

Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35

Tavola n. Nome

INDICE PROGETTO	
1	LOTTO DI INTERVENTO
2	ESTRATTO PGT
3	PIANTE ESISTENTE
4	PIANTA PROGETTO DI INTERVENTO
5	PIANTE DI PROGETTO
6	PROSPETTI E SEZIONI
7	RENDER E FOTO DEL LOTTO



Comune di Brescia

Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35

Via Serenissima, 5
Brescia

INDICE PROGETTO

Committente:

Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

_____ (timbro e firma)



ARTEBIANCA



Progettisti:

Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

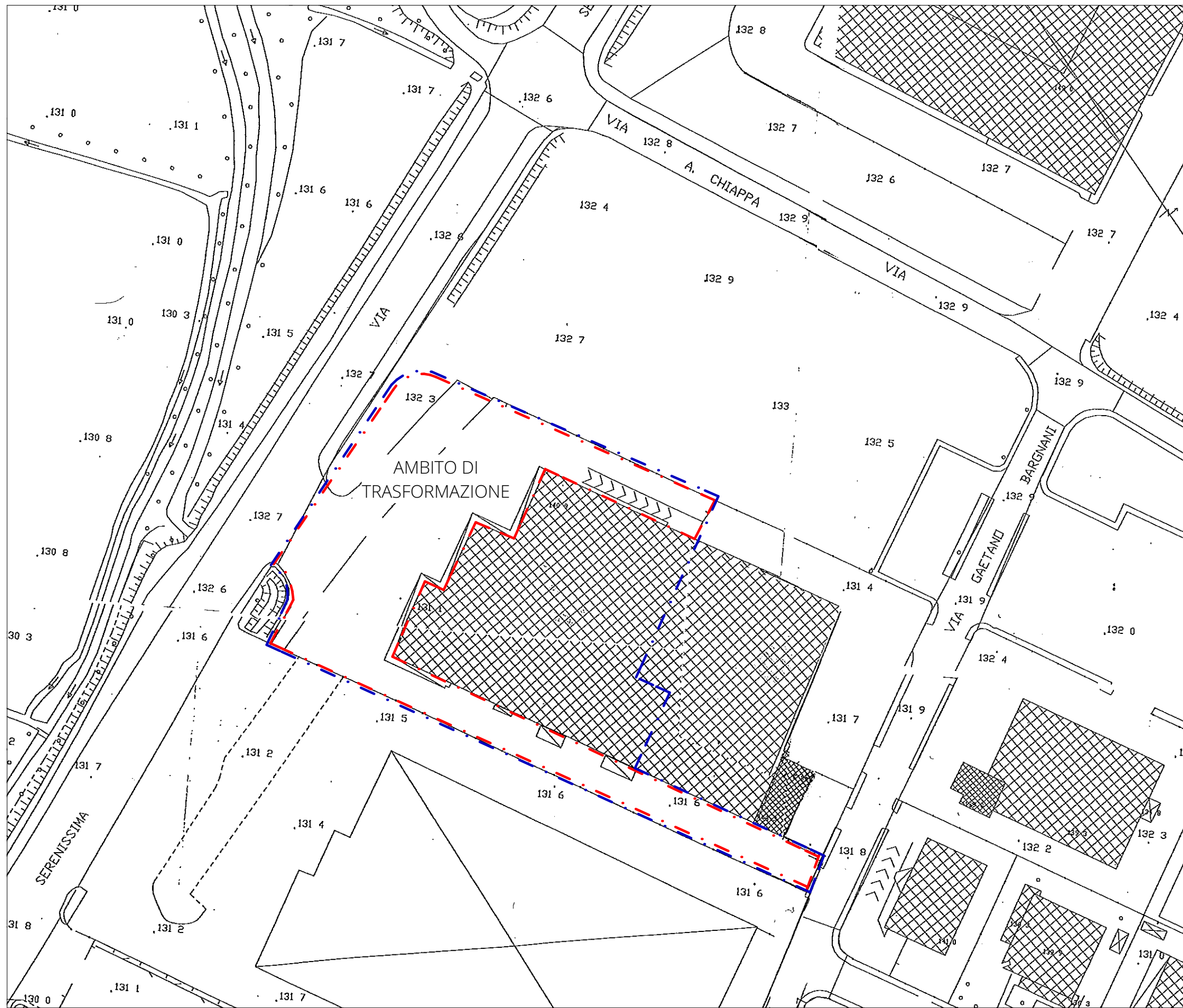
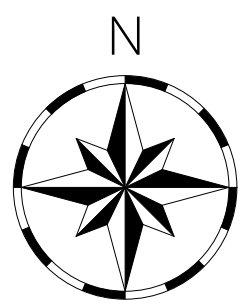
_____ (timbro e firma)

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

_____ (timbro e firma)

tav n°

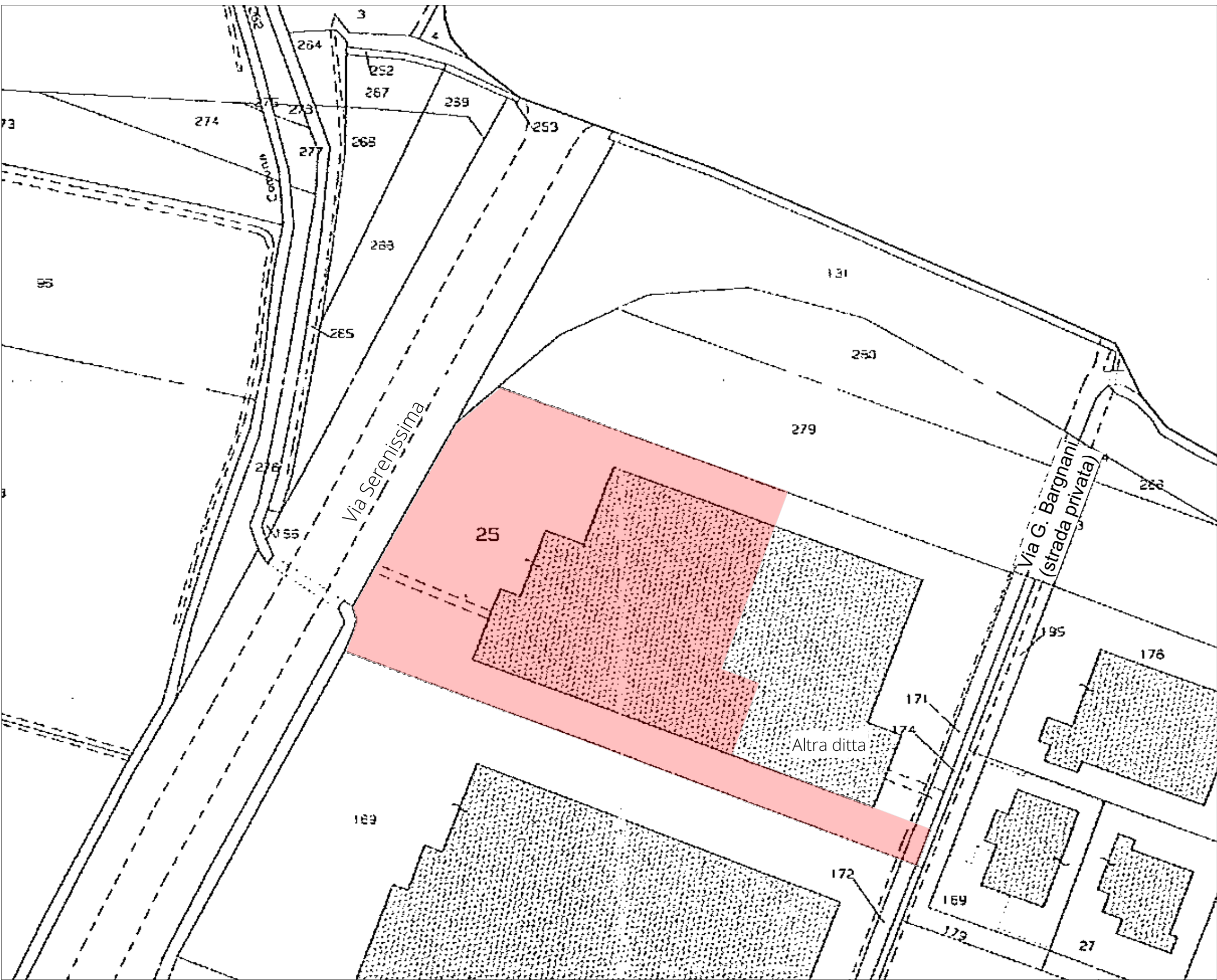
22/12/2013



AEREOFOTOGRAMMETRICO

Aree individuate per la trasformazione
con approvazione Aprile 2012
(progetto speciale n° 35)

- Perimetro ambito di trasformazione
- Perimetro proprietà Effequattro s.r.l.



ESTRATTO MAPPA



ORTOFOTO



Comune di Brescia



Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35
Via Serenissima, 5
Brescia

LOTTO DI INTERVENTO

Committente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 339449955

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

(timbro e firma)

(timbro e firma)

(timbro e firma)

ARTEBIANCA

F4 effequattro srl

CASAlimenti
La Scuola di Cucina

scala 1:1000
tav n°
1
23/12/2013

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
Ermes Barba & Mauro Salvadori
Arch. Lorenza Barbagallo
Ing. Laura Boldi
Arch. Ornella Fogliata
Arch. Mariarosla Malfirini
Arch. Daniela Marini
Arch. Elena Pivato
Ing. Claudia Rebuffoni
Arch. Mattia Romani
Arch. Pierfrancesco Terzilli
Arch. Paolo Livi
Geom. Paolo Martinelli
Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI
Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Cantù
Alberto Gadola - Arch. Laura Treccani
Avv. Diana Mastrilli
Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica
CONSULENZA INFORMATICA
Ing. Marino Boschi
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: Stralozini & Partners Srl
Approvazione: Prassicoop Srl
MOBILITÀ E TRAFFICO
Settore Mobilità e Traffico
Brescia Mobilità Spa
AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.
Ing. Angelantonio Capretti

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

Tavola N.

Piano delle Regole

Azioni di Piano

Sindaco
On. Av. Adriano Paroli

Assessore all'Urbanistica
Avv. Paola Vilandi

Responsabile Area Gestione del Territorio
D.ssa Daria Rossi

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

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

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

Publicazione:

Quadro: 46 / 47

Scala: 1:2.000

Data: Settembre 2012

PROGETTO SPECIALE n.35 - Serenissima 2

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Via Serenissima

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq, a ridosso della linea metro bus, sulla quale insistono capannoni prefabbricati.
L'accesso avviene da via Serenissima.

Localizzazione

Obiettivi

- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Innesadimento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 7.100 mq

Slp assegnata: fino ad un massimo del 25% della slp esistente

Destinazioni funzionali ammesse: attività didattiche e servizi alla produzione

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prescrizioni e criteri insediativi

È ammesso un ampliamento dell'attività in essere, fino ad un massimo del 25% della slp esistente, con destinazioni d'uso legate alle attività didattiche ed ai servizi alla produzione.

Modalità attuative

Piano attuativo.

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

Comune di Brescia

Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35

Via Serenissima, 5
Brescia

ESTRATTO PGT

Committente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

(timbro e firma)

Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

(timbro e firma)

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

(timbro e firma)

ARTEBIANCA

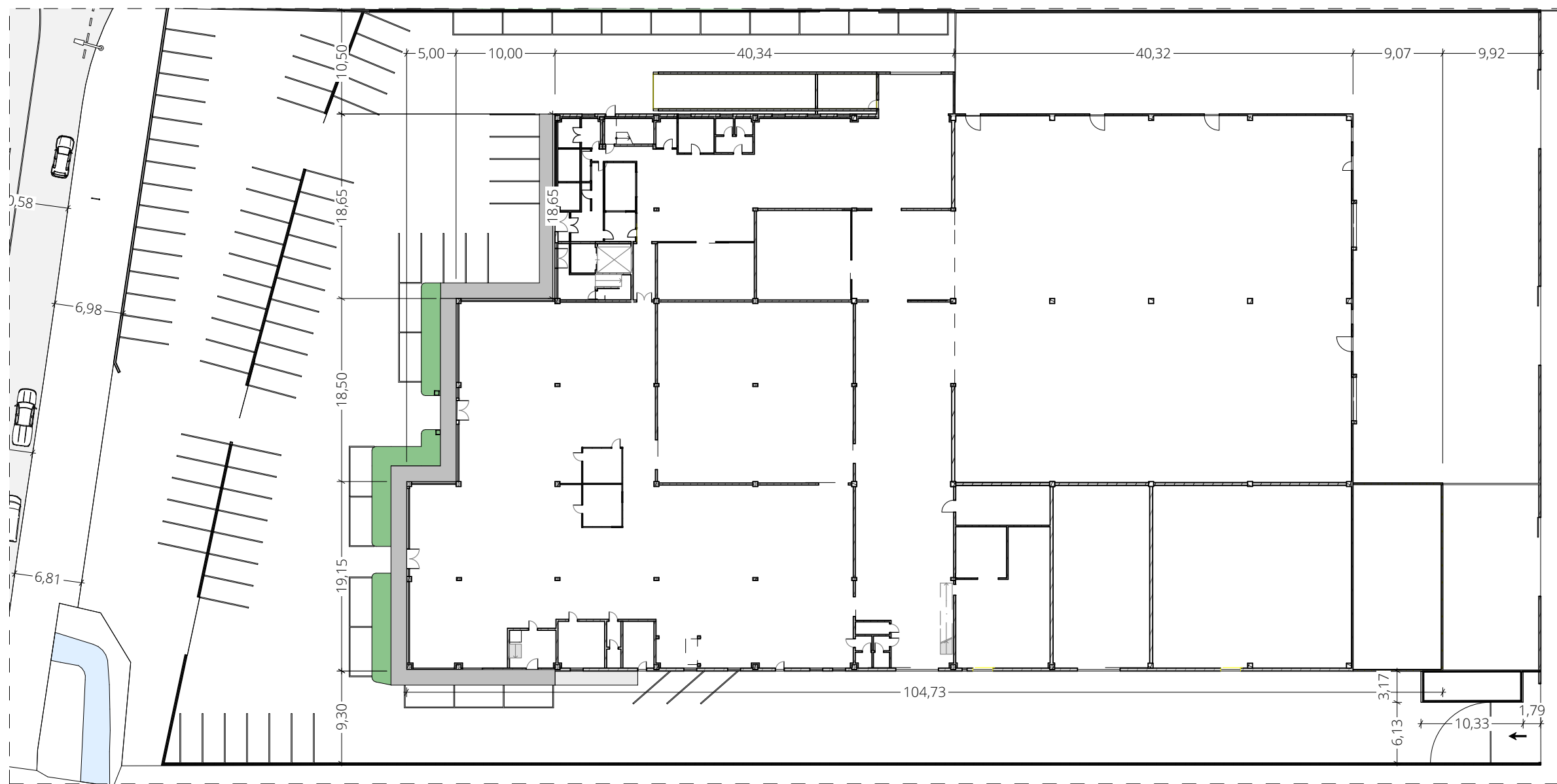
F4 effequattro srl

CASAlimenti
La Scuola di Cucina

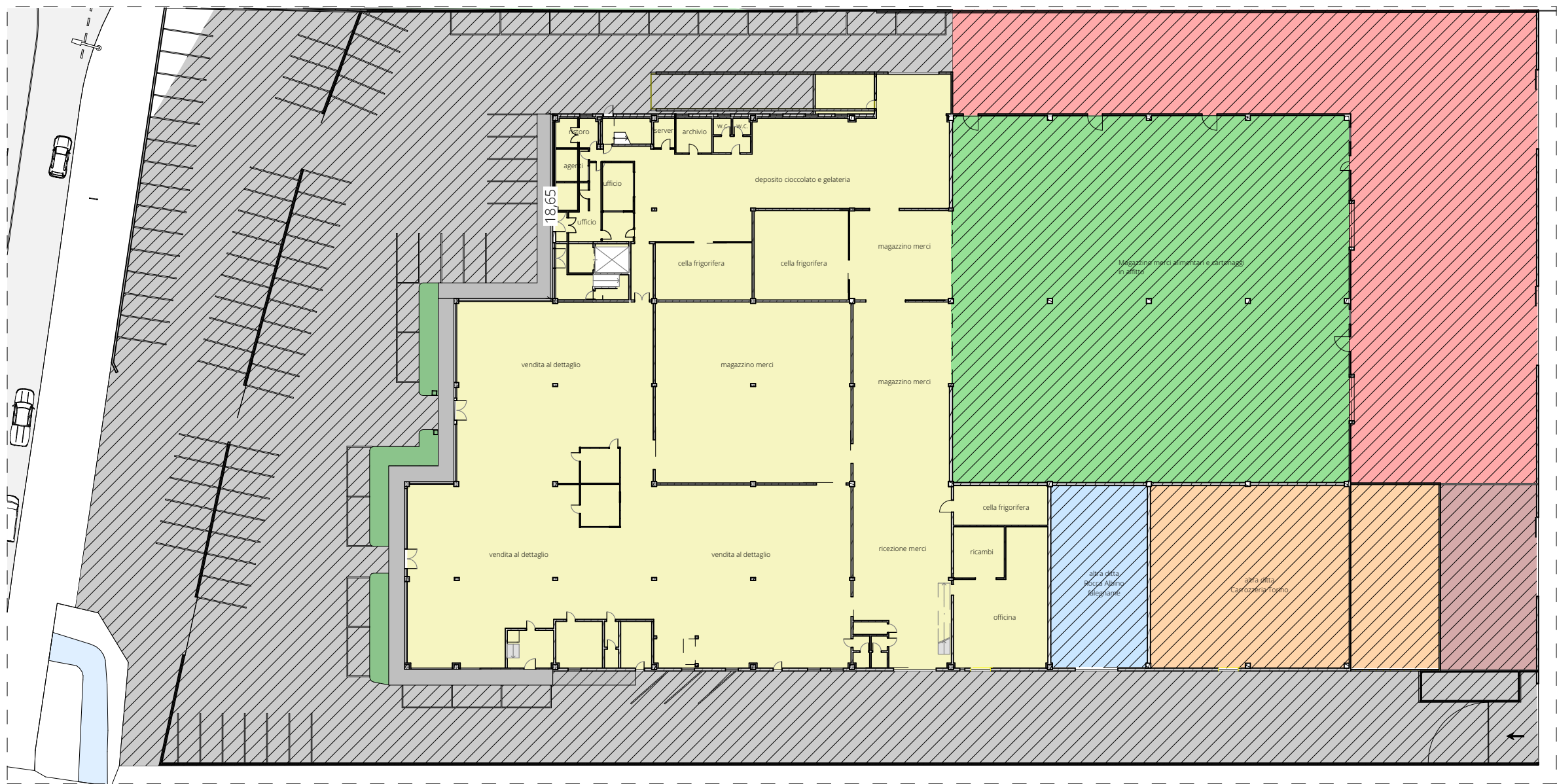
tav n°

2

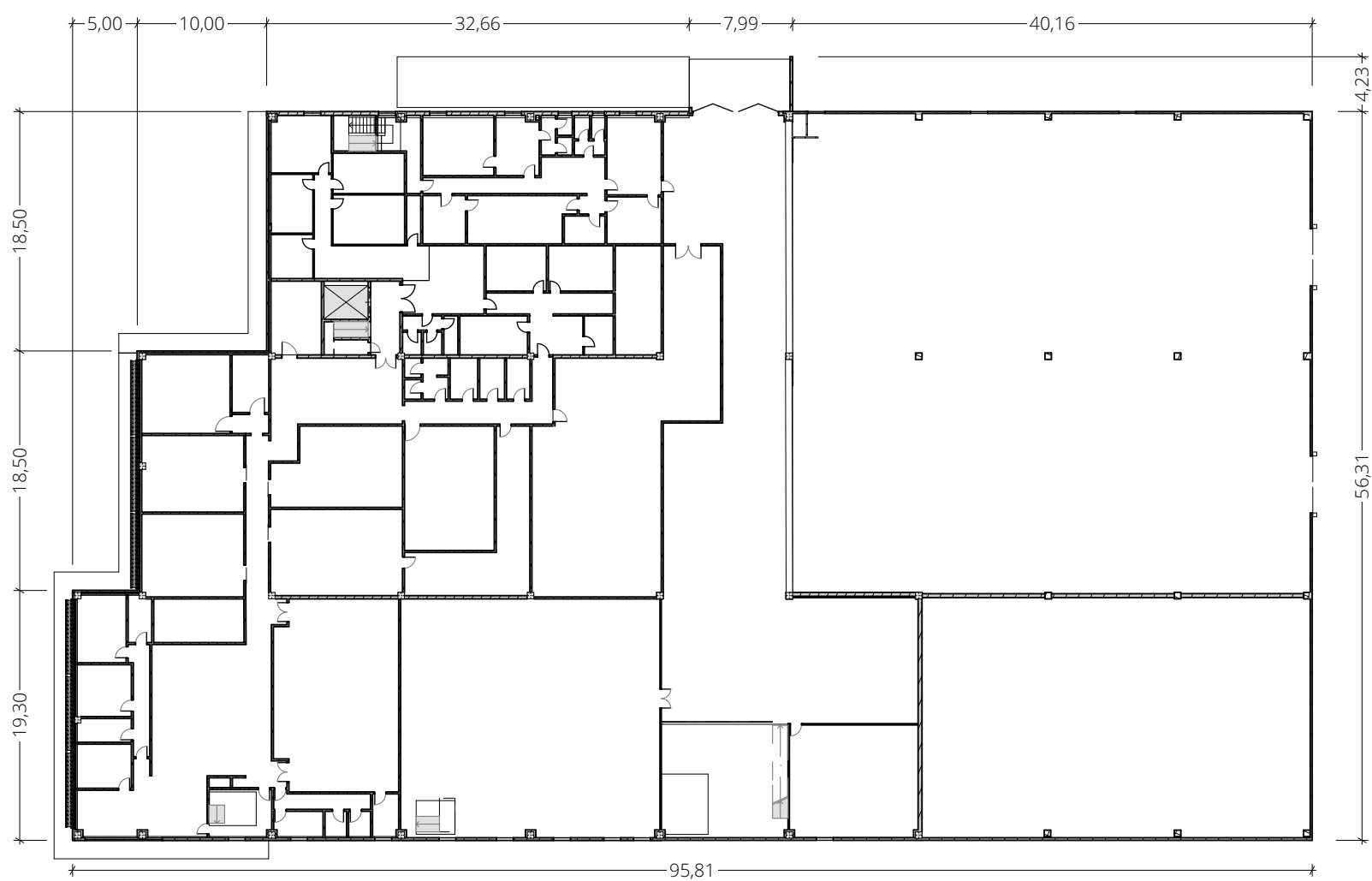
23/12/2013



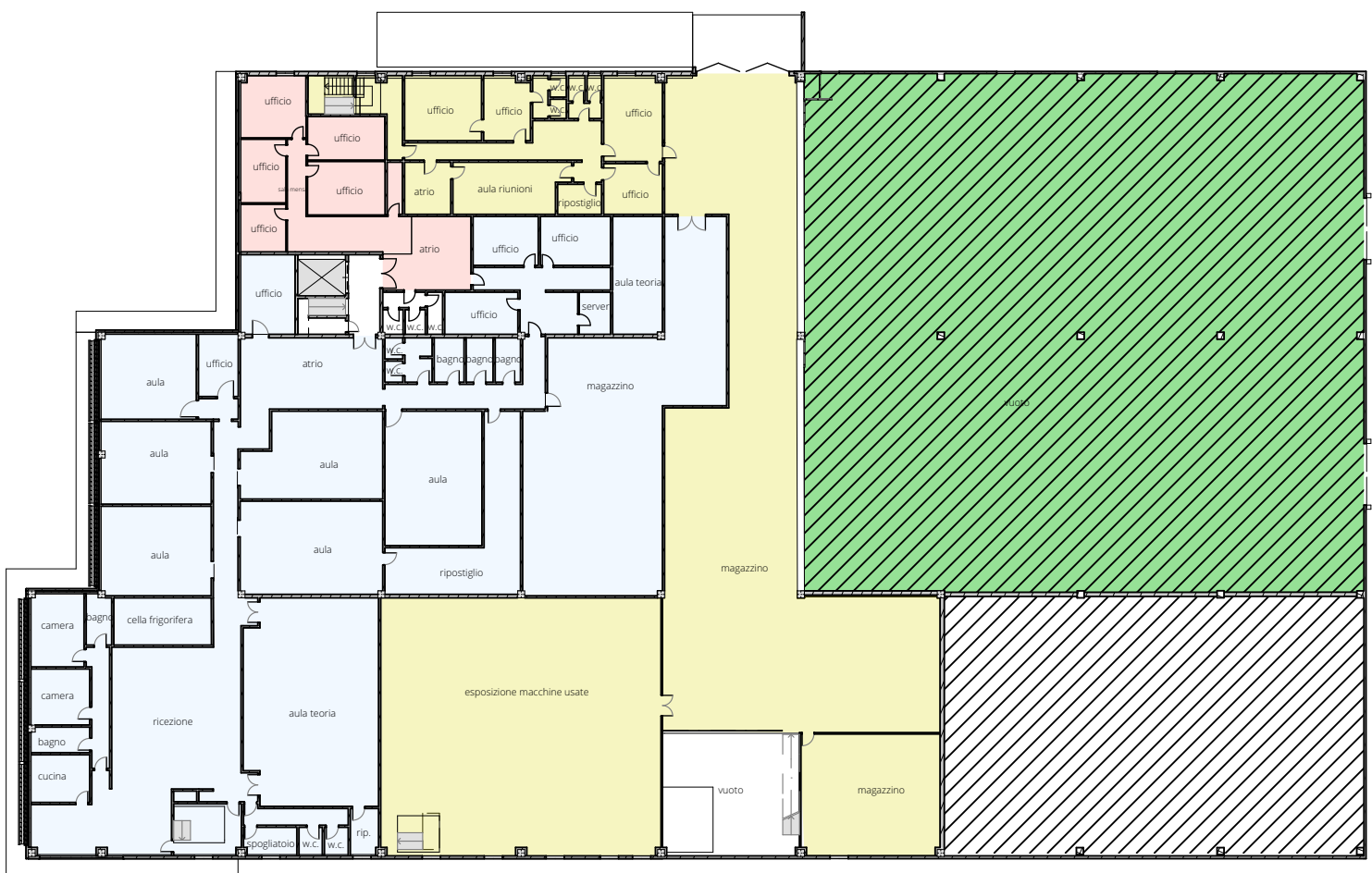
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PRIMO PIANO

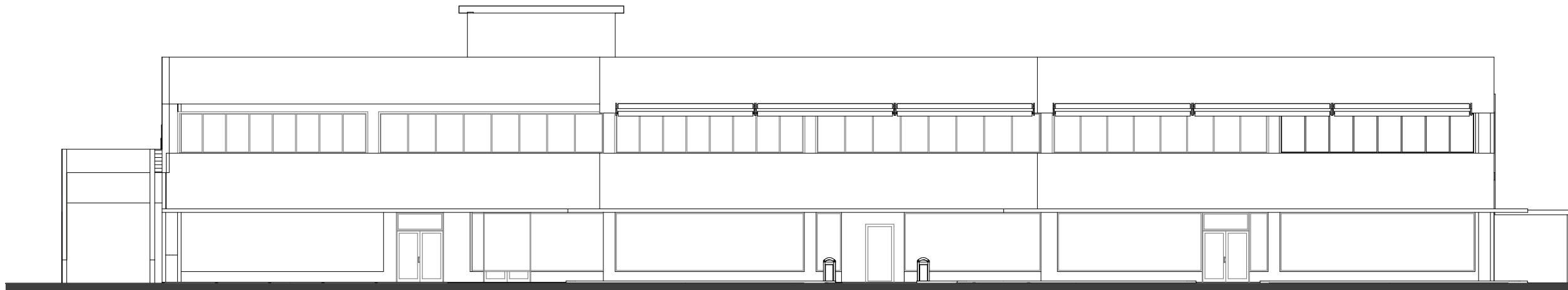


PRIMO PIANO

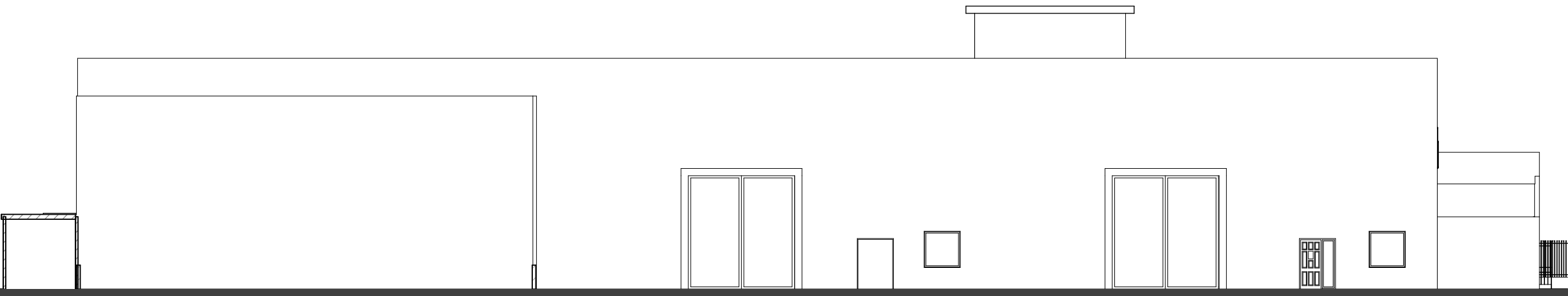
- Aree Interne
- Proprietà F4 (ArteBianca)
 - Proprietà F4 uffici non affittati
 - Proprietà F4 affittati a CastAlimenti
 - Proprietà Montifer s.r.l. Affittato ad ArteBianca
 - Carrozzeria Torino
 - Rocca Albino (Falegnameria)
- Area Scoperta
- Proprietà F4 (ArteBianca)
 - Proprietà Montifer s.r.l. Affittato ad ArteBianca
 - Carrozzeria Torino

Dati Stereometrici Esistente:

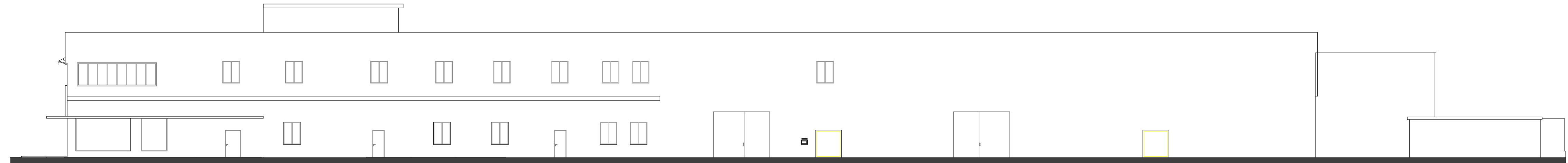
- Superficie proprietà F4:	7100 mq
- SLP realizzata:	5810 mq
di cui:	
- Media struttura di vendita (ArteBianca)	1120 mq
- Insedimenti produttivi e commercio all'ingrosso (ArteBianca);	3350 mq
- Servizi-attività didattica (CASTAlimenti)	1340 mq
- Superficie scoperta:	4150 mq
destinata a verde:	77 mq
destinata a parcheggi:	4073 mq
- Numero posti auto	87



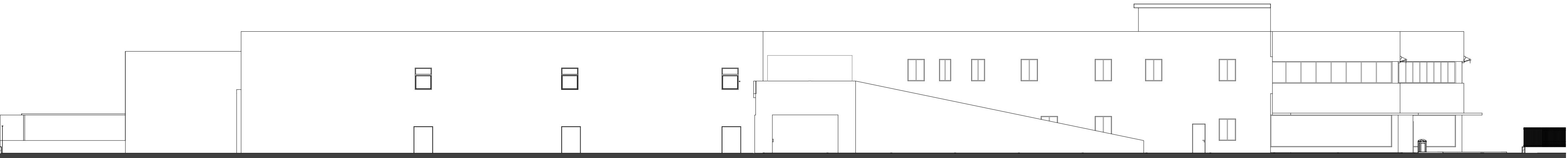
PROPETTO OVEST



PROPETTO EST



PROPETTO SUD



PROPETTO NORD



Comune di Brescia

Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35

Via Serenissima, 5
Brescia



Comittente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

ARTEBIANCA

F4 effequattro srl

CASTAlimenti
La Scuola di Cucina

Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

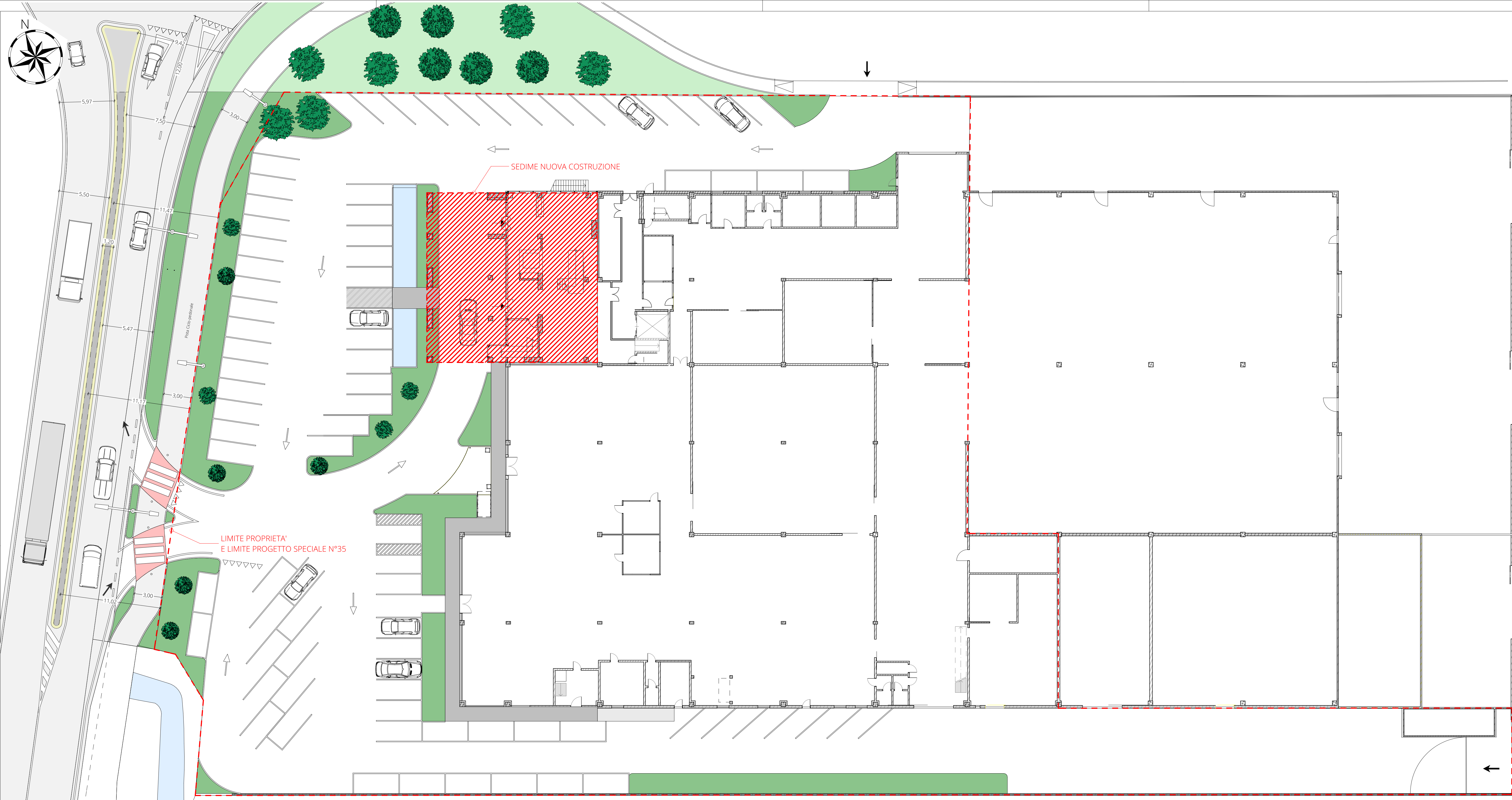
Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

scala 1:500, 1:200

tav n°

3

23/12/2013



PIANO TERRA DI PROGETTO

Dati Stereometrici di Progetto:	
- Superficie proprietà F4:	7100 mq
- SLP totale:	7200,6 mq (5810mq + p.s. 35)
di cui:	
- Media struttura di vendita (ArteBianca)	1120 mq
- Insediamenti produttivi e commercio all'ingrosso (ArteBianca);	3350 mq
- Servizi-attività didattica (CASTAlimenti)	1340 mq
- Struttura di progetto ampliamento servizi CASTAlimenti (p.s. 35)	1390,6 mq
- Superficie scoperta:	3807 mq
della quale:	
- verde profondo:	453 mq
- parcheggi:	3354 mq
- Numero posti auto	83



Comune di Brescia



Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35
Via Serenissima, 5
Brescia

PIANTA PROGETTO DI INTERVENTO

Committente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

ARTEBIANCA

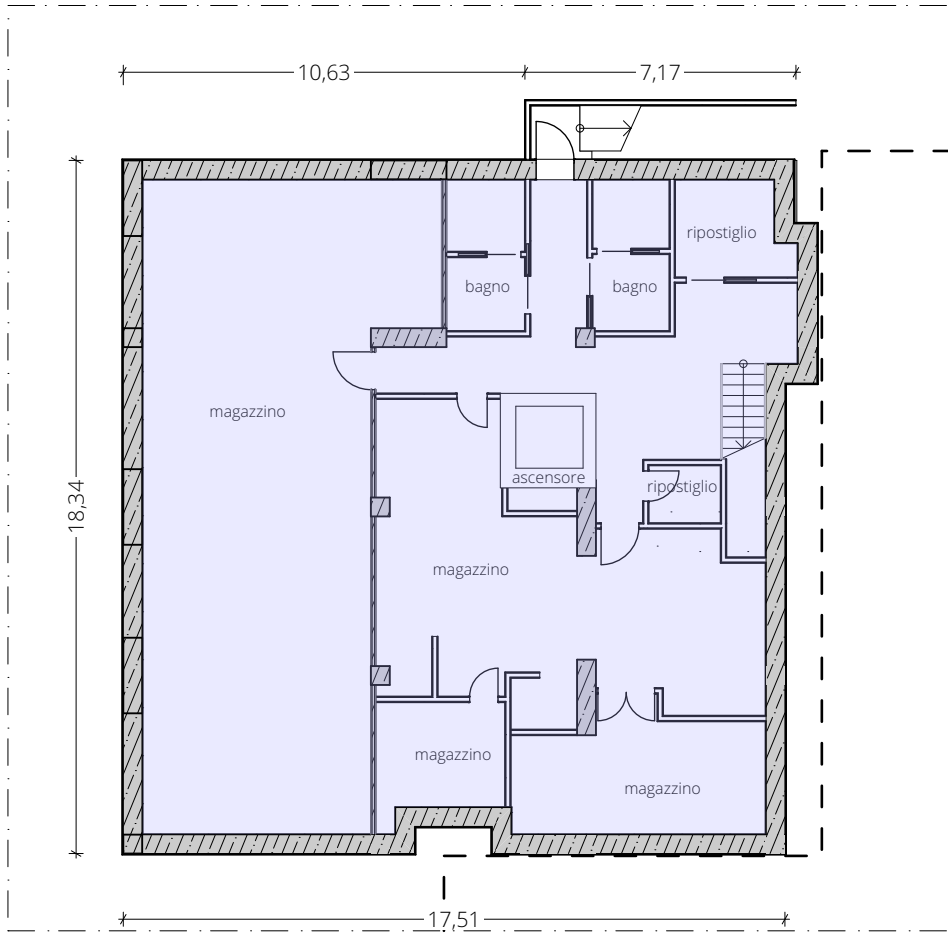
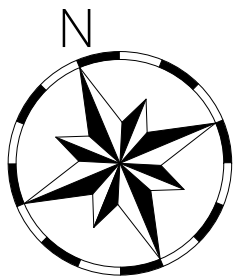
F4 effequattro srl

CASTAlimenti
La Scuola di Cucina

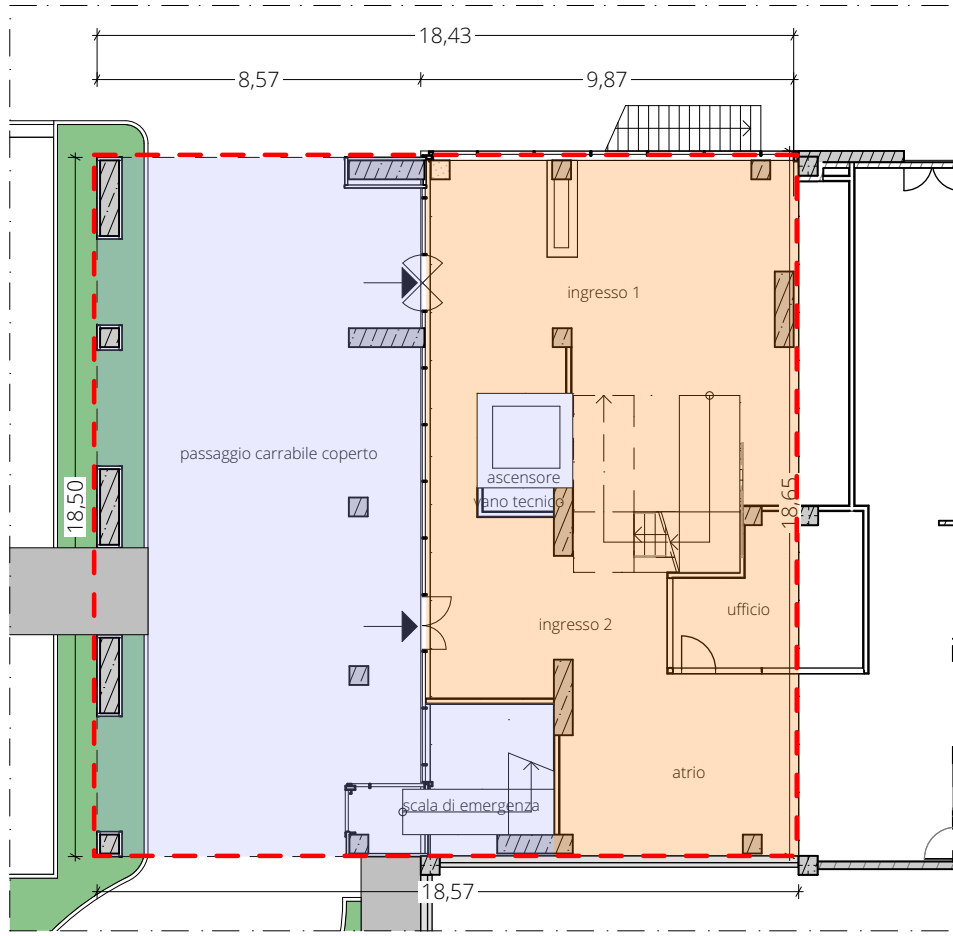
Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

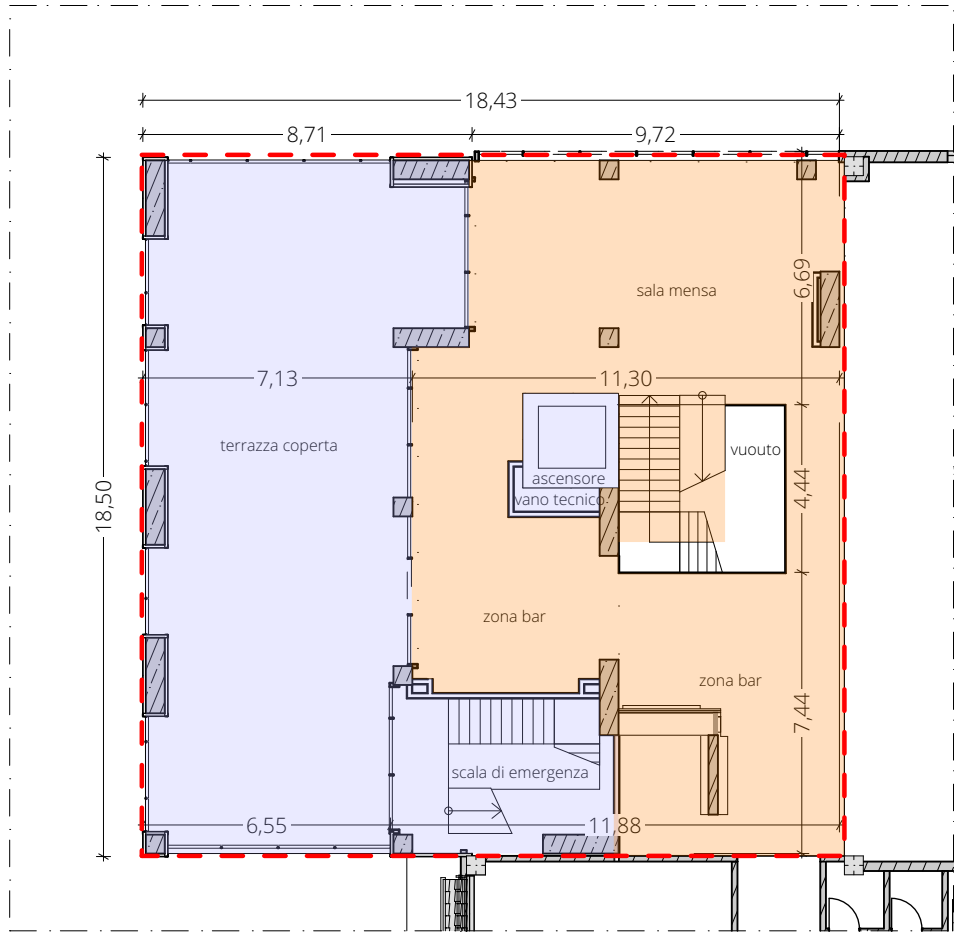
scala 1:200
tav n°
4
23/12/2013



PIANTA INTERRATO



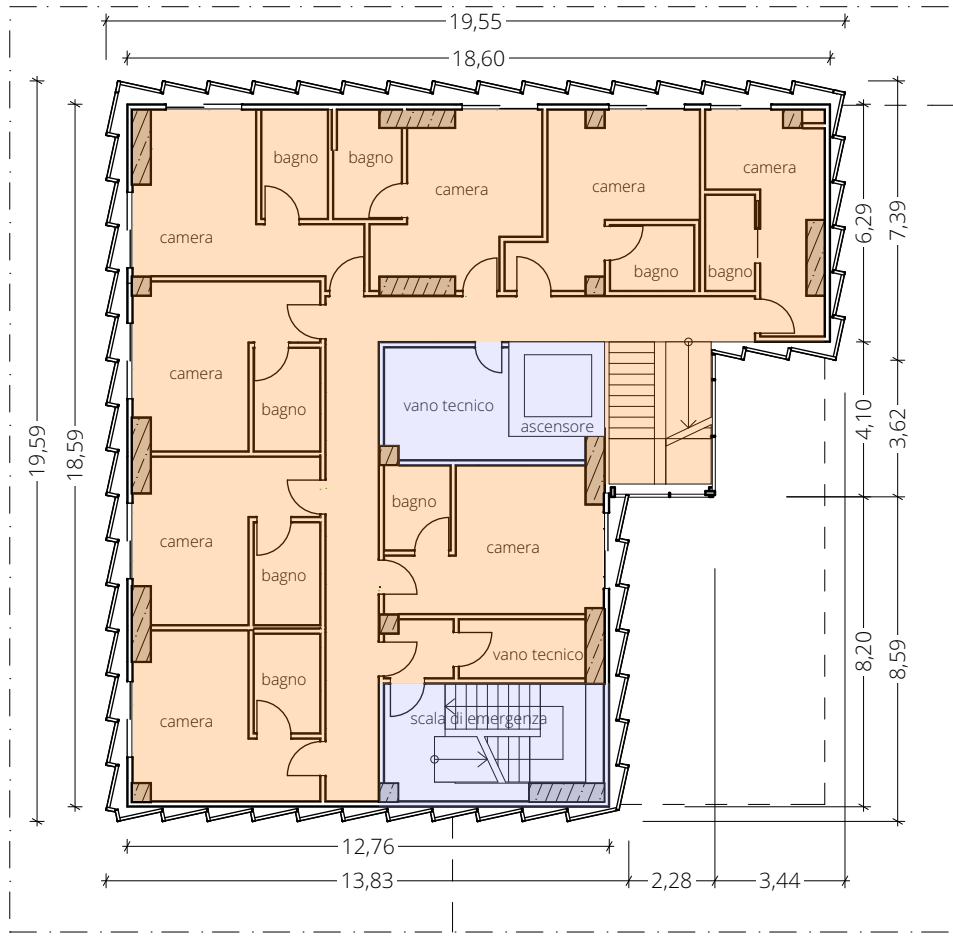
PIANTA PIANO TERRA



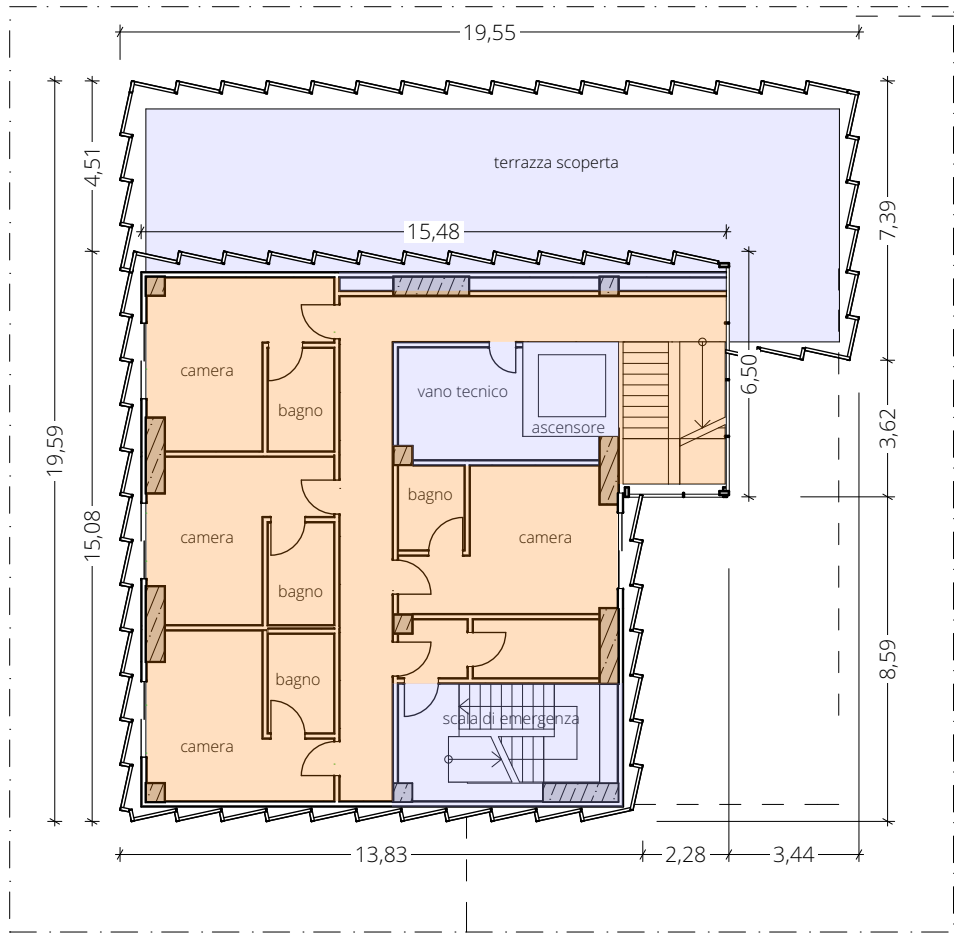
PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO E TERZO PIANO

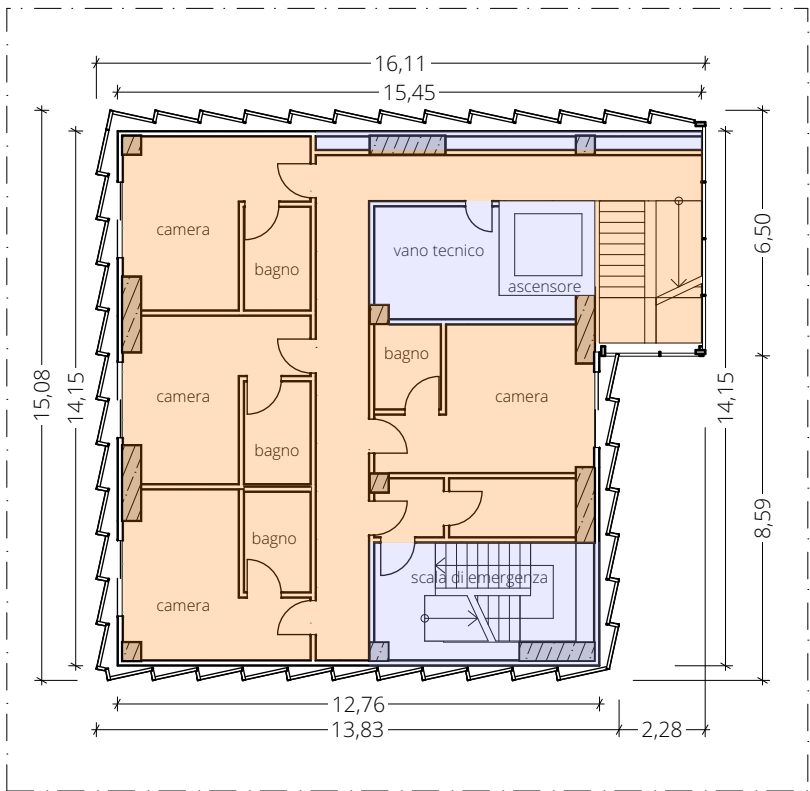


PIANTA QUARTO PIANO

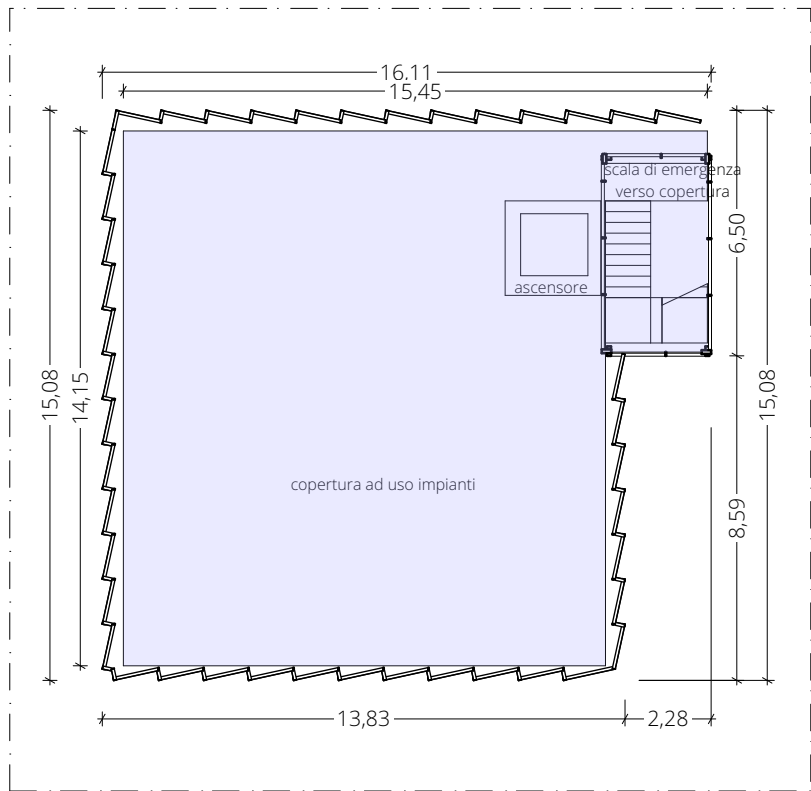


PIANTA QUINTO PIANO

N.B.: Descrizione Vano Tecnico: Cavedio provisto di pavimentazione a griglia metallica per il solo passaggio di tubazioni per la movimentazione dell'aria primaria, impianto elettrico e idrotermico sanitario.



PIANTA SESTO E SETTIMO PIANO



PIANTA COPERTURA

- SUPERFICIE NON CONTEGGIATA COME SLP
- SUPERFICIE CONTEGGIATA IN SLP
- LIMITE INTERVENTO

Calcolo SLP	
	Area [m²]
interrato	280,00 (non conteggiato per h<2,6m)
piano terra	158,05
primo piano	150,73
secondo piano	222,67
terzo piano	222,67
quarto piano	222,67
quinto piano	137,95
sesto piano	137,95
settimo piano	137,95
Totale nuova SLP	1390,6 m²

N.B.: sono esclse dalla superficie di pavimento (s.l.p.), come previsto dall'Art.11 del PGT vigente del comune di Brescia, le seguenti aree:

- piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza inferiore a mt. 2,60;
- le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25; ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 33 del 28/12/07 sono altresì escluse dal calcolo della slp le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico;
- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza).



Comune di Brescia



Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35
Via Serenissima, 5
Brescia

PIANTE DI PROGETTO

Committente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

(timbro e firma)

Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

(timbro e firma)

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

(timbro e firma)

scala 1:200

tav n°

5

23/12/2013

ARTEBIANCA

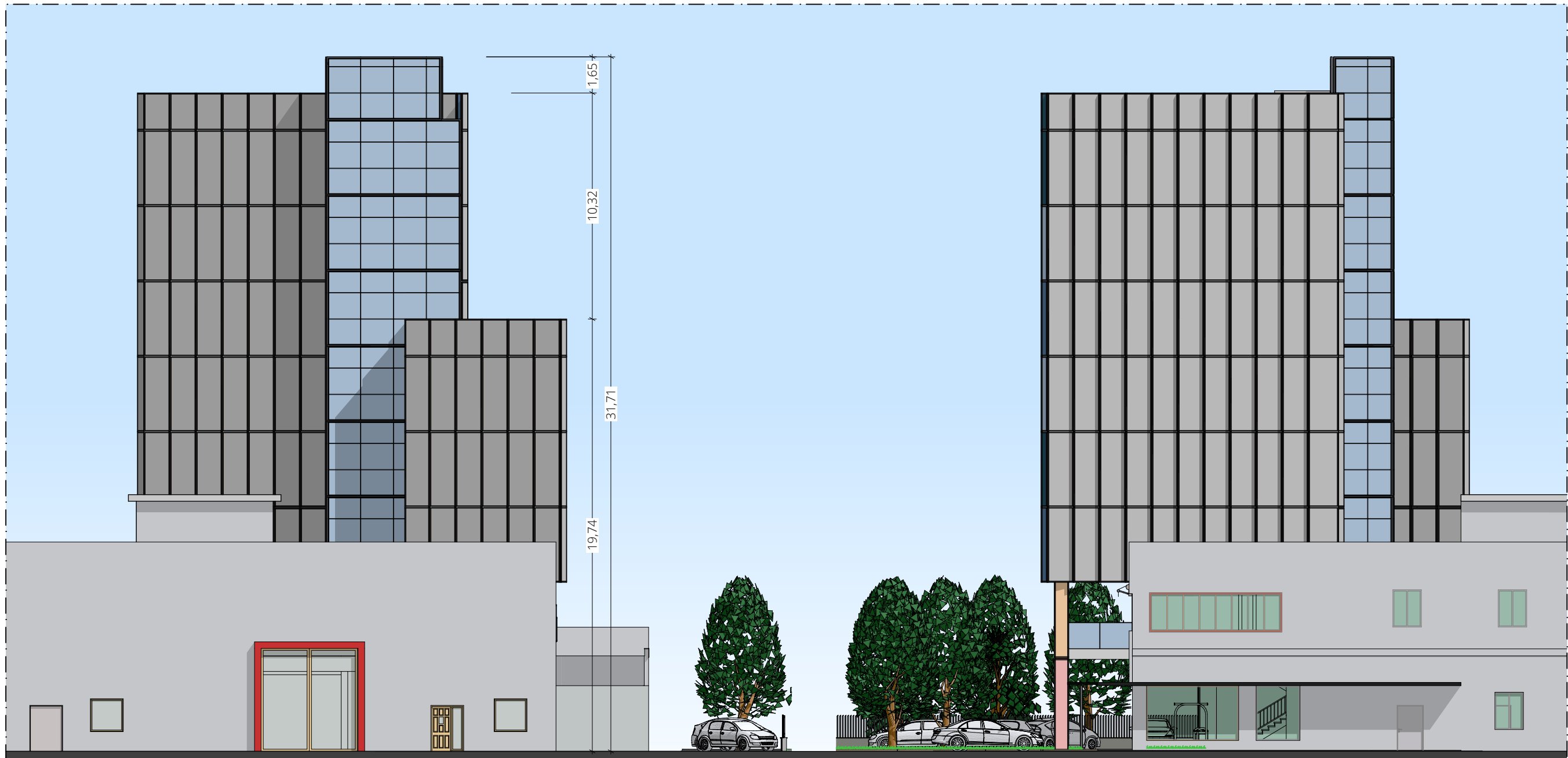
F4 effequattro srl

CASAlimenti
La Scuola di Cucina



PROSPETTO NORD

PROSPETTO OVEST

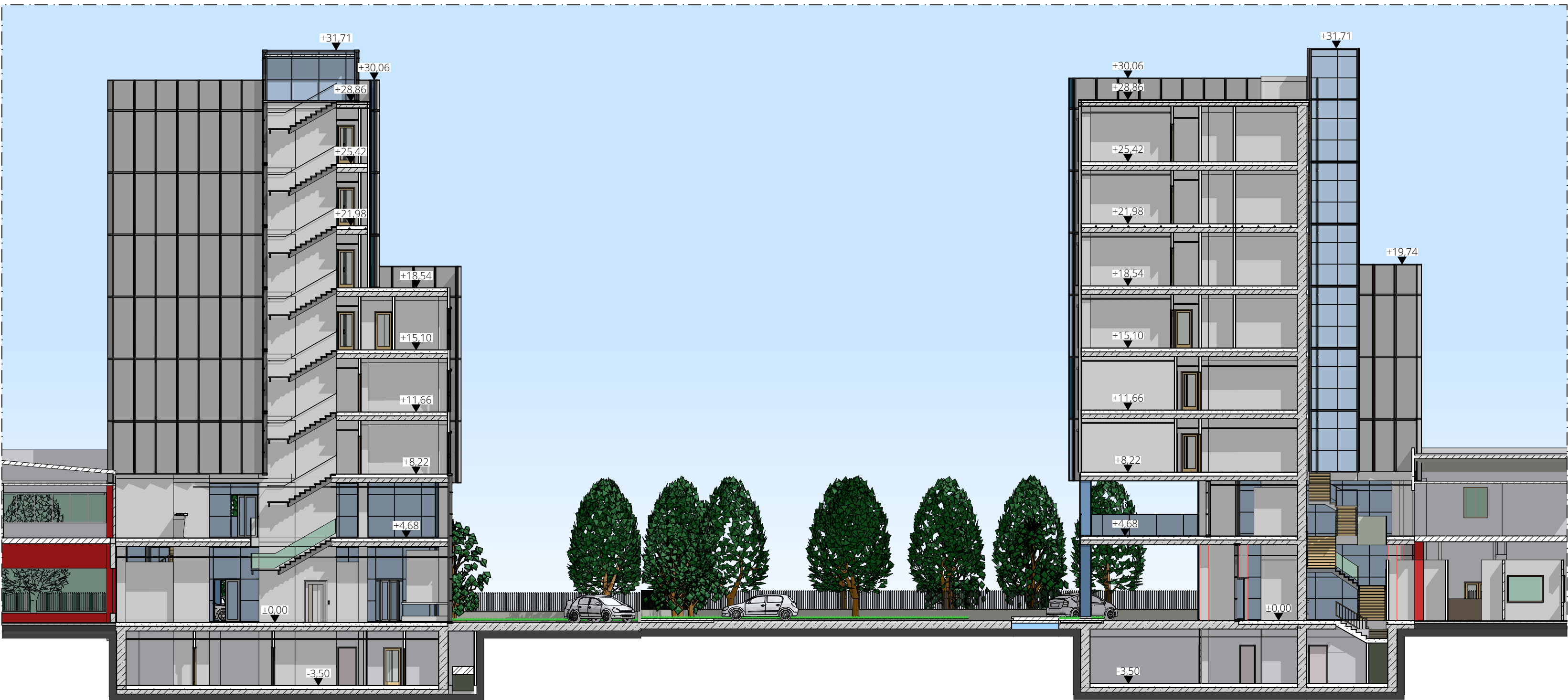


PROSPETTO EST

PROSPETTO SUD



PIANTA SEZIONI 1:500



SEZIONE A/A

SEZIONE B/B



Comune di Brescia

Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35

Via Serenissima, 5
Brescia

PROSPETTI E SEZIONI



Committente:
Effequattro srl
via S. Orsola 62
Brescia
f4@effequattro.net

(timbro e firma)

Progettisti:
Ing. Nicola Fenaroli
Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs
nicola.fenaroli@gmail.com 3389449955

(timbro e firma)

Ing. Michele Peli
Via Magnolini, 18 25135 Brescia
michelep83@hotmail.it 3398056702

(timbro e firma)

scala 1:200, 1:500

tav n°

6

23/12/2013

ARTEBIANCA

F4 effequattro srl

CASTAlimenti
La Scuola di Cucina



RENDER PROGETTO VISTO DA NORD



RENDER PROGETTO VISTO DA SUD



NORD



EST



SUD

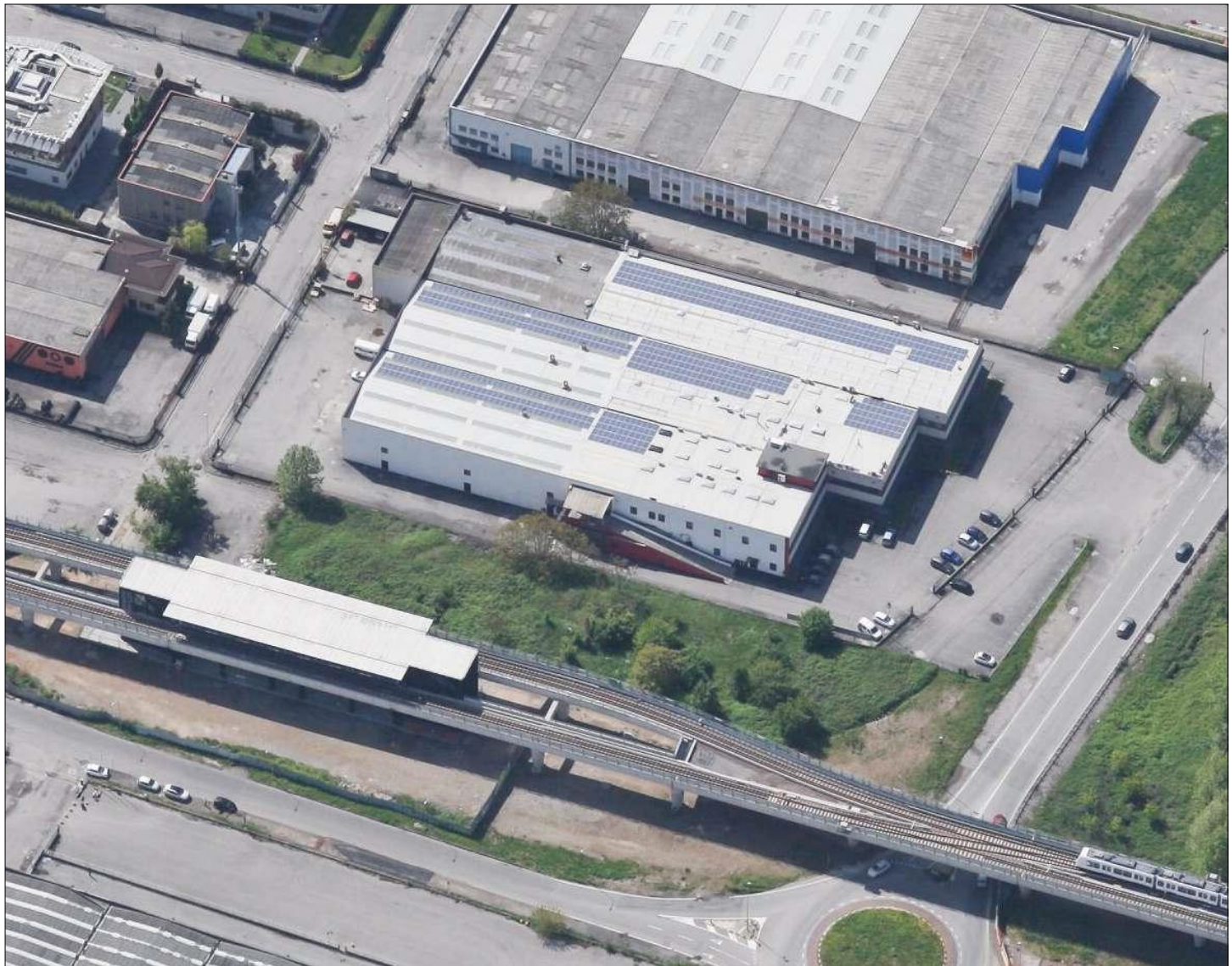


OVEST

VISTE ASSONOMETRICHE



FOTO STATO ATTUALE



 Comune di Brescia	
Piano Attuativo Progetto Speciale n. 35 Via Serenissima, 5 Brescia	
RENDER E FOTO DEL LOTTO	
 Committente: Effequattro srl via S. Orsola 62 Brescia f4@effequattro.net	ARTEBIANCA  
Progettisti: Ing. Nicola Fenaroli Viale Europa, 18 25050 Paderno Franciacorta Bs nicola.fenaroli@gmail.com 3394449955	scala 1:200 tav n° 7 23/12/2013
Ing. Michele Peli Via Magnolini, 18 25135 Brescia michelep83@hotmail.it 3398056702	