I livello ai piani terra.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Di seguito si riportano gli estremi autorizzativi per i singoli corpi di fabbrica, considerando che data l'epoca di realizzazione dei basamenti non è stato possibile reperire le originarie autorizzazioni essendo antecedenti al 1967. Ad ogni modo per tutti i seguenti permessi è stato rilasciato regolare certificato di agibilità dell'intero fabbricato:

\_Corpo 1: PdC prot. n°050038/05 del 06-02-2006

\_Corpo 2: PdC prot. n°041952/05 del 20-02-2006

\_Corpo 3: PdC prot. n°028668/06 del 22-12-2006

\_Corpo 4: PdC prot. n°001909/05 del 05-05-2005

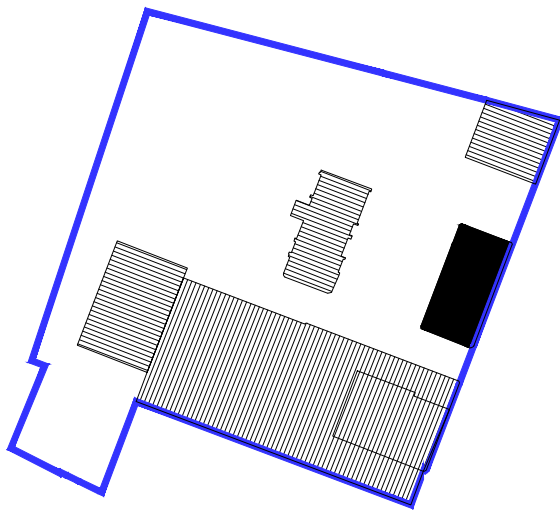
\_Corpo 5: PdC prot. n°2627/2011 del 27-12-2011



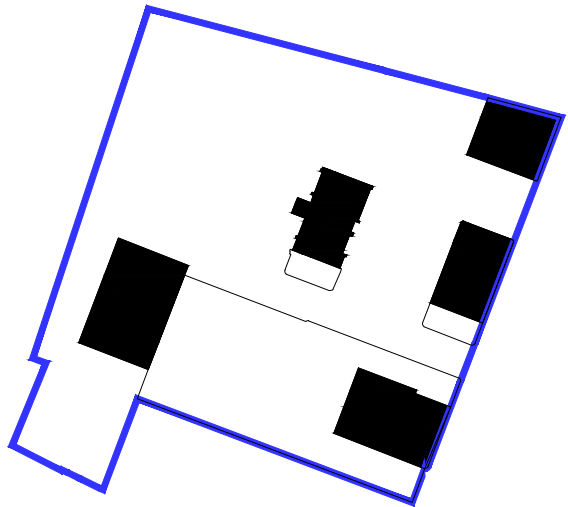
Immagine precedente agli interventi di sopralzo dei fabbricati esistenti da via Stoppani

LOTTO MAPPALE 198 + 418 (funzioni esistenti)

PIANO TERRA



PIANI 1°, 2°



RESIDENZA



COMMERCIALE (ESERCIZI DI VICINATO <250mq)



COMMERCIALE (MEDIA STRUTTURA DI I LIVELLO <600mq)

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso oggi presenti nel comparto sono quelle caratteristiche di un 'Tessuto Residenziale Consolidato' caratterizzato da piani terra a prevalente destinazione Commerciale di vicinato ed ai piani superiori la Residenza. Il numero di unità residenziali è di 23, mentre le attività commerciali risultano 5, di cui due Medie strutture di vendita di I livello (< 600mq)

CALCOLO DELL'SLP ESISTENTE

Totale SLP esistente = 3'229.38 mq

\_corpo 1:

n°3 piani. Residenziali

slp = 417,50 mq

\_corpo 2:

n°3 piani. Terra Commerciale, 1° e 2° Residenziale

slp = 396,00 mq

\_corpo 3:

n°3 piani. Terra Commerciale, 1° e 2° Residenziale

slp Residenziale = 349,55 mq

slp Commerciale = 1'059,00 mq

\_corpo 4:

n°3 piani. Terra Commerciale, 1° e 2° Residenziale

slp = 650,28 mq

\_corpo 5:

n°3 piani. Terra Commerciale e Residenziale, 1° Residenziale

slp = 357,05 mq