



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691

Fax : 0377. 436654

e.mail: amministrazione@gbepartners.it

tecnico@gbepartners.it

immobiliare@gbepartners.it

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



Comune di Brescia

Provincia di Brescia



BRESCIA VIA SAN POLO "EX BARIBBI" SCHEDE DEI PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE "PRe2"

RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO

K. Relazione tecnico illustrativa

I Proponenti: *Alba Leasing S.p.a*

Il Progettista: *Geom. Bianchi Gianpiero*

Arch. Schiavi Cristiano



Sommario

Premessa.....	3
PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO.....	4
1. Inquadramento urbanistico, localizzazione ed identificazione catastale ...	4
2. Piano di Governo del Territorio	5
PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	10
3. Proposta di piano attuativo – Capacità edificatoria	10
4. Proposta di Piano Attuativo – Ulteriori parametri urbanistici.....	11
5. Oneri di urbanizzazione - Opere pubbliche e di interesse pubblico e generale – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	13
ONERI URBANIZZAZIONE.....	13
OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
6. Elaborati a corredo del Piano Attuativo.....	18



Premessa

La presente Relazione Tecnica è posta a corredo di proposta di Piano Attuativo concernente il complesso industriale dismesso sito in Brescia sulla via San Polo.

In particolare, la proposta di Piano Attuativo riguarda l'area che rientra interamente nella zona classificata come "Scheda dei progetti speciali del piano delle regole PRe2" ex-Baribbi, secondo il Piano delle Regole dell'attuale PGT.

L'area è stata oggetto di deposito di perizia asseverata e giurata, protocollata in data 07/07/2022, in merito a Patrimonio Edilizio Dismesso con Criticità, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 40 BIS della L.R. 12/2005. Il S.U.E. del comune di Brescia ha risposto con esito positivo in data 06/09/2022, e con successiva adozione di delibera con la quale ha individuato di fatto gli immobili in oggetto tra quelli che causano criticità, attestando l'interesse pubblico al recupero degli stessi ai sensi dell' art. 40-bis della L.R. Lombardia n. 12/05, deliberando .

Come si avrà modo di illustrare ai seguenti paragrafi della presente Relazione, l'odierna proposta riguarda l'esecuzione di opere finalizzate alla realizzazione di un complesso edilizio che prevede:

un comparto commerciale formato da n.2 medie strutture commerciali di vendita al dettaglio aventi una superficie di vendita inferiore a mq. 2.500,00 ed una SLP di mq. 3.798, n.2 edifici a destinazione ricettiva con funzione di somministrazione di alimenti e bevande con una SLP di mq. 1.483,31;

un comparto residenziale/servizi formato da una struttura da adibire a Residenza Sanitaria Assistenziale con una SLP complessiva pari a circa mq. 12.000,00, un edificio da adibire a edilizia residenziale con una SLP pari a circa mq. 2.000,00.

Ciò posto, si dà altresì atto che la proposta di Piano Attuativo di cui la presente Relazione Tecnica accede, è da assumersi (quanto ad adozione ed approvazione), da parte della Giunta comunale in conformità dell'iter procedurale di cui all'art. 14, comma 1 della LR 12/2005.

PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

1. Inquadramento urbanistico, localizzazione ed identificazione catastale

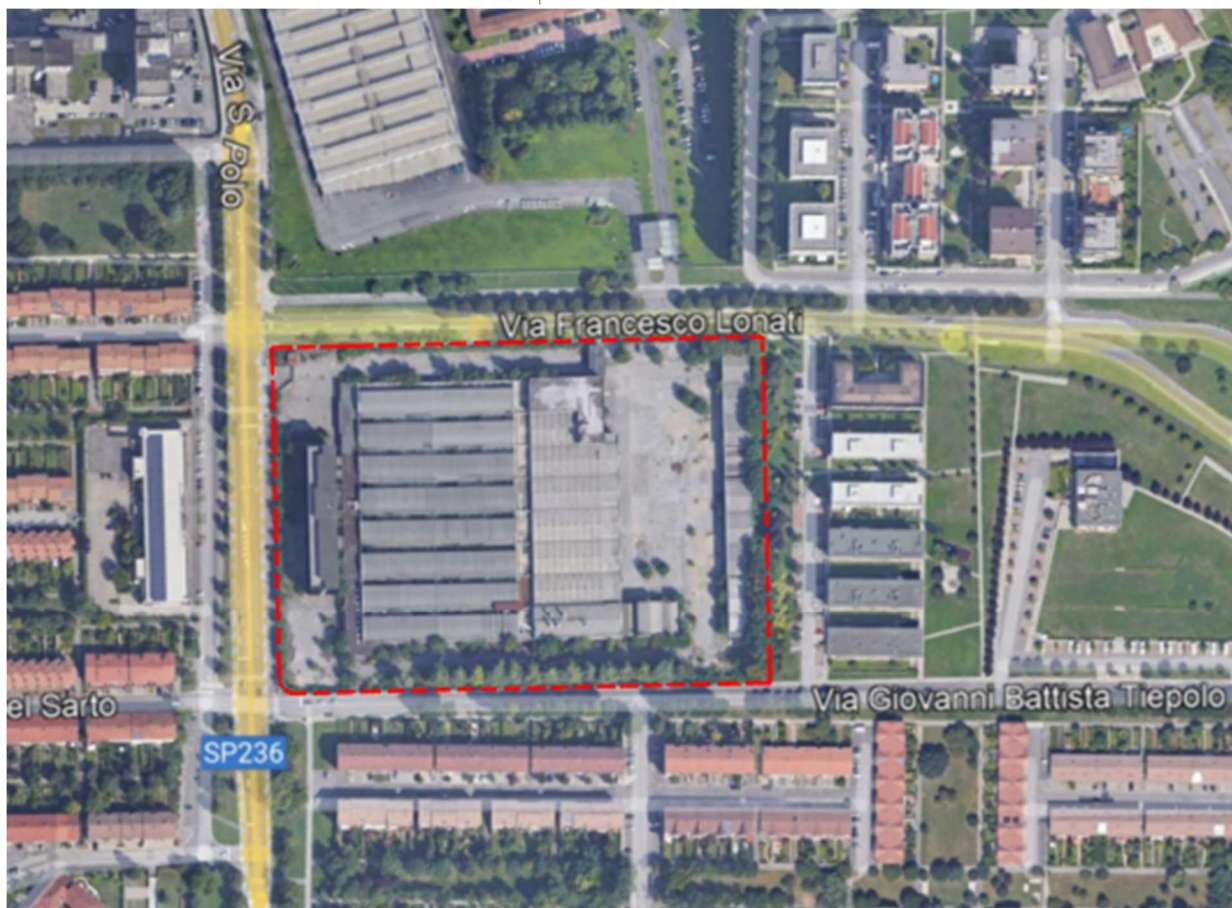
L'area interessata dalla proposta di Piano Attuativo di cui trattasi ha una superficie catastale di mq. 40.772 ed è identificata catastalmente al foglio 182, Mappale 14 ed è nelle disponibilità della società Alba Leasing s.p.a.



Estratto di mappa catastale – Comune di Brescia

Dal punto di vista localizzativo, il complesso risulta essere ubicato nel quadrante sud-est del territorio comunale di Brescia, in una zona ove gli insediamenti sono principalmente a carattere residenziale.

Di fatto, l'area è perimetrata su tre lati (nord, ovest e sud) da viabilità pubbliche e su di un lato da edifici residenziali, al di là delle stesse strade si trovano ulteriori insediamenti residenziali (sud, est, ovest), mentre sul lato nord oltre a residenze è insediata un'attività industriale.

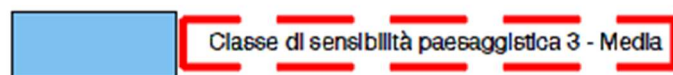
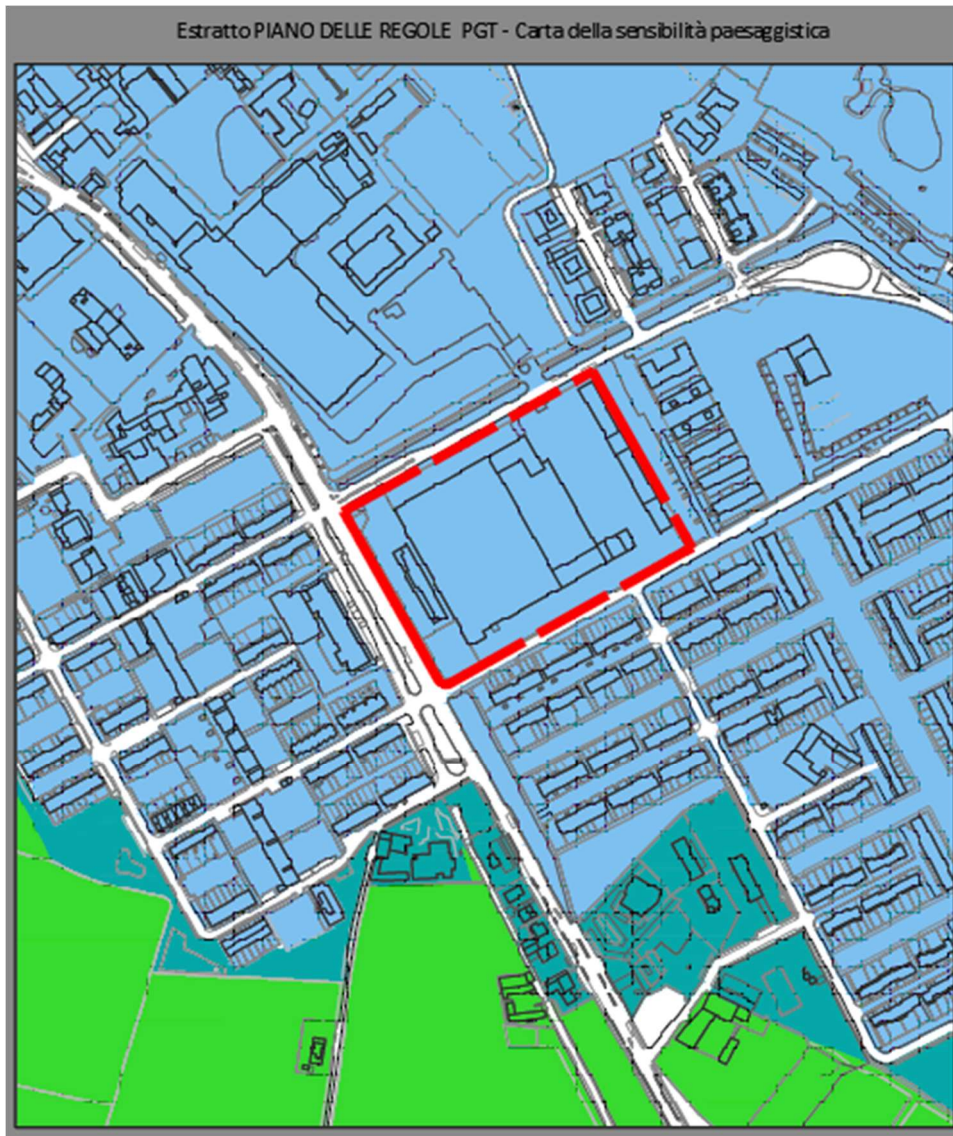


Localizzazione dell'Ambito di Piano Attuativo

Posto quanto sopra, nel presente paragrafo verrà illustrata la classificazione urbanistica assegnata al compendio dai vigenti strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica e territoriale (PTCP e PGT comunale) e da parte degli Enti competenti.

2. Piano di Governo del Territorio

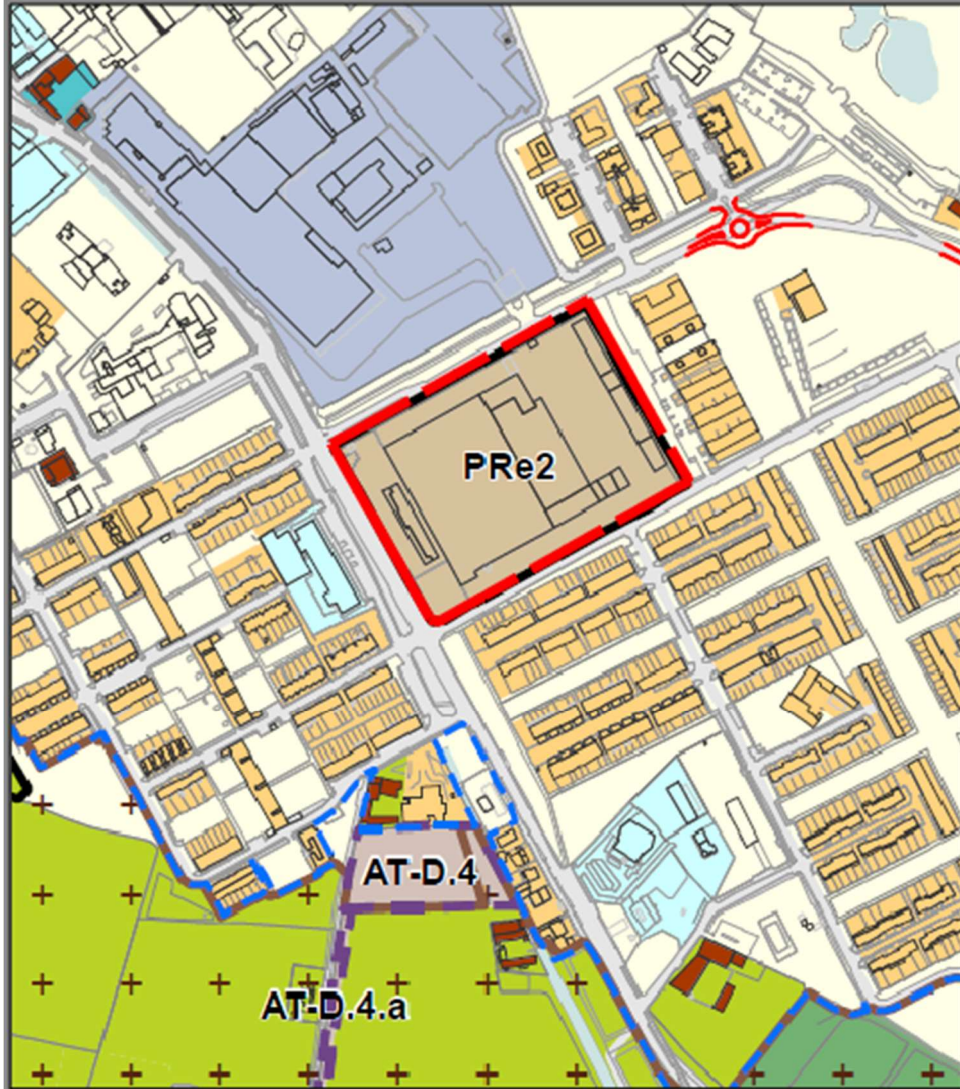
In via preliminare, si dà atto che il Comune di Brescia risulta dotato di vigente Piano di Governo del Territorio di cui si evidenziano le caratteristiche del lotto in oggetto.



L'area in base alla Carta della sensibilità paesaggistica, come estratto dal Piano delle Regole, viene collocata in Classe 3 – sensibilità media.



Estratto PIANO DELLE REGOLE PGT - Sintesi azioni di piano



PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

PRo2 Ex BARI661

1. DATI LOCALIZZATIVI



PPo2 Ex BARI661	
Via San Polo—Via Lonati	
Quadrante	ES1
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E DEGLI OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq sulla quale insistono gli edifici industriali dell'ex Baribbi

Obiettivi:

- Riqualificazione di area dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Sviluppo di un progetto architettonico di alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

3. ELEMENTI D'ATTENZIONE

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Opzione n.1: conferma dei contenuti del Piano Attuativo approvato con Delibera C.C. 107/3763CP5 del 13 giugno 2011.
- Opzione n.2: variante al Piano Attuativo approvata con modifica alle destinazioni d'uso parziali e totali per attività terziarie o commerciali, con riduzione della Slp previste, fino a un massimo di 25.700 mq.
 - È consentita la realizzazione di spazi commerciali, nella circoscrizione massima di complessivi 1.500 mc di superficie di vendita.
 - Possibilità di insediare ai piani terra, servizi per il quartiere.
- Gli spazi a terra devono essere preventivamente accessibili, in modo da assicurare la permeabilità al quartiere della grande area recintata
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale autorizzazione

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (D)
	Attività Ricettive (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si fanno riferimenti alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni di uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area poligonata (mq)	42.543
Slp (mq)	vedi Prescrizioni per la progettazione

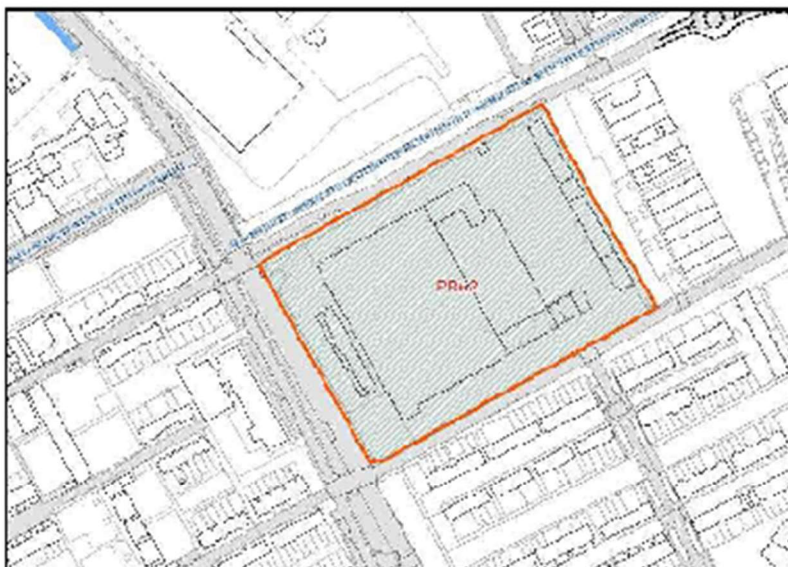
Strumento attuativo

Piano Attuativo

7. PRESIAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Come si evince dalla scheda d'ambito del PGT, l'area oggetto di intervento è contrassegnata come Progetto Speciale del Piano delle Regole "PRE2".

Sull'area che al momento è occupata dagli edifici industriali ex-Baribbi, dovranno essere previsti interventi di riqualificazione, con l'inseadimento di nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica, attraverso il recupero delle aree degradate e degli edifici dismessi, portando il progetto verso un'evoluzione di omogeneità degli isolati, limitando così le interferenze funzionali tra destinazioni non compatibili come il produttivo.

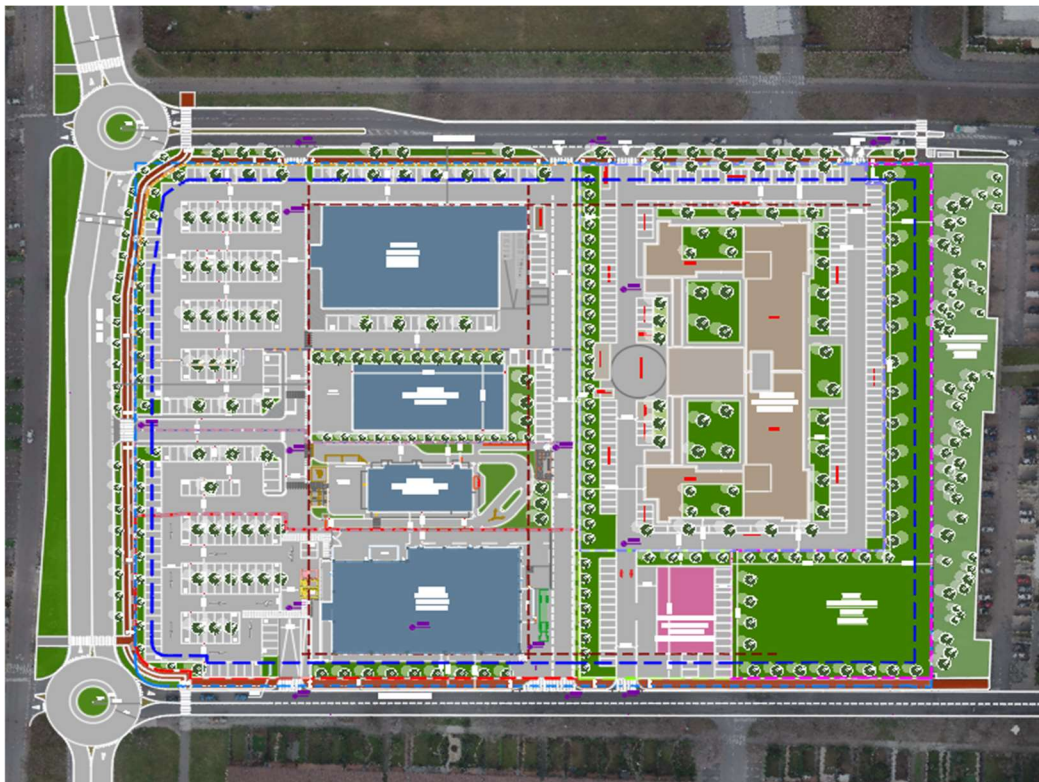
PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3. Proposta di piano attuativo – Capacità edificatoria

La proposta di piano attuativo di cui la presente relazione accede alle previsioni del Piano di Governo del Territorio è quella di dare atto ad un insediamento di più funzioni, tra cui un comparto a destinazione commerciale, uno con destinazione residenziale e Residenza sanitaria assistenziale (RSA), in specifico, propone la costruzione di n.2 nuove medie strutture di vendita commerciale, con una superficie di vendita complessiva inferiore a mq. 2.500,00 ed una SLP di mq. 3.798, n.2 edifici a destinazione ricettiva con funzione di somministrazione di alimenti e bevande con una SLP di mq. 1.483,31; un comparto residenziale/servizi formato da una struttura da adibire a Residenza Sanitaria Assistenziale con una SLP complessiva pari a circa mq. 12.000,00, un edificio da adibire a edilizia residenziale comune con una SLP pari a circa mq. 2.000,00.

L'odierna proposta di PA prevede una sostanziale riduzione del carico urbanistico, disponendo l'allocazione in sito di mq. 19.276,31 di SLP, rispetto ai circa mq. 25.494,00 attualmente esistenti, con una riduzione di mq. 6.217,69 di SLP.

La suddetta capacità edificatoria di mq. 19.276,31 è organizzata all'interno del P.A., dal punto di vista distributivo, in 3 lotti, dotati delle proprie opere di urbanizzazione.



Planivolumetrico descrittivo



4. Proposta di Piano Attuativo – Ulteriori parametri urbanistici

Precisato quanto sopra in rapporto alle capacità edificatorie e funzionali contemplate nell'odierna proposta di Piano Attuativo, si rappresentano, qui di seguito, gli ulteriori parametri urbanistici che contraddistinguono l'intervento.

Superficie territoriale	40.819,02 mq (da rilievo)
Superficie in cessione	5.107,55 mq
Superficie fondiaria	35.711,47 mq
Superficie standard	5.107,55 mq
Superficie parcheggi pertinenziali	15.447,31 mq
Superficie coperta	9.020,64 mq < 20.795,00 mq
Superficie Lorda di Pavimento	19.276,37 mq < 25.412,00 mq

Le dotazioni urbanistiche previste soddisfano - come si evince dalle tavole riportanti le verifiche planivolumetriche e dalle tabelle di seguito riportate - le dotazioni minime previste dalle disposizioni normative vigenti.

Per quanto riguarda alle dotazioni territoriali previste (standard a servizi art. 61 N.T.A. Piano delle Regole), non soddisfano in toto i requisiti richiesti dalle norme tecniche di attuazione, per cui è prevista la monetizzazione dell'area mancante da reperire, raggiungendo in questo modo la dotazione minima.

PARCHEGGI PERTINENZIALI REPERITI				
Comparto commerciale/ricettivo (somministrazione) - Residenza - RSA	15.440,22	mq	>	9.481,31 mq verificato
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO REPERITI				
Comparto commerciale: porzione di lotto da cedere per realizzazione ciclabile/rota	775,44	mq in progetto	<	7.640,91 mq 2.533,36 € mq da monetizzare
Comparto Residenziale: parco di connessione a verde	4332,11	mq in progetto		
Totale aree a servizi pubblici da monetizzare	2.533,36 €	mq	x	140,00 €/mq
Totale monetizzazioni				354.670,40 €

Per una disamina dettagliata dei dati relativi a ciascun parametro di riferimento, si rimanda alle tavole delle verifiche planivolumetriche prodotte a corredo della proposta di PA.



Si precisa inoltre che:

- Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali, grazie all'inserimento degli immobili in oggetto, tra quelli con criticità e l'attestazione del loro recupero come interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. 12/05, nel progetto, sono state calcolate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, relativamente al solo comparto RSA, in deroga agli indici forniti dalle N.T.A. del P.G.T. Vigente del Comune di Brescia, riducendo la dotazione richiesta pari al 100% della S.L.P. (art. 28 N.T.A. Piano delle Regole), mediante la Legge n. 122/89 "Tognoli". (pari quindi a $12.000\text{mq} \times 3\text{m} / 10\text{mc} = 3.600\text{mq}$)
- Per quanto riguarda la superficie a verde filtrante, il progetto prevede la realizzazione di un'area inferiore rispetto al verde filtrante minimo da reperire secondo la normativa vigente del PGT. Tuttavia, grazie all'inserimento degli immobili in oggetto, tra quelli con criticità e l'attestazione del loro recupero come interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. 12/05, la dotazione richiesta dalle N.T.A. del vigente P.G.T. del Comune di Brescia, potranno essere derogate sino al minimo consentito di legge. Di fatti il verde filtrante in progetto, garantisce e rispetta la dotazione minima indicata nel Regolamento Locale d'Igiene, pari al 15% della superficie territoriale, relativamente alle aree con destinazione commerciale, e pari al 30% relativamente alle altre destinazioni.
- Infine il P.A. prevede la realizzazione di edifici commerciale per una sup. di vendita complessiva pari a 2.500 mq, contro i 1.500 mq di sup. di vendita, consentita dalla relativa scheda d'ambito. Anche questo aspetto, in quanto di carattere quantitativo ed in ogni caso nel rispetto dei limiti consentiti, è da ritenersi ammissibile, perché rientrante tra le deroghe consentite di cui al comma 10 dell'art. 40-bis della L.R. 15/05.

Per una disamina dettagliata dei dati relativi a ciascun parametro di riferimento, si rimanda alle tavole delle verifiche planivolumetriche prodotte a corredo della proposta di P.A..

Con la presente Relazione il Soggetto Attuatore intende inoltre fornire - pur nella presente sede di pianificazione attuativa - le descrizioni sintetiche degli edifici di futura previsione a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, anticipando a questa fase alcuni elementi propri della fase di rilascio esecutiva, ovverosia quella del rilascio del titolo edilizio abilitativo.



Con specifico riferimento alle opere di produzione di energie rinnovabili nonché, più in generale, alla qualità dell'intervento edilizio, il Soggetto Attuatore, fornisce, dunque, una prima descrizione degli elementi e delle opere che caratterizzeranno, in fase esecutiva, la realizzazione degli edifici a destinazione commerciale e residenziale, formulando, al contempo, uno specifico impegno alla realizzazione delle stesse.

Occorre, in primo luogo, evidenziare che l'intervento in esame non altera il bilancio naturale ambientale, atteso che esso è caratterizzato da emissioni in atmosfera pari allo zero.

Inoltre, nella realizzazione degli edifici, il Soggetto Attuatore si impegna a conformare l'intervento edilizio ai seguenti profili di qualità progettuale:

- Attività di riempimento delle massicciate mediante utilizzo di materiale riciclato;
- produzione di energia elettrica mediante impianto fotovoltaico autonomo con dimensionamento superiore al minimo di legge;
- impianto di illuminazione interno ed esterno di ultima generazione a basso contenuto energetico con tecnologia a LED;
- isolamento termico degli involucri degli edifici con materiali di ultima generazione che garantiscono valori di trasmittanza superiori ai minimi di legge;
- sistemi di climatizzazione (riscaldamento invernale e climatizzazione estiva) tramite l'impiego di pompe di calore "VRV" quindi con l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- installazione di impianti di ventilazione/areazione dei locali climatizzati dotati di recuperatori di calore ad alta efficienza energetica;

5. Oneri di urbanizzazione - Opere pubbliche e di interesse pubblico e generale - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ONERI URBANIZZAZIONE

Come meglio evidenziato nel Quadro Economico annesso alla proposta di PA, gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sono stati quantificati nei termini qui di seguito indicati, con applicazione delle tariffe vigenti in Comune di Brescia; si da atto altresì che ai sensi del comma 8 dell'art. 44 della L.R 12/2005, per l'intervento proposto *"gli oneri sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzioni ridotti del sessanta per cento"*



Destinazione ricettiva (somministrazione)

a. Oneri di urbanizzazione primaria

52,78€ ———> valore ridotto del 60% = 21,11 € x 1.483,31 mq. = 31.315,64 €

b. Oneri di urbanizzazione secondaria

104,00 € ———> valore ridotto del 60% = 41,60 € x 1.483,31 mq. = 61.705,70 €

Destinazione commerciale

a. Oneri di urbanizzazione primaria

52,78€ ———> valore ridotto del 60% = 21,11 € x 3.798,00 mq. = 80.183,38 €

b. Oneri di urbanizzazione secondaria

149,50 € ———> valore ridotto del 60% = 59,80 € x 3.798,00 mq. = 227.120,40 €

Destinazione residenziale

a. Oneri di urbanizzazione primaria

10,33€ ———> valore ridotto del 60% = 4,13 € x 2.000,00 mq. = 24.792,00 €

b. Oneri di urbanizzazione secondaria

50,10 € ———> valore ridotto del 60% = 20,04 € x 2.000,00 mq. = 120.240,00 €

Destinazione servizi (RSA)

a. Oneri di urbanizzazione primaria

10,56€ ———> valore ridotto del 60% = 4,22 € x 12.000,00 mq. = 50.688,00 €

b. Oneri di urbanizzazione secondaria

20,80 € ———> valore ridotto del 60% = 8,32 € x 12.000,00 mq. = 99.840,00 €

Complessivamente, dunque, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in correlazione all'intera SL dedotta in progetto ammontano ad **695.885,11 €**



Onere di monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Il Soggetto Attuatore, per il mancato reperimento di tutte le aree per servizi pubblici, dovrà corrispondere un importo di **354.670,40 €** in favore dell'Amministrazione comunale di Brescia, calcolato in ragione di 140€ per ogni metro quadrato di area non reperita, rispetto a quanto richiesto dalle N.T.A. del Vigente P.G.T..

Onere che non sarà versato in quanto concorrerà allo scomputo dei costi residuali derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A fronte di ciò, il P.A. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un valore complessivo di **euro 1.608.568,34**, di cui **euro 374.375,85** corrispondono alle opere per la modifica e riqualificazione di via San Polo; **euro 284.373,27** per la realizzazione della pista ciclopedonale su via Tiepolo e per la riqualificazione e la connessione a verde tra via F. Lonati e via San Polo; **euro 336.352,61** per la realizzazione di n.2 nuove rotatorie sull'asse viario di via San Polo agli incroci con via F. Lonati e via Tiepolo; **euro 474.328,45** per la realizzazione dell'area a verde in progetto sul lato est del P.A. e per la riqualificazione dell'area verde esistente, fuori comparto, ma in adiacenza e da connettere alla nuova area verde in progetto; **euro 139.138,16** per la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica che comprende la via San Polo, le rotatorie in progetto ed i percorsi ciclopedonali.

Si dà atto, peraltro, che in accordo con l'amministrazione comunale, le opere di urbanizzazione ivi descritte, connesse al presente intervento – e come si evidenziano nelle planimetrie – sono da intendersi quali opere di urbanizzazione soggette a scomputo.

Di seguito si elencano le opere di urbanizzazione:

a. Riqualificazione via San Polo

La via San Polo sarà oggetto di modifica sedime di carreggiata e riqualificazione completa, specialmente nel tratto compreso tra le n.2 rotatorie in progetto - fra via Lonati e via Tiepolo – il tutto per rendere più agevole la circolazione veicolare in funzionale del nuovo progetto e del suo accesso diretto. La viabilità avrà una larghezza complessiva di circa 14,00 m comprensiva di banchina da 50 cm su entrambi i lati e



sarà a doppio senso di marcia. Inoltre sarà realizzata anche un nuovo tratto di pista ciclopedonale, dalla larghezza di 2,50 m, che si svilupperà parallelamente alla viabilità principale, dalla quale sarà separata mediante idonea area a verde piantumata.

b. Realizzazione di nuova pista ciclopedonale marciapiedi

È previsto un nuovo tratto di pista ciclopedonale, in fregio alla via Tiepolo, che si collegherà nei pressi della rotatoria, alla ciclopedonale da realizzare su via San Polo. Detta ciclopedonale avrà una larghezza di 2,50 m.

c. Riqualificazione del marciapiede

E' prevista la riqualificazione del tratto di marciapiede, in fregio a via Lonati, che andrà a collegarsi nei pressi della rotatoria, alla ciclopedonale da realizzare su via San Polo.

d. Realizzazione di rotatorie

E' prevista la realizzazione di n.2 nuove rotatorie, in prossimità delle intersezioni di via San Polo, con via Lonati e via Tiepolo. Quest'ultime, insieme alla riqualificazione completa di via San Polo, garantiranno una circolazione veicolare ottimale, sia in ingresso che in uscita, dalle nuove unità immobiliari che si andranno ad insediare nell'area oggetti di P.A.. Avranno un raggio di circa 14,00 m e saranno complanari alle viabilità esistenti alle quali saranno collegate.

e. Realizzazione di area a verde da cedere all'amministrazione comunale

Per quanto riguarda le aree verdi, è prevista una finitura a prato, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive come indicate: Carpino bianco (*Carpinus betulus*), Acero campestre (*Acer campestre*); l'area sarà anche oggetto di parziale riempimento nel tratto che attualmente prevede un canale di scolo, il quale in fase esecutiva a seguito di ulteriori verifiche potrà essere tombinato.

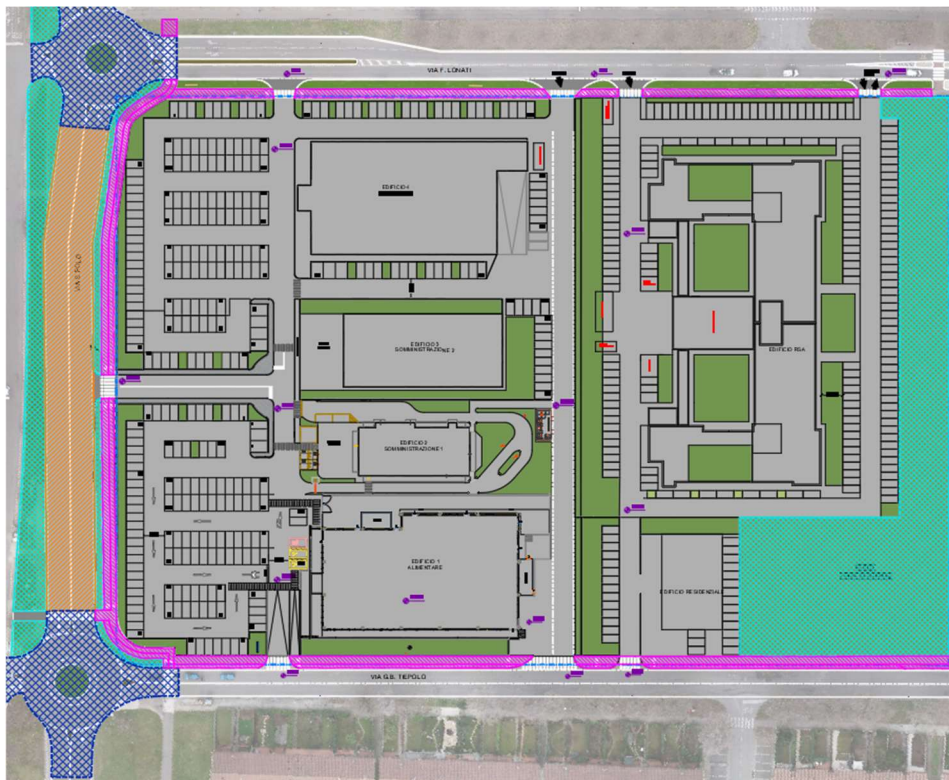
f. Riqualificazione area a verde esistente fuori comparto

L'area esistente al di fuori del comparto, sarà oggetto di riqualificazione e ripiantumazione ove necessario, per permetterne la connessione in ampliamento, all'area a verde in cessione.

g. Realizzazione Impianto di illuminazione pubblica

Le varie urbanizzazioni previste e sopra descritte saranno completate con la realizzazione a regola d'arte di un impianto di illuminazione pubblica, come meglio rappresentato e progettato negli specifici elaborati.

Planimetria generale individuazione opere di urbanizzazione primaria



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



Realizzazione di nuova rotondina



Realizzazione ciclopedonali e riqualificazione di marciapiedi



Realizzazione di nuova viabilità pubblica

ULTERIORE OPERE DI URBANIZZAZIONE



Realizzazione area a verde in cessione
Riqualificazione/sistemazione area a verde pubblica

Come menzionato precedentemente, i costi delle varie opere di urbanizzazione sopra elencate, a carico del Soggetto Attuatore, sono riportati nell'allegato Quadro oneri.



Si dà atto che gli interventi a destinazione ricettiva / commerciale / residenziale / servizi, sono soggetti al pagamento del contributo afferente il costo di costruzione, calcolato in conformità ai disposti di cui all'art. 48 della LR 12/2005, a valere su un computo metrico estimativo di €/mq. 434,63 come da delibera del Consiglio Comunale n.260/2004 e successivi adeguamenti.

6. Elaborati a corredo del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è corredato, oltre che dalla presente Relazione Tecnica, dagli elaborati qui di seguito elencati:

Elaborati grafici

1. Inquadramento territoriale (estratto di mappa catastale - aerofotogrammetrico);
1 B. Planimetria particellare
2. Inquadramento urbanistico (PGT_DdP / PdR / PdS);
3. Estratto scheda PGT;
4. Stato di fatto dell'ambito di intervento (rilievo aerofotogrammetrico e piano quotato);
5. Planivolumetrico descrittivo;
5 B. Planimetria generale di raffronto
6. Masterplan;
7. Profili urbani dello stato di fatto;
8. Profili urbani dello stato progetto;
9. Profili urbani dello stato di raffronto;
10. Planimetria delle reti tecnologiche;
11. Verifiche planivolumetriche (Sup. territoriale – cessioni – fondiaria);
12. Verifiche planivolumetriche (parcheggi pertinenziali e standard);
13. Verifiche planivolumetriche (verde);
14. Verifiche planivolumetriche (sup. coperta);
15. Verifiche planivolumetriche (SLP);
16. Planimetria generale individuazione opere di urbanizzazione e Lotti;
17. Opere di urbanizzazione – Sezioni stato di fatto, di progetto, di raffronto;
18. Opere di urbanizzazione – Particolari costruttivi;
20. Planimetria invarianza idraulica e fognatura;
21. Particolari invarianza idraulica;
22. Planimetria del verde e preverdissement;
23. Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita dall'Ambito;
24. Segnaletica verticale ed orizzontale;



25. Render;

01. Planimetria impianto illuminazione stradale pubblica;

Allegati

- A. Titolo di proprietà / preliminare di acquisto;
- B. Documento identità Richiedente;
- C. Documento identità Tecnico progettista;
- D. Bozza di convenzione;
- E. Rilievo fotografico;
- F. Computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione primaria;
- G. Valutazione previsionale di impatto acustico;
- H. Studio viabilistico;
- I. Relazione tecnica di Piano Attuativo;
- J. Relazione rispetto alla normativa in materia di Invarianza Idraulica;
- K. Relazione tecnica sull'inquinamento luminoso;
- L. Relazione Geologica;
- M. Relazione paesaggistica ed analisi del contesto;
- N. Quadro riepilogativo dotazioni ed oneri.
- O. Copia del versamento dei diritti di segreteria
- P. Relazione bilancio ecologico
- Q. Relazione preverdissement

Codogno, 03/11/2022

