

COMUNE DI BRESCIA

Oggetto:

**Progetto di insediamento di attività industriale
in zona produttiva esistente**

-PIANO ATTUATIVO-

secondo la modalità di cui all' art. 27 delle NTA del PGT

Committente: - proprietà

Paterlini Shares S.p.A.

Via Stretta n° 181,
25136 Brescia
P.IVA 00805860178

Committente: - utilizzatore

Milesi S.r.l.

Via del Lavoro n° 5,
25060 Villa Carcina
- fraz. Cogozzo (BS)
P.IVA 00720550987



Allegato numero:

PA 1A

Contenuto:

RELAZIONE TECNICA

Data:

Ottobre 2013

Aggiornamenti:

21-10-2014
Approvazione PA

Dicembre 2013

Marzo 2014

Luglio 2014

Progettisti - componente Edilizia:



s.r.l.

Studio Architettura, Urbanistica,
progetto impianti
Architetto Giordano Pedrazzoli

Via Tirandi n° 26 - 25128 Brescia
Tel. 030 2092012 Fax. 030 2006867
E-mail: saupisrl@gmail.com

Progettisti - componente da Piano Attuativo:

**ERMES BARBA - MAURO SALVADORI
ARCHITETTI ASSOCIATI**



Piazza Roma, 3 - villanuova S/C (BS)
Tel. 0365 373650
www.barbasalvadori.it

Collaboratori:

Marino Rossetti - Francesca Nervi

Collaboratori:

Fabrizio Franceschini - Alessandro Martinelli - Francesco Brodini -
Corrado Fusi - Alessio Rossi - Stefania Zanon

Fase:

Approvazione

Note:

Commessa:

CO.ED 127

Numero archivio:

540

Posizione:

PIANO ATTUATIVO
per progetto di insediamento di attività industriale in zona
produttiva esistente
MILESI S.R.L.

secondo le modalità di cui all' art. 27 delle NTA del PGT

Sommario

PREMESSA	5
CAP. 1. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PIANO ATTUATIVO	7
CAP. 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE	9
CAP. 3. SOGGETTI PROPONENTI IL PIANO ATTUATIVO	11
PAR. 3.1. SOCIETÀ PROPRIETARIA DELLE AREE.	11
PAR. 3.2. SOCIETÀ UTILIZZATORE DELLE STRUTTURE.	12
CAP. 4. ANALISI DEI CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	14
PAR. 4.1. DETERMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ DA ASSOGGETTARE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.	15
CAP. 5. PIANO PAESISTICO DI CONTESTO	16
CAP. 6. VERIFICA DELL'INTERFERENZA CON I VINCOLI E TUTELE OPE-LEGIS	18
PAR. 6.1. VINCOLI PAESISTICI – DA NORMATIVA -	18
PAR. 6.2. VINCOLI DA ATTI AMMINISTRATIVI	18
PAR. 6.3. VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA	20
CAP. 7. ANALISI CONNESSE AI TEMI GEOLOGICI	23
CAP. 8. ANALISI PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	24
CAP. 9. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ INDUSTRIALE	25
PAR. 9.1. LAYOUT PRODUTTIVO	32
PAR. 9.2. DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	34
PAR. 9.3. DOTAZIONI PUBBLICHE	36
PAR. 9.4. PARCHEGGI PERTINENZIALI	38
PAR. 9.5. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER IL “CENTRO WELLNWSS VIRGIN”	39
PAR. 9.6. SINTESI DEI PARAMETRI URBANISTICI	49
PAR. 9.7. QUADRO ECONOMICO	50

Premessa

Il presente Piano Attuativo “**conforme alle previsioni di PGT**” propone la realizzazione d'insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente.

L'iniziativa procedimentale è finalizzata alla realizzazione di una struttura con caratteristiche e dimensioni adeguate alla concretizzazione di un piano di potenziamento industriale e completamento dell'attuale ciclo produttivo afferente alla lavorazione da carpenteria di acciaio della società MILESI s.r.l (vedi cap. successivi).

Attualmente l'ambito interessato dal progetto di insediamento di attività industriale è classificato nel PGT vigente come “Tessuto a Prevalente destinazione produttiva artigianale” con Indice di utilizzazione territoriale pari a 0,75 mq/mq e rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq ai sensi dell'art. 62 lettera d delle NTA del Piano delle Regole.

La modalità di attivazione dell' intervento mediante Piano Attuativo è disciplinata dall' art. 27 delle NTA del Piano delle Regole. A tale proposito la normativa generale di piano stabilisce che sono subordinati a Piano attuativo gli interventi [omissis...] di nuova edificazione di insediamenti industriali e artigianali di slp maggiore a mq 5.000 potenziali (ovvero costruibili in base all' indice fondiario).

Ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005 i piani attuativi e loro varianti, **conformi alle previsioni degli atti di PGT**, sono adottati dalla **Giunta Comunale** nei comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo.

La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la **Giunta Comunale**, approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Essendo il presente progetto conforme allo strumento urbanistico non è soggetto a procedura di Valutazione ambientale Strategica di cui all' art. 4 della l.r. 12/2005.

Il presente progetto, per caratteristiche dimensionali nonché per caratteristiche degli impianti tecnologici e di produzione, non ricade fra quelli di cui all'allegato IV del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e di cui all'allegato B della L.R. 2 febbraio 2010 n. 5 e quindi non è soggetto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Impatto Ambientale.

Cap. 1. Documentazione costituente il Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

PA 00 Elenco Elaborati

Elaborati di testo

- 1) **PA 1A** Relazione tecnica (Aggiornata Appr. PA)
- 2) **PA 2A** Elenco ditte catastali (Aggiornato Appr. PA)
- 3) **PA 3A** Norme Tecniche di Attuazione del PA (Aggiornato Appr. PA)
- 4) **PA 4 A/1** Computo M.E. opere di urbaniz. Primaria su Via Stretta (Aggiornato Appr. PA)
- 5) **PA 4 A/2** Computo M.E. opere di urbaniz. Secondaria su Via Stretta (Aggiornato Appr. PA)
- 6) **PA 4 A/3** Computo M.E. op. di urbaniz. Primaria Bretella Nord (Aggiornato Appr. PA)
- 7) **PA 4 A/4** Computo M.E. op. di urbaniz. Secondaria Bretella Nord (Aggiornato Appr. PA)
- 8) **PA 5A** Bozza di convenzione (Aggiornato Appr. PA)
- 9) **Tav. A** Regime delle opere (Allegati alla convenzione) (Aggiornato Appr. PA)
- 10) **Tav. B** Regime delle Aree (Allegati alla convenzione) (Aggiornato Appr. PA)
- 11) **PA 6.1A** Perizia geologica
- 12) **PA 6.2A** Studio acustico
- 13) **PA 6.3A** Relazione sul traffico
- 14) **PA 7A** Richiesta fattibilità aziende erogatrici di servizi
- 15) **PA 8A** Piano paesistico di contesto (Aggiornato Appr. PA)

Elaborati grafici

STATO DI FATTO

- 1) **PA 01 Book A3** Quadro conoscitivo con ricognizione dei contenuti della pianif. Vigente (Aggiornato Appr. PA)
- 2) **PA 02** Documentazione fotografica stato di fatto
- 3) **PA 03** Rilevo planialtimetrico con demolizione fabbricati esistenti (Aggiornato Appr. PA)
- 4) **PA 04** Sezioni ambientali dello stato di fatto
- 5) **PA 05** Urbanizzazioni primarie esistenti - acquedotto, fognatura, illuminazione, Condotte gas (Fonte dati PGT)

PROGETTO

- 1) **PA 06** Planimetria generale di contrasto (Aggiornato Appr. PA)
- 2) **PA 07.1** Planimetria generale con calcoli stereometrici (Aggiornato Appr. PA)
- 3) **PA 07.2** Planivolumetrico generale di progetto su base ortofotografica (Aggiornato Appr. PA)
- 4) **PA 08** Sezioni ambientali di progetto (Aggiornato Appr. PA)
- 5) **PA 09.A** Fotoinserimento e viste tridimensionali
- 6) **PA 09** Progetto preliminare edifici – piante
- 7) **PA 10** Progetto preliminare edifici – sezioni e prospetti
- 8) **PA 11** Indicazioni preliminari sistemi di smaltimento acque (Aggiornato Appr. PA)
- 9) **PA 12** Layout produttivo

OPERE DI URBANIZZAZIONE VIA STRETTA

10) PA 13.A Planimetria e sezioni delle opere di urbaniz. Su Via Stretta- Stato di fatto
(Aggiornato Appr. PA)

11) PA 13.B Planimetria e sezioni delle opere di urbaniz. Su Via Stretta - Progetto
(Aggiornato Appr. PA)

12) PA 13.C Planimetria e sezioni delle opere urbaniz. Su Via Stretta – Comparazione
(Aggiornato Appr. PA)

13) PA 13.D Planimetria impianto di irrigazione (Aggiornato Appr. PA)

OPERE DI URBANIZZAZIONE BRETELLA

14) PA 14.A Planimetria su base catastale con rilievo strumentale satellitare Betella Nord

15) PA 14.B Planimetria su base catastale con particolari esecutivi Betella Nord

16) PA 14.C Sezioni Stato di Fatto - Progetto – Comparazione Bretella Nord

17) PA 14.D Profilo altimetrico – opere di urbanizzazione bretella Nord Tangenziale

Cap. 2. Inquadramento territoriale generale

La città di Brescia presenta numerosi ambiti oggetto di riconversione urbanistica e lo strumento urbanistico PGT ne detta gli obiettivi di riutilizzo attribuendo alle riconversioni centralità attraverso le quali sarà possibile raggiungere buoni livelli di sviluppo e valorizzazione del territorio.

Il fenomeno della dismissione di ampi ambiti utilizzati un tempo destinati ad attività produttive ha preso piede circa trent'anni fa; oggi si assiste quindi alla necessità del riutilizzo di tali spazi attraverso l'insediamento di funzioni compatibili con il contesto cittadino e non determinanti pressioni ambientali negative. Considerato il trend di crescita della popolazione, tali conversioni non potranno tutte avvenire attraverso l'inserimento di edificato residenziale, ma ci si dovrà attenere a strategie a volte di riutilizzo per insediamenti produttivi con limitate pressioni ambientali, a volte attraverso l'inserimento di mix funzionali.

L'aspetto interessante che contraddistingue questa proposta è pertanto l'insediamento di nuova attività industriale con bassi effetti ambientali su di un'area già destinata ad attività produttiva.

L'area interessata dal progetto si colloca a nord rispetto del territorio comunale di Brescia in prossimità del confine comunale con i comuni di Collebeato e Concesio, nonché confermine allo svincolo dell'asse viario della "Tangenziale Ovest".

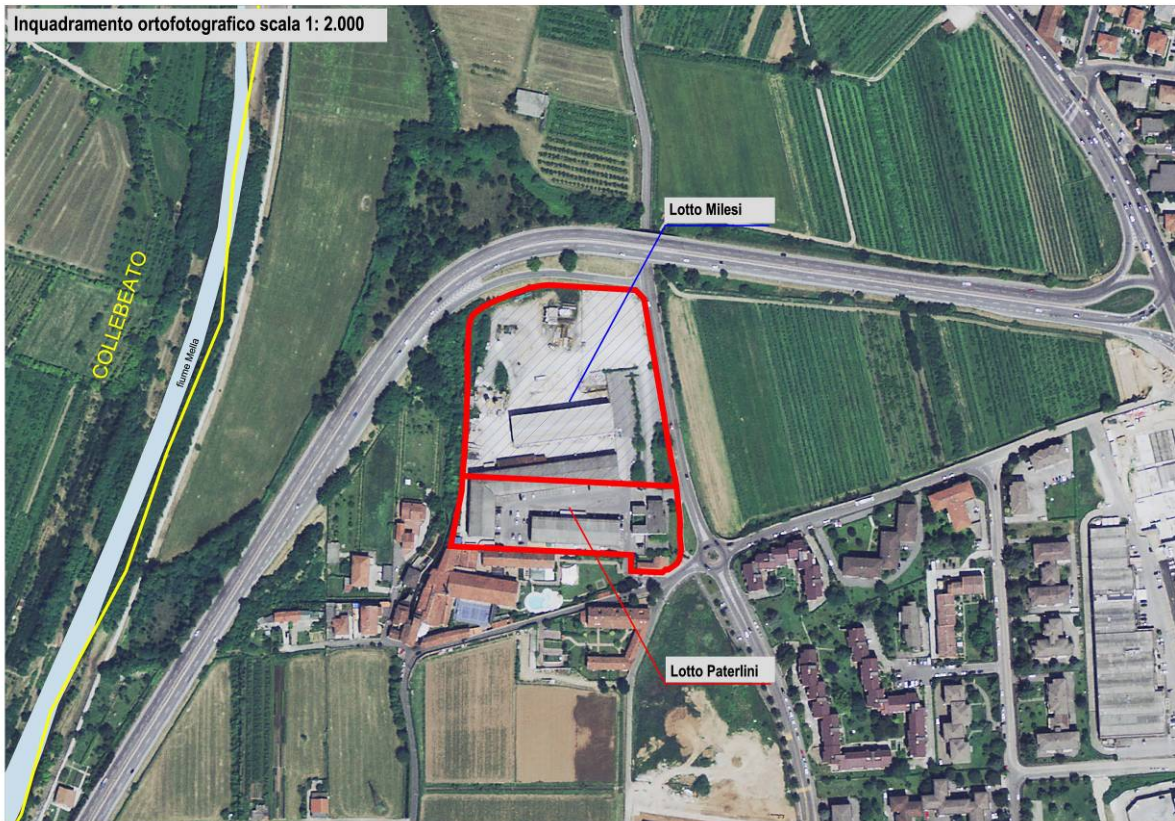
Gli ambiti circostanti compresi in un raggio di 500 metri sono caratterizzati prevalentemente da destinazione di tipo agricola o produttiva industriale/artigianale e residenziale.

L'accesso al comparto produttivo è localizzato lungo "Via stretta".



La superficie territoriale del comparto d'intervento si quantifica in **mq 17.533** ed occupa una porzione di territorio attualmente destinata ad attività produttive della società **Paterlini Shares s.p.a** con sede dell' azienda di costruzioni.

L'intervento prevede sostanzialmente la demolizione parziale delle strutture esistenti presenti all'interno del comparto da PA con nuova edificazione di Capannone, uffici e tettoie. Per una superficie coperta complessiva di circa mq 9.250,25.

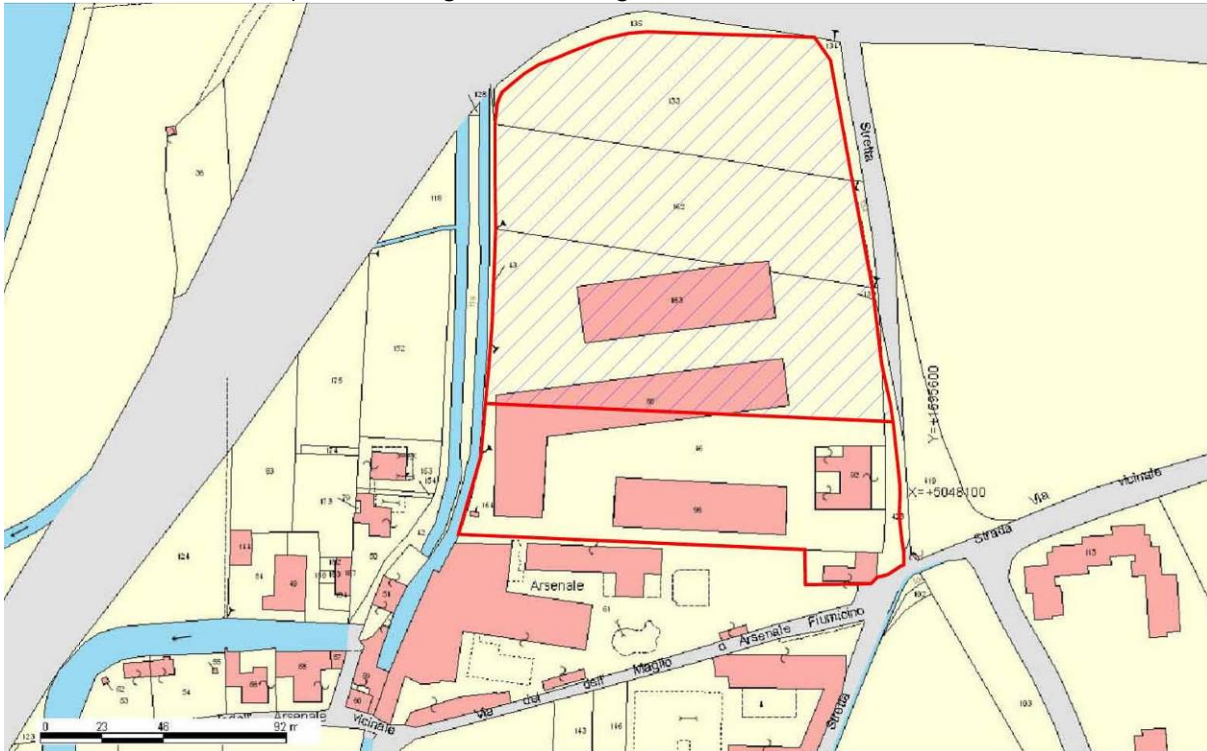


Cap. 3. Soggetti Proponenti il Piano attuativo

Par. 3.1. Società Proprietaria delle aree.

PATERLINO COSTRUZIONI S.P.A. PI 03050540172 Con sede in Via stretta n. 181 e Paterlini Immobiliare S.r.l. PI 02581150980 con sede in Brescia Via Stretta 181, sono proprietarie dell'area individuata con i mappali 46, 61/P, 88, 92, 96, 133, 162, 163, 164, Foglio 2 NCT, 423 Foglio 3 NCT.

I dati sottostanti sono riportati in originali nell'allegato PA 2A



Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATERLINI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in BRESCIA	03050540172*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2004 Trascrizione n. 36816. 1/2004 in atti dal 06/12/2004 Repertorio n. : 120657 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			

2. Immobili siti nel Comune di BRESCIA(Codice B157) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	423		-	RELIT STRAD	ha	are ca		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/05/1992 n. 14.1/1992 in atti dal 12/05/1992 TF 2921/92	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BRESCIA(Codice B157) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	2	92		3		A/10	2	34,5 vani	Euro 7.038,02 L. 13.627.500	VIA STRETTA piano: S1 -T -1; VARIAZIONE del 10/05/1996 n. 8385 1/1996 in atti dal 05/04/2001 (protocollo n. 139854) PIANO STRAORD. 98/99 DIV. DISTR. SPAZ	
2	NCT	2	46		3		D/7			Euro 23.518,00	VIA STRETTA piano: T -1; VARIAZIONE del 24/06/2003 n. 17395 1/2003 in atti dal 24/06/2003 (protocollo n. 185595) V. O. D. M. 701/94 CLS CONFERMATO	
	NCT	2	88									
	NCT	2	96									
	NCT	2	163									
	NCT	2	164									

3. Immobili siti nel Comune di BRESCIA(Codice B157) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	2	133		-	FRUTTI IRRIG	1	48	10	Euro 149,05 L. 288.600	Euro 37,26 L. 72.150	FRAZIONAMENTO del 12/05/1992 n. 2921. 2/1992 in atti dal 12/07/2001 (protocollo n. 282845)	
2	2	162		-	FRUTTI IRRIG	1	50	55	Euro 156,64 L. 303.300	Euro 39,16 L. 75.825	FRAZIONAMENTO del 16/07/2001 n. 5336. 1/2001 in atti dal 16/07/2001 (protocollo n. 277374)	

Par. 3.2. Società utilizzatore delle strutture.

La Milesi srl con sede in Villa Carcina via del Lavoro 5 P.IVA 00720550987, costituita nel 1990, trae origine dall'azienda paterna dei soci amministratori, che già negli anni 50 si occupava del recupero e commercio metalli.

Nel corso degli anni, maturando e affinando sempre più la propria professionalità, si specializza nel settore degli acciai inossidabili fino ad occuparsene in via esclusiva, a partire dagli anni 70.

L'obiettivo della Milesi srl è da sempre la serietà, la competenza e naturalmente la qualità delle forniture e dei servizi che desidera offrire ai propri clienti per diventare e restare non solo partners, ma veri collaboratori.

Oltre alla vasta gamma di acciaio inox asi 304 – 316 – 430, in misure commerciali e di stock in pronta consegna, la Milesi dispone di impianti per il taglio e la spianatura in grado di soddisfare le esigenze dei clienti, fornendo dallo spessore minimo di mm. 0,3 a mm. 3 max, delle dimensioni per bandelle o quadrotti, minime di mm.300x300 e max di mm.1520x3000, di taglio nastri con misure minime di mm.30 alla larghezza max di mm.1520.

Vengono complessivamente lavorate circa 20.000 – 22.000 tonnellate di acciaio all'anno.

Le applicazioni in cui trovano spazio i prodotti commercializzati dalla Milesi, coprono i più svariati settori: arredamento, casalinghi, industrie alimentari, carpenterie, industrie tessili, industrie cartarie, industrie farmaceutiche, industrie chimiche, industrie casearie; portando in breve tempo la società ad essere un punto di riferimento su scala internazionale.

I rapporti commerciali sono per il 30% con il mercato italiano e per il 70% con il mercato estero.

I paesi con cui intrattiene i maggiori interessi commerciali: la CINA, l'INDIA, il PAKISTAN, l'EGITTO, la TURCHIA, il VIETNAM ecc.

Il fatturato dell'azienda è di circa 26.000.000 (ventiseimilioni) di Euro all'anno.

Gli addetti alle varie fasi del movimento merci e della loro lavorazione sono i seguenti:

- I due titolari dell'azienda
- N° due addetti al ricevimento merci

- N° tre addetti allo stoccaggio e movimentazione merci
- N° sei addetti alla lavorazione e taglio delle merci
- N° due addetti alla spedizione delle merci
- N° cinque impiegati

Vista la forte richiesta, soprattutto sul mercato estero, di questa tipologia di prodotto, ed essendo l'attuale sede inadeguata per l'attuale mole di lavoro e soprattutto prevedendo un ulteriore sviluppo dell'attività la proprietà è intenzionata alla realizzazione di una nuova sede.

MATERIA PRIMA : COIS IN ACCIAIO INOX



MATERIA PRIMA : ACCIAIO INOX IN FOGLI



PARTICOLARE DELLA TAGLIATRICE : SLITTER



TRASPORTO COIS IN ACCIAIO INOX

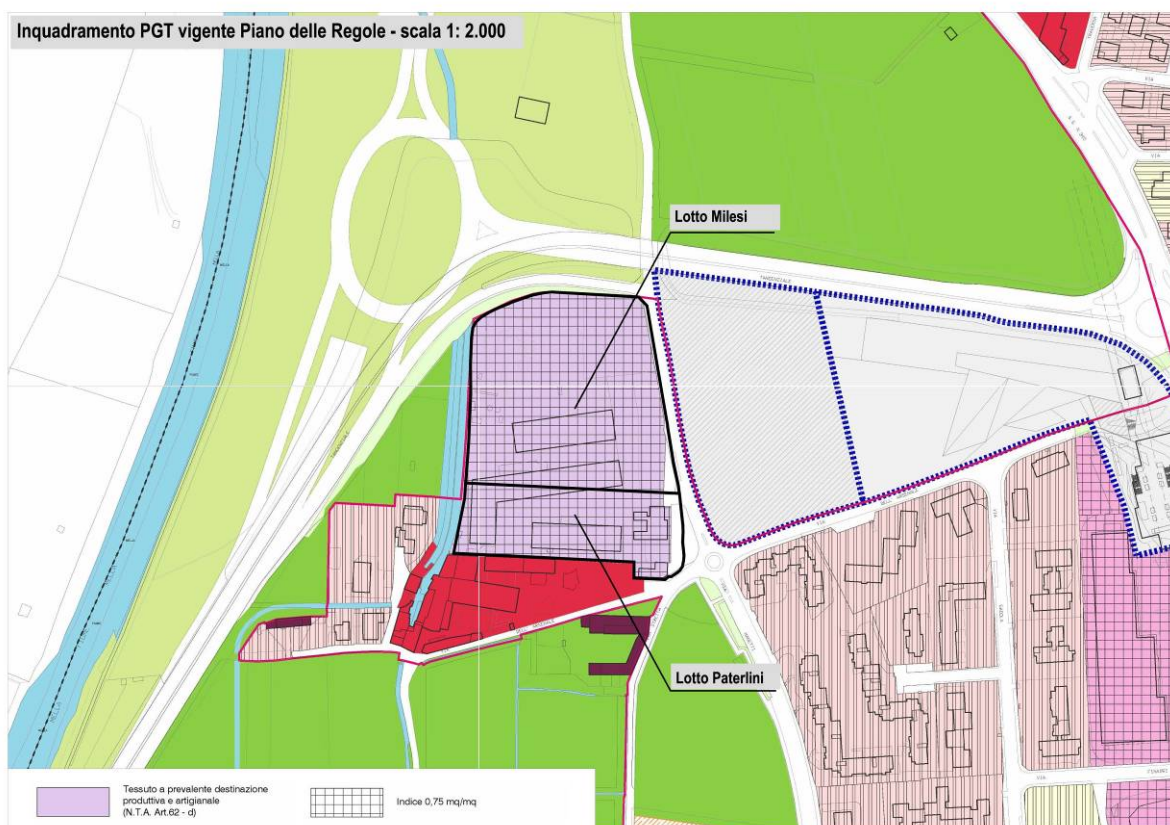


Cap. 4. Analisi dei Contenuti della Pianificazione Vigente

Il comune di Brescia ha approvato lo strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio con D.C.C. n. 57 del 19 marzo 2012 ai sensi della l.r. 12/2005, e successivamente la I variante approvata con DCC n. 144 del 11 ottobre 2013.

Di seguito si riportano gli estratti grafici e normativi del PGT vigente interessanti l'ambito in questione.

L'ambito interessato dal Piano attuativo è disciplinato dal Piano delle Regole ed è classificato come "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale" con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq.



L'art. 62 delle NTA alla lettera "d" definisce tali zone urbanistiche come le parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza preponderante di attività industriali e artigianali di diversa dimensione. Ne disciplina inoltre le attività ammesse e i parametri stereometrici da rispettare.

Estratto dell' art. 62 lettera d delle NTA del Piano delle Regole.

Sono ammesse attività commerciali (con esclusione di medie al dettaglio e grandi strutture di vendita), le attività terziarie, "Servizi e attrezzature" (S) e le attrezzature per la mobilità. Sono escluse le Residenze (R), le "Attività agricole" (A), le medie distribuzioni commerciali al dettaglio e le grandi distribuzioni.

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,50.
- arretramento dalle strade mt. 5.
- percentuale di superficie permeabile pari almeno al 35% delle aree esterne all'edificio.
- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di compensazione.

In deroga ai parametri sopra indicati, nonché alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata all'art. 25, per la sola destinazione principale "Attività industriali e artigianali (I)" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp esistente alla data del 30 giugno 2011. Tale ampliamento deve essere accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione industriale e artigianale per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni che implicano demolizione con fedele ricostruzione, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.

Per edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell' ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art.60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, e le modalità di presentazione dei progetti si applicano le norme di cui agli art.60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e di gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp superiore ai 5000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo. La loro realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano industriale che specifichi le attività di cui si prevede l'insediamento e dimostri la loro coerenza con il contesto urbanistico di inserimento. I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp inferiori ai 5000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione anche mediante permesso di costruire convenzionato.

Par. 4.1. Determinazione delle attività da assoggettare a Pianificazione Attuativa.

Come già anticipato in premessa l'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, stabilisce che sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi [omissis...] di nuova edificazione di insediamenti industriali e artigianali di slp maggiore a mq 5.000 potenziali (ovvero costruibili in base all' indice fondiario).

Rientrando il presente progetto tra i casi con slp maggiore a 5.000 mq per destinazione industriale artigianale è necessario procedere all'attivazione mediante Piano Attuativo e coerentemente con l'iter di approvazione di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005.

Cap. 5. Piano Paesistico di Contesto

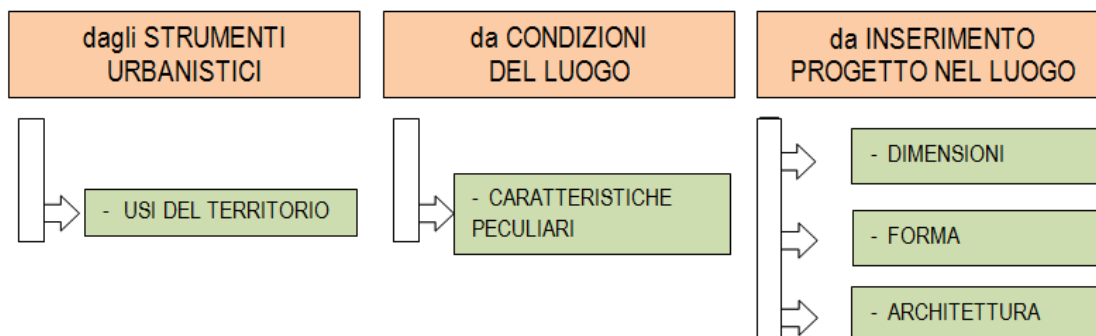
Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 27 della NTA del Piano delle Regole il presente Piano Attuativo si compone di elaborato specifico "PA 8A" di analisi estesa al contesto finalizzata all'esame paesistico del progetto.

Tale elaborato al quale si rimanda considera in maniera specifica i limiti di riferimento sostenibile di ricaduta del progetto, valutando i puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento in fase realizzativa di un corretto inserimento paesistico ad elevata qualità progettuale.

Le analisi elaborate all'interno del "Piano Paesistico di Contesto" sono state condotte allo scopo di operare un approfondimento conoscitivo dell'ambito in cui ricade l'intervento, al fine di individuare problematiche e specificità di varia natura (fattori di criticità), nella logica sia di prevenire conflittualità rispetto alle normative vigenti, sia di perseguire obiettivi finalizzati alla salvaguardia delle componenti ambientali. Esse comprendono:

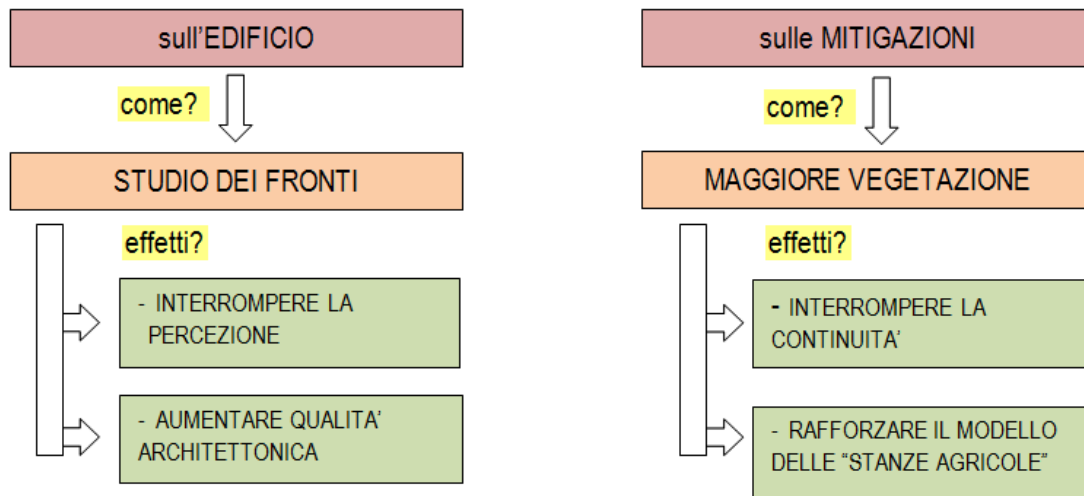
- la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;
- l'illustrazione della particolare natura dei luoghi interessati;
- lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento sulle componenti ambientali.

I FATTORI DI CRITICITA' derivano:



La particolare natura dei luoghi attraversati e la necessità di salvaguardarne le caratteristiche ambientali, impongono di valutare attentamente gli impatti, temporanei o permanenti, che potrebbero interferire con l'ambiente ed il territorio e di prevedere i necessari interventi per la loro minimizzazione e per il ripristino delle forme originali.

LE AZIONI DI CONTENIMENTO:



Quanto contenuto negli elaborati paesistici del PGT costituisce il quadro di riferimento per le attività di mantenimento o trasformazione dei luoghi che normalmente attengono alla gamma delle possibilità previste dalla normativa del Piano delle Regole. Il progetto proposto prevede manufatti per i quali risulta possibile perseguire una ricerca di compatibilità secondo i modelli consolidati nella norma.

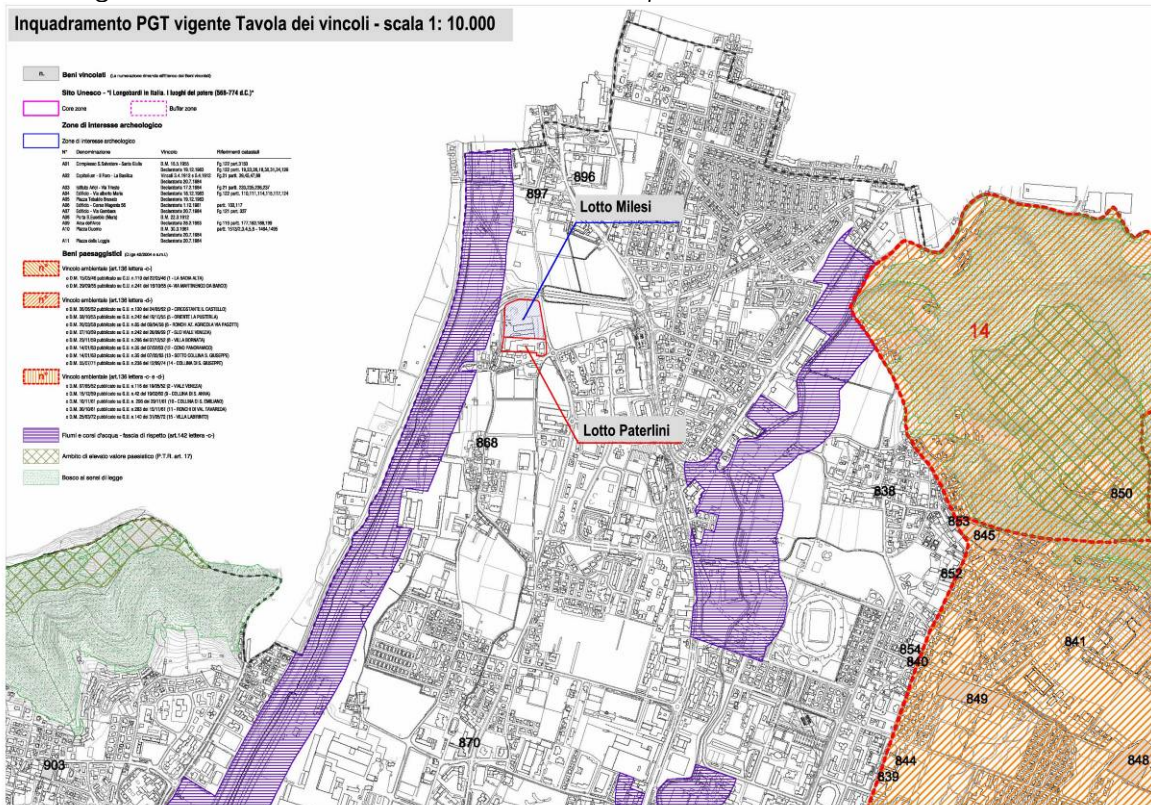
Risulta coerente e qualificante rispetto alle preesistenze oggetto di demolizione trattare l'intervento attraverso l'inserimento di manufatti aventi caratteristiche tra loro congrue puntando ad un corretto inserimento affidato all'oggetto ed ad un ruolo mitigativo affidato a presidi vegetali.

Cap. 6. Verifica dell'interferenza con i vincoli e tutele ope-legis

Par. 6.1. Vincoli paesistici – da normativa -

Il comparto oggetto di Trasformazione non interferisce con vincoli paesistici da Normativa.

Estratto grafico identificativo della carta dei vincoli paesistici



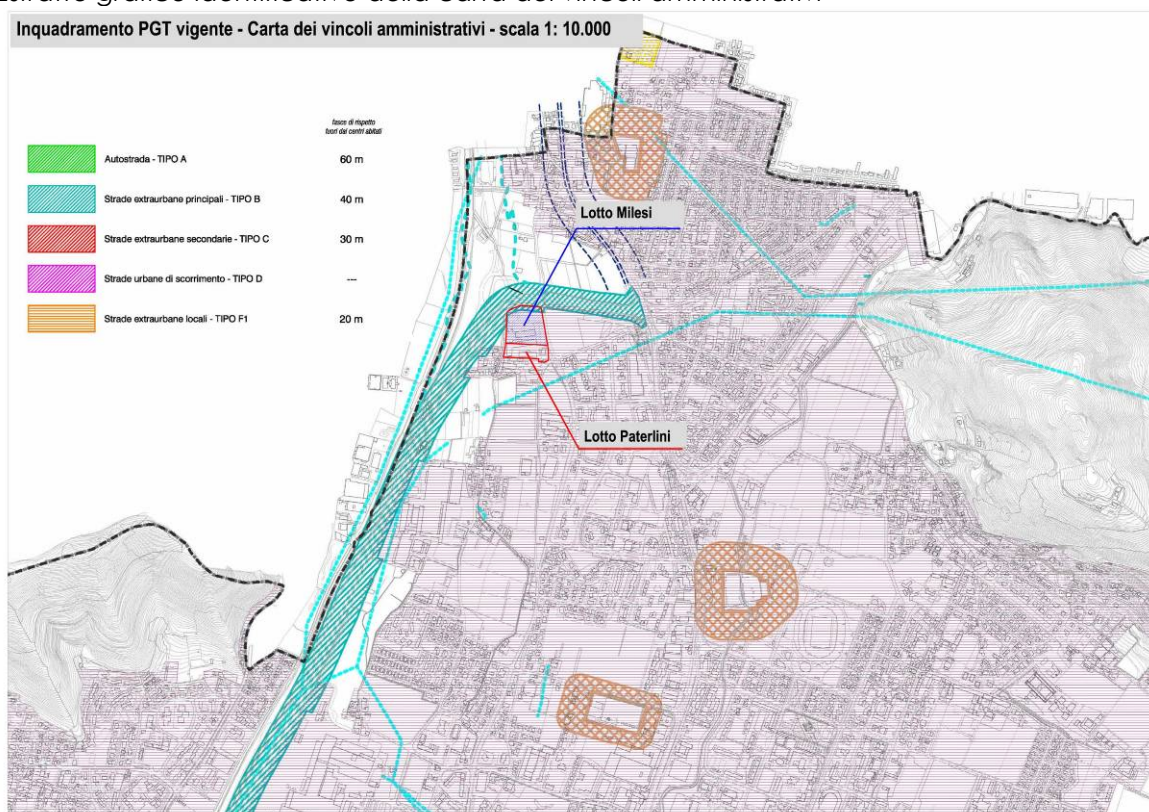
Par. 6.2. Vincoli da atti amministrativi

Per quanto concerne la verifica dell'interferenza del comparto di trasformazione con la carta dei vincoli amministrativi si evidenzia l'interferenza con la fascia di rispetto della Tangenziale Ovest, quale "strada Extraurbana principale di tipo "B" con profondità della fascia ai sensi del Regolamento Viario della Provincia di Brescia Pari a 40 m fuori dai centri abitati e pari a 20 m per aree entro la delimitazione dei centri abitati e altre fattispecie come riportato nella tabella seguente:

Estratto dell' art. 6 del Regolamento Viario della Provincia di Brescia.

Classe	Caratteristiche urbanistiche dell'area	
funzionale della strada extraurbana (stato di fatto)	<ul style="list-style-type: none"> • Area in zona inedificabile • Piano attuativo • Area al di fuori dal centro abitato in zona edificabile o trasformabile per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, ma estranea a zone in via di formazione come nuovo centro abitato o come espansione di un centro abitato esistente 	<ul style="list-style-type: none"> • Area entro la delimitazione del centro abitato in zona edificabile o trasformabile per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale. • Area fuori dalla delimitazione del centro abitato in zona edificabile o trasformabile per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, ma costitutiva di una zona in via di formazione come nuovo centro abitato o come espansione di un centro abitato esistente². • Area fuori dalla delimitazione del centro abitato in zona edificabile o trasformabile per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale lungo strade montane (così come definite dalla d.g.r. del 3/12/2004 n. 7/19709). • Area già interessata da volumi regolarmente assentiti in zona trasformabile per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato.
Tipo B	40 m	20 m
Tipo C	30 m	10 m
Tipo F	20 m	PRG/PGT

Estratto grafico identificativo della carta dei vincoli amministrativi



Par. 6.3. Vincoli di Polizia Idraulica

Il lato ovest del comparto oggetto da Piano Attuativo interferisce con la fascia di rispetto dei 10 m del Reticolo Idrografico Minore. La definizione del Progetto ha pertanto considerato debitamente i vincoli imposti dal Regolamento Polizia idraulica del quale se ne riporta di seguito estratto:

Estratto delle norme di Polizia Idraulica

Art. 8. DIVIETI NELLE FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto idraulico è vietato quanto segue:

- la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti alla difesa e regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, nei casi previsti nel precedente art. 5;
- gli scavi ed i movimenti di terra che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;

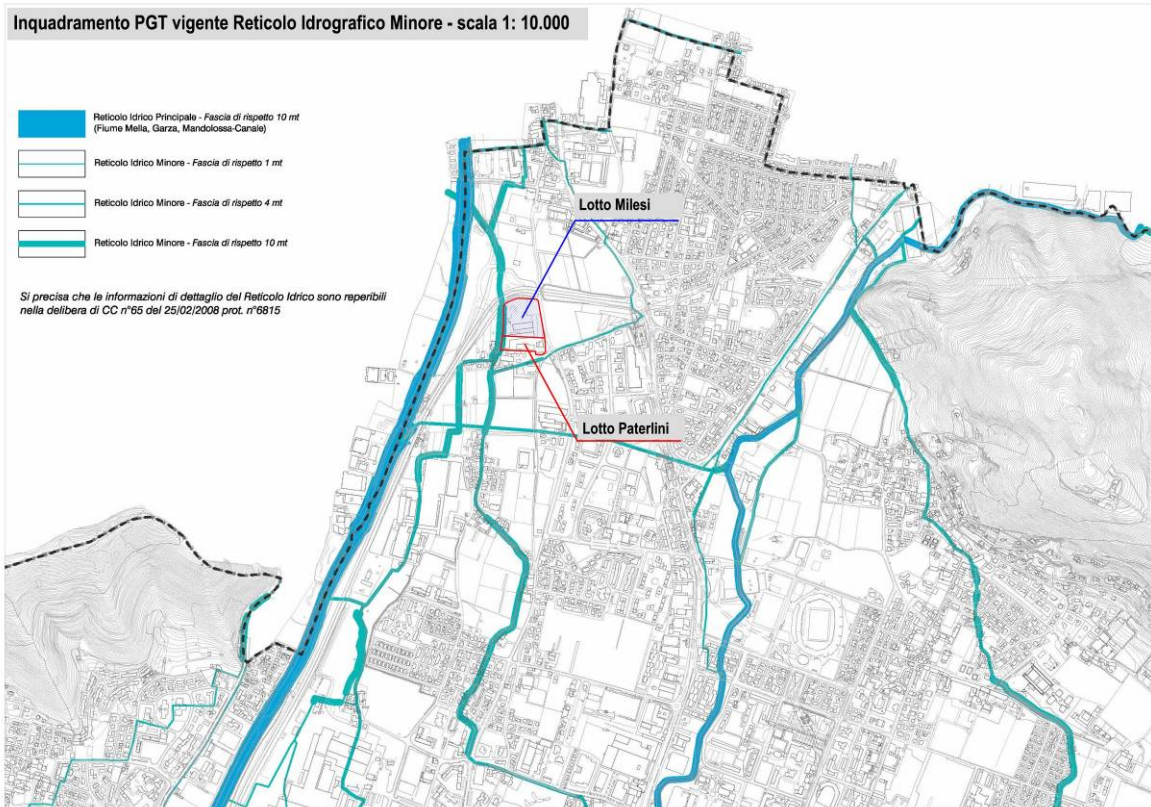
- c) il deposito anche provvisorio di materiali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelli temporanei necessari per l'esecuzione dei lavori di manutenzione e sistemazione idraulica;
- d) l'interclusione della fascia di rispetto;
- e) le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 4 metri dal ciglio di sponda, ad eccezione degli interventi di bioingegneria, di rinaturalizzazione o mantenimento della vegetazione di ripa e/o sistemazioni ambientali;
- f) le recinzioni in muratura costruite su fondazione;
- g) il pascolo e la permanenza del bestiame.

Art. 9. OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE/CONCESSIONE NELLE FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguite, previa autorizzazione o concessione di cui all'articolo 3, le seguenti opere ed attività:

- a) la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, come meglio precisato dal successivo art. 17.
In nessun caso deve essere ammessa la ristrutturazione intesa come demolizione e successiva ricostruzione dei volumi esistenti.
- c) opere ed impianti per la difesa e la regimazione idraulica;
- d) la posa di tubazioni e linee di servizi diversamente non localizzabili, previa verifica a seguito di studio di compatibilità dell'intervento;
- e) linee aeree e relativi pali e sostegni;
- f) interventi di sistemazione ambientale e del verde, compresi gli arredi;
- g) le recinzioni costituite da sostegni semplicemente infissi nel terreno o removibili, a distanza superiore a 4 metri dal ciglio della sponda;
- h) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
- h) l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni.

Estratto grafico identificativo del Reticolo Idrografico Minore con relative fasce di rispetto



Cap. 7. Analisi connesse ai temi geologici

Per i temi specifici si rimanda all'allegato di analisi specialistica di cui alla presente procedura da PA

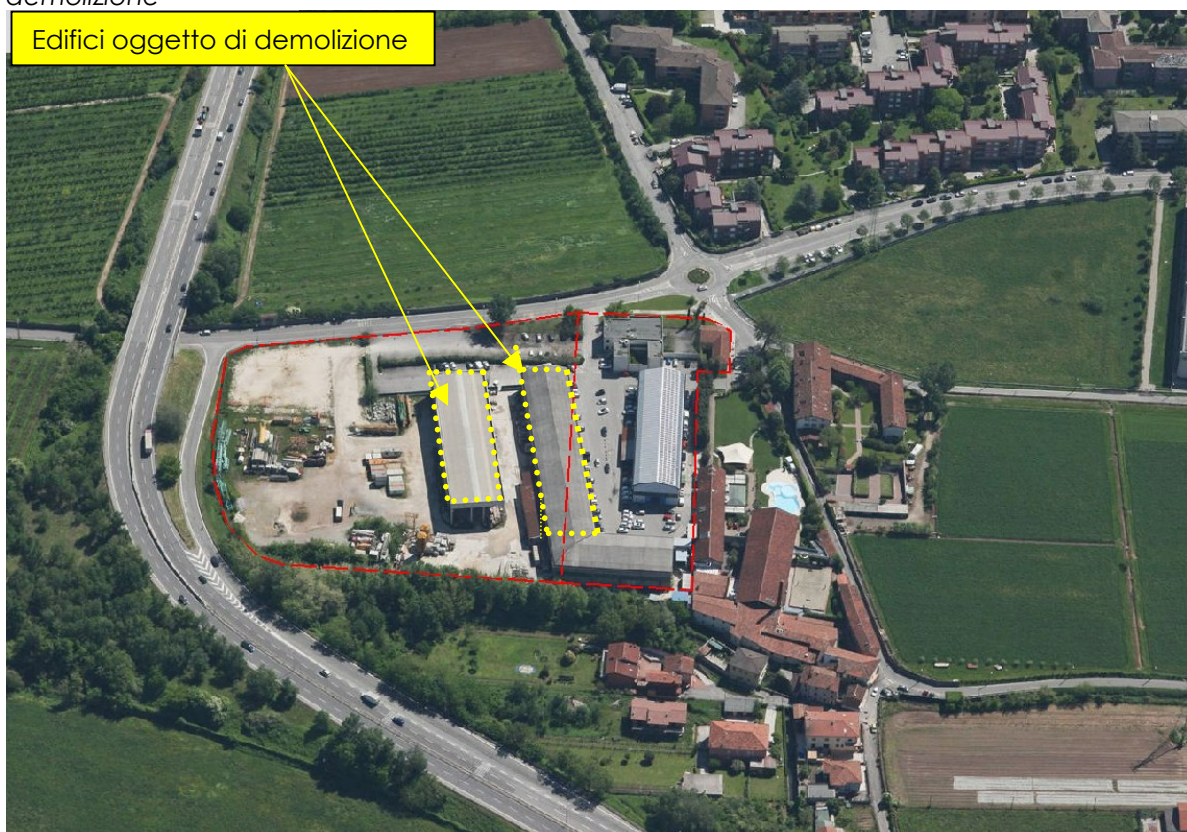
Cap. 8. Analisi previsionale di impatto acustico

Per i temi specifici si rimanda all'allegato di analisi specialistica di cui alla presente procedura da PA

Cap. 9. Descrizione del Progetto di Inseadimento di Attività industriale

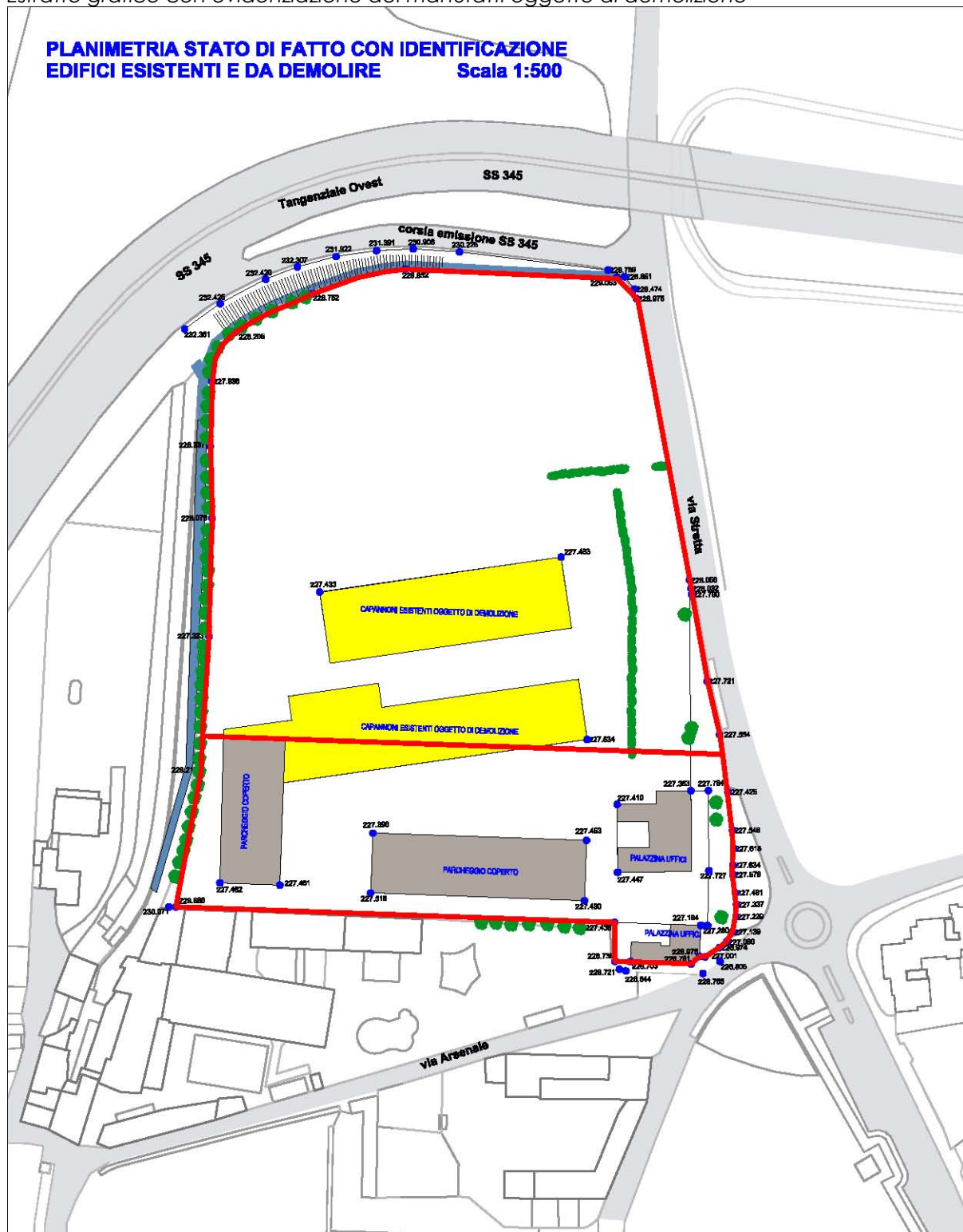
Il Progetto di insediamento di attività industriale, prevede la demolizione di manufatti edilizi esistenti, nella fattispecie capannoni, al fine della riorganizzazione funzionale dell'area con la formazione di nuove strutture produttive realizzate prevalentemente con materiali prefabbricati ai fini di ottemperare alle esigenze produttive aziendali della società Milesi srl.

Immagine aerea del comparto di intervento con evidenziazione degli edifici oggetto di demolizione



Le superfici coperte dei capannoni oggetto di demolizione ammontano a circa 3.173,15 mq (calcolate da sedimi rilievo topografico).

Le superfici coperta esistenti che verranno mantenute sulle aree extracomparto ammontano a circa mq 2.339,90 (stima da rilievo topografico) situate su di una superficie territoriale a destinazione produttiva di circa 7.914,70 mq Lotto Paterlini (con esclusione Lotto Milesi).



Il progetto prevede la formazione di nuove edificazioni destinate rispettivamente a:

-**Capannone** con superficie coperta di **7.626,15 mq** e pari slp

-**Tettoia** con superficie coperta pari a **1.318,10 mq** e pari slp.

-**Uffici** con superficie coperta pari a **306,00 mq** (su due Piani) e slp paria a 612,00 mq.

PER UNA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA

PARI A 9.250,25 mq

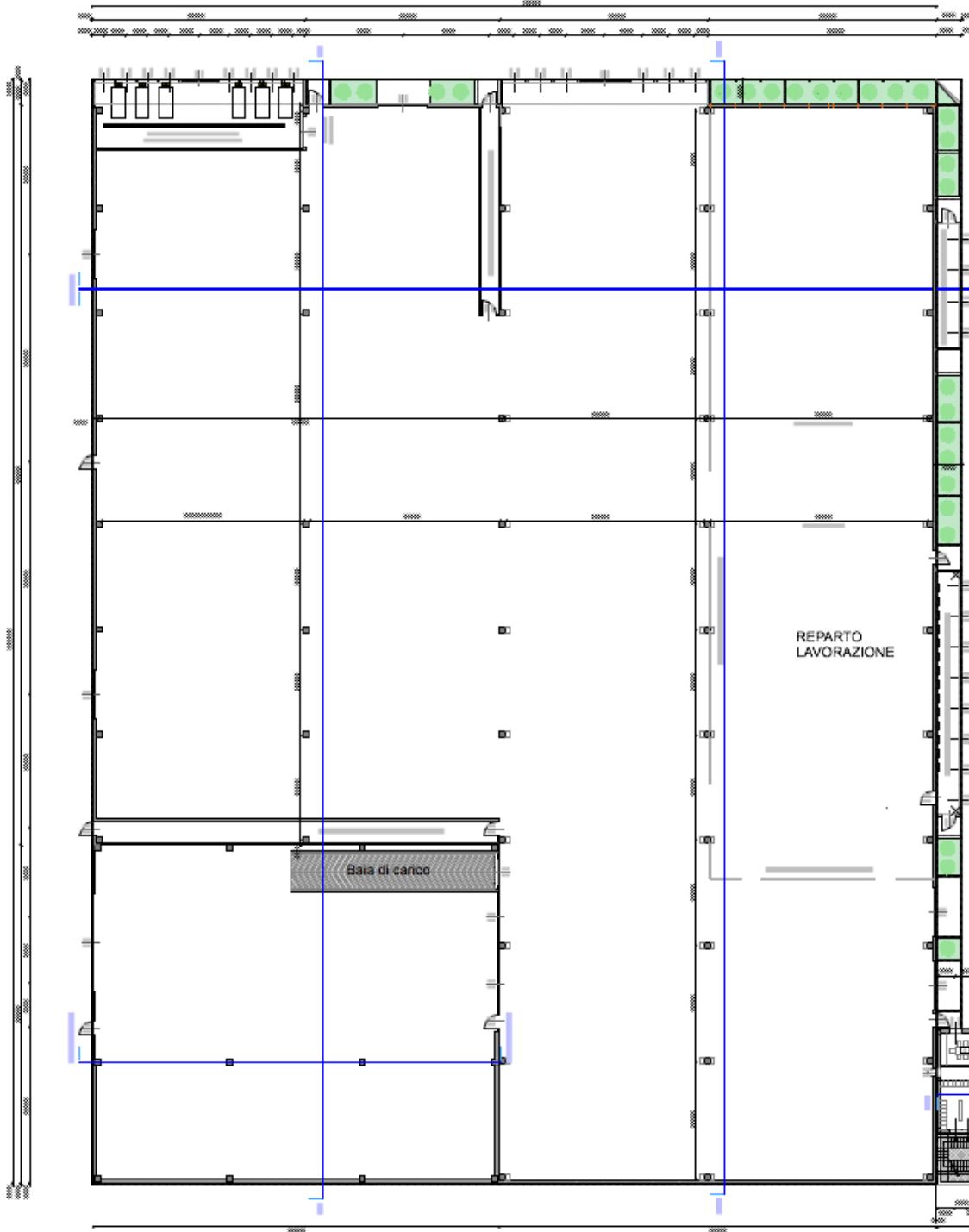
PER UNA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMPLESSIVA

PARI A 9.468,10 mq

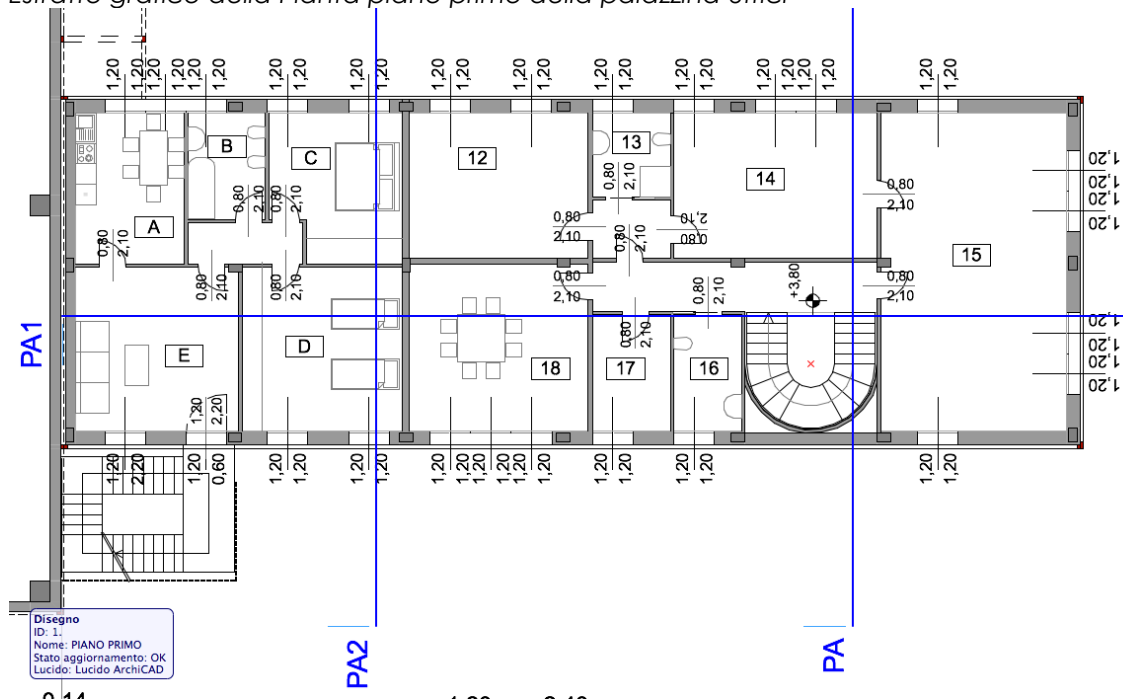
Estratto grafico con evidenziazione dei manufatti oggetto di nuova realizzazione



Estratto grafico della Pianta del capannone e della tettoia caperta



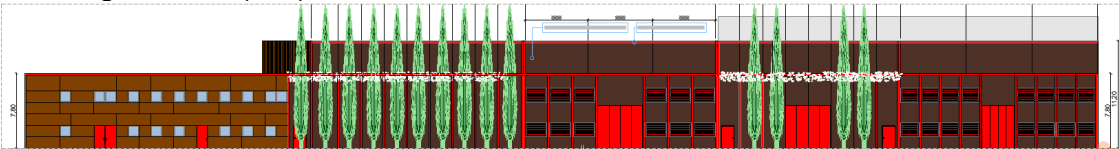
Estratto grafico della Pianta piano primo della palazzina uffici



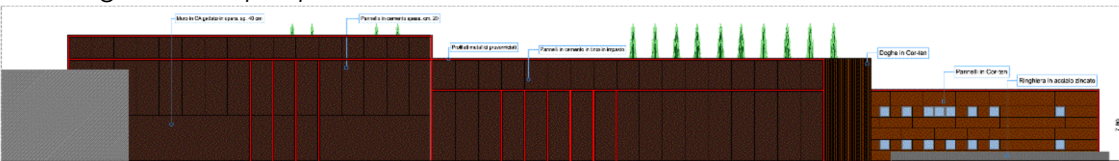
Estratto grafico del prospetto est



Estratto grafico del prospetto nord



Estratto grafico del prospetto sud



Estratto grafico del prospetto ovest



Tutte le campate saranno dotate di carroporti da 30 Ton per agevolare il trasporto dei pesanti coils di acciaio inox.

La movimentazione del materiale lavorato avviene con i muletti.

Per agevolare la spedizione dei materiali è stata localizzata una baia di carico.

Questa attività non è soggetta alla valutazione di impatto ambientale e/o ai procedimenti per i casi di rischio incidente rilevante.

L'insediamento produttivo è dotato di opportuni spazi dove sono collocati gli spogliatoi dei maschi e femmine. Quello dei maschi comprende: un locale spogliatoio direttamente creato con finestre poste sul perimetro dell'edificio, della superficie di mq 45,10. Questo locale è direttamente collegato con la zona lavandini, tre wc. e tre docce con una superficie areante superiore a 1/8.

Considerata la gravosità delle lavorazioni non si prevede l'impiego di personale femminile. Attualmente sono presenti tre impiegate. Pertanto lo spogliatoio femminile comprende: un locale spogliatoio direttamente creato con finestre poste sul perimetro dell'edificio, della superficie di mq 15,50, con una superficie areante superiore a 1/8. Questo locale è direttamente collegato con la zona lavandini, un wc. e una doccia.

Adiacente ai due blocchi servizi è stato ricavato un bagno per disabili.

Nella zona uffici al piano terra è stato progettato un bagno con antibagno per disabili; due servizi igienici sono collocati al piano primo.

Tutti i locali della zona uffici sono provvisti di aperture tali da soddisfare i rapporti aeroilluminanti pari a 1/8 della superficie degli stessi.

Nei locali adibiti a lavorazione o deposito sono stati garantiti dei rapporti areanti pari a 1/12 della superficie, mentre quelli illuminanti sono pari 1/10 della superficie.

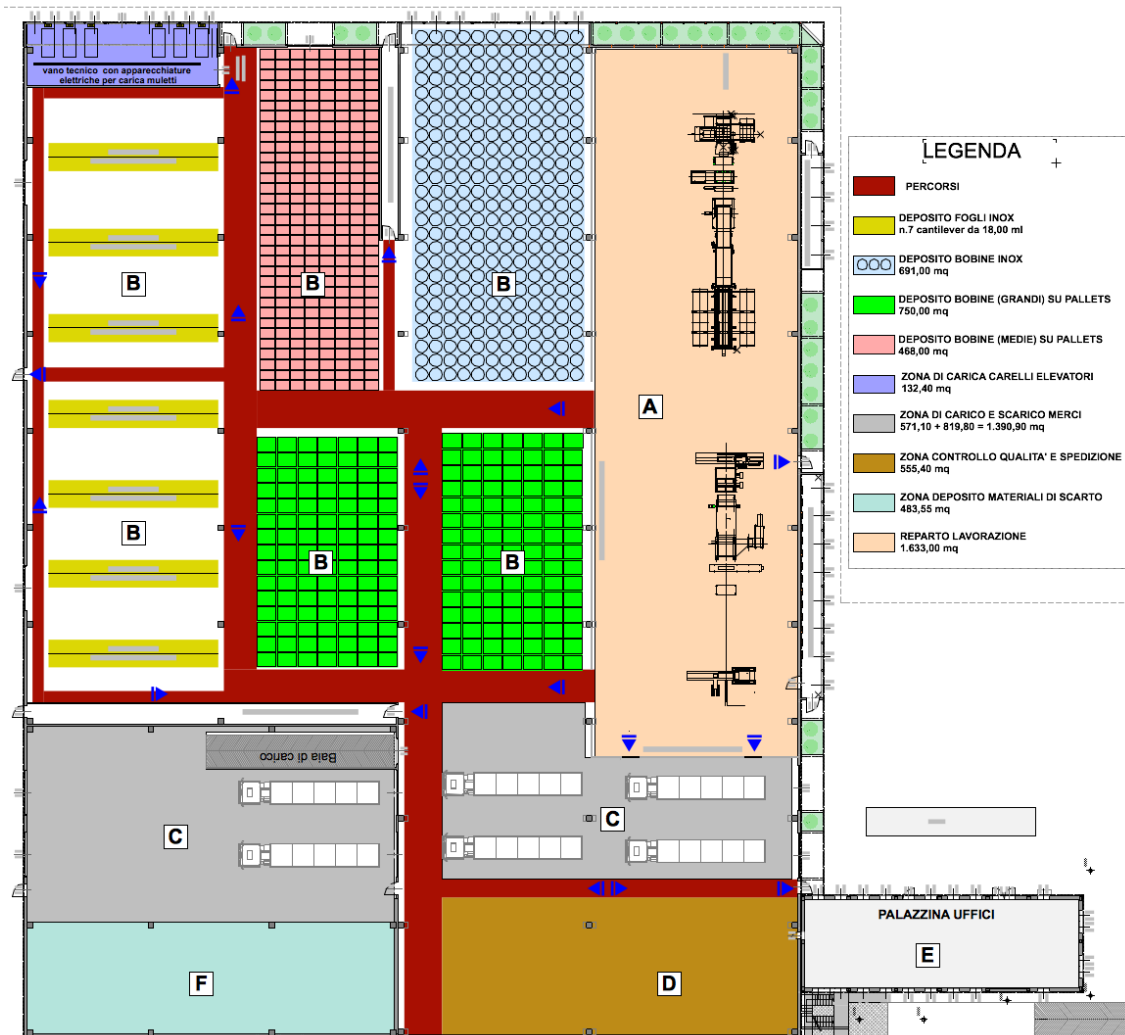
Par. 9.1. Layout produttivo

La proposta progettuale prevede:

la costruzione di un edificio industriale articolato, la cui forma geometrica tenga conto sia delle funzioni a cui è adibito, così come di seguito sintetizzato e schematizzato:

- Nella zona A è collocato il reparto lavorazione;
- Nella zona B è collocato il reparto deposito;
- La zona C è riservata al reparto ricevimento e spedizione;
- Nella zona D verranno effettuate la pesatura e il controllo qualità;
- Nella zona E sono situati gli spogliatoi e gli uffici che si estendono anche al piano superiore;
- La zona F sarà destinata al deposito di materiali di scarto.

Estratto grafico identificativo del layout produttivo



CICLO PRODUTTIVO

La materia prima usata è l'acciaio inox in coils o in lastre di diversi spessori e come illustrato precedentemente nella planimetria del piano terra vengono depositate negli appositi spazi.

La società produce componenti in acciaio inox e assemblati per una vasta gamma di applicazioni nei settori del catering, food-service, il lavaggio professionale, l'elettrodomestico, il mobile e l'illuminazione di design, il controllo accessi, l'energia, il medicale e tanti ancora.

La lavorazione consiste nel taglio in diverse forme e dimensioni, secondo le esigenze del mercato, dell'acciaio inox, sia in bobine, che in lastre di vario spessore.

Nello spazio adibito alle lavorazioni (identificato con la lettera A) sono collocate le macchine per la lavorazione.

Par. 9.2. Determinazione degli eventuali impatti sul sistema ambientale

1) ACQUA

- La fonte di approvvigionamento è l'acquedotto comunale.
- Le acque di scarico dei bagni sono assimilabili a quelle domestiche e non necessitano di pretrattamenti; esse vengono convogliate nella fognatura comunale.
- Non vi sono acque di lavorazione nocive

2) ARIA

- Non si riscontra nessun tipo di emissione in atmosfera. Le macchine utilizzate per le lavorazioni sono elettroniche e non vengono alimentate da combustibili liquidi o solidi ma da energia elettrica.

PALAZZINA UFFICI

- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da "pompa di calore" che produce il fluido caldo o freddo che viene convogliato nei FAN-COILS installati nel plenum tra controsoffitto e solaio.

ZONA LAVORAZIONI

- L'impianto di riscaldamento è costituito da "pompa di calore" che produce il fluido che viene convogliato nelle "termostriscie" installate all'interno della copertura dell'edificio.
- Le lavorazioni prevedono il taglio a freddo.
- Non sono presenti impianti galvanici né di verniciatura.

3) RIFIUTI

Gli scarti della lavorazione sono considerati rifiuti non pericolosi e individuati dai seguenti codici CER:

CER 100899: Rifiuti prodotti da processi termici; Rifiuti della metallurgia termica di altri minerali non ferrosi; Rifiuti non specificati altrimenti.

CER 120101: Rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastica; Limatura e trucioli di materiale ferroso.

CER 120102: Rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastica; Polveri e particolato di materiale ferroso.

CER 120103: Rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastica; Limatura e trucioli di materiale non ferroso.

CER 120104: Rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastica; Polveri e particolato di materiale non ferroso.

Le precedenti materie sono stoccate sotto una tettoia posta all'esterno dell'edificio principale e verranno recuperati da imprese addette allo smaltimento.

Sono inoltre prodotti rifiuti assimilabili a quelli urbani come cartone, plastica da imballo, pallet...

4) CAMPI ELETTROMAGNETICI

Nell'area non sono presenti linee di alta tensione e l'attività di cui alla presente non determina generazione di campi elettromagnetici.

5) IMPIANTI UTILIZZANTI FLUIDI REFRIGERANTI

Nel ciclo produttivo di questa azienda non sono presenti impianti di questo tipo. Nell'impianto di raffrescamento il fluido utilizzato è l'acqua raffreddata dalla pompa di calore

6) MATERIE PRIME E PRODOTTI UTILIZZATI NEL CICLO PRODUTTIVO

La materia prima, usata nel ciclo produttivo, è l'acciaio inox.

Il materiale viene stoccato in bobine (coils) o fogli nelle aree interne appositamente individuate.

Par. 9.3. Dotazioni pubbliche

Ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 50 delle NTA del PGT sono state identificate le aree per servizi pubblici connessi alle previsioni insediative del progetto di insediamento di attività industriale.

Per quanto concerne il dimensionamento delle dotazioni pubbliche si è pertanto considerato il parametro di cui al predetto art. 50 della NTA secondo il quale gli standard per destinazioni produttive sono quantificati nel **20% della superficie territoriale**.

Nella fattispecie in sede di Pianificazione attuativa sono state individuate le seguenti dotazioni pubbliche per un **totale di 4.947,22 mq, di cui 2.430,90 ceduti e 2.516,32 saranno monetizzati**.

AREE LOTTO MILESI - DI CESSIONE

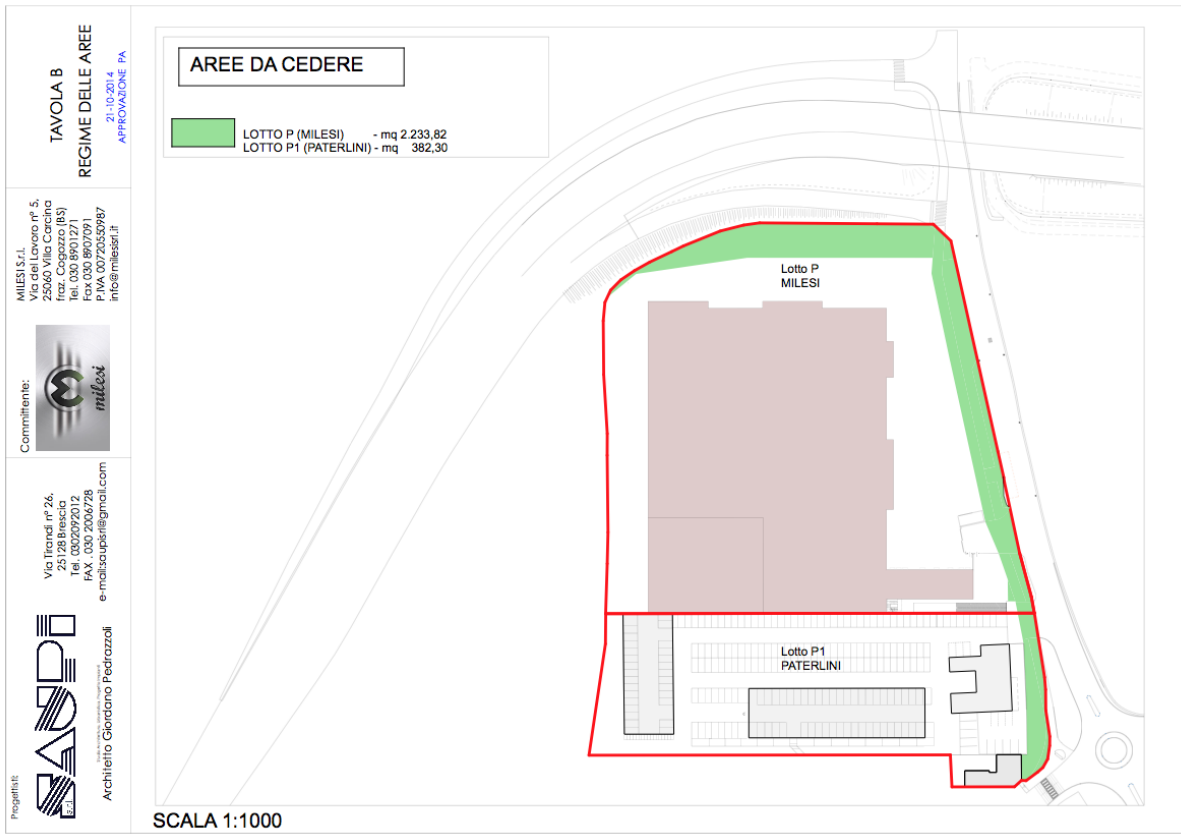
-Verde pubblico di cessione	per mq	1.545,10
-Pista ciclabile	per mq	423,40
-Parcheggi pubblici	per mq	130,10
-PER COMPLESSIVE DOTAZIONI DI STANDARD	mq	2.098,60

AREE LOTTO PATERLINI - DI CESSIONE

-Verde pubblico di cessione	per mq	232,60
-Pista ciclabile	per mq	99,70
-PER COMPLESSIVE DOTAZIONI DI STANDARD	mq	332,30

PER COMPLESSIVI	mq	2.430,90
------------------------	-----------	-----------------

Estratto grafico identificativo delle aree di cessione.



Par. 9.4. Parcheggi pertinenziali

Ai sensi dell' art. 25 delle NTA del PGT i parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di ambito, in caso di nuova costruzione [omissis ...].

Le quantità pertinenziali per gli insediamenti produttivi sono quantificate nel 30% della slp.

La necessità di parcheggi pertinenziali per il caso specifico è la seguente:

Slp mq 9.468,10X 30% = 2.840,43 mq

Nella fattispecie all'interno del comparto attuativo sono stati identificati mq 2.907,00 di superficie adibita a spazio di sosta e di manovra per parcheggi pertinenziali.

Par. 9.5. Verifica della necessità di parcheggi pertinenziali per il “centro wellness Virgin”

In data 24 gennaio 2000 la Paterlini Shares Spa (allora proprietaria dell' immobile centro wellness /Virgin, ora di proprietà della Paterlini Immobiliare) stipulava atto di vincolo a Rogito del Notaio Treccani, registrato a Brescia ed ivi trascritto il giorno 8 febbraio 2000.

Con l'atto sopracitato la società ha costituito un vincolo avente come oggetto il mantenimento degli immobili connessi al “centro wellness Virgin” a complesso sportivo integrato con servizi per il benessere per la durata di dieci anni dalla data di comunicazione di fine lavori.

L'atto di vincolo al punto “3” definiva che per quanto concerneva il tema dei parcheggi pertinenziali, il loro progetto esecutivo doveva essere concordato con gli uffici del settore urbanistica del comune di Brescia. Tale accordo è stato formalizzato con la tav 23 quater, protocollata al comune di Brescia il 30/06/2003 al prot. n. 025774.

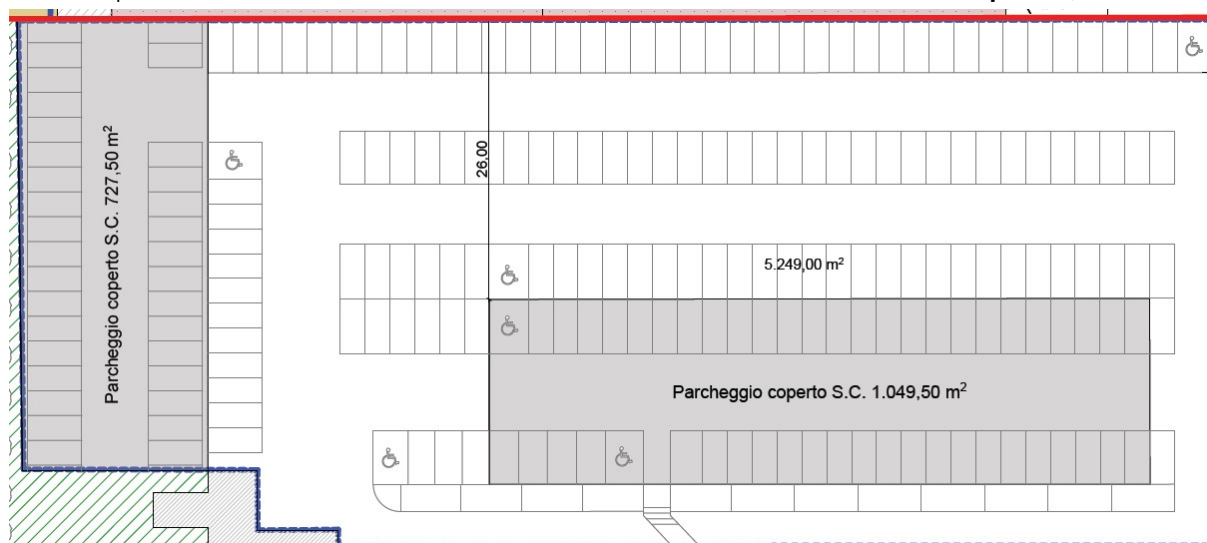
Essendo parte delle aree interessate dal presente Piano Attuativo identificate nella citata tavola 23 quater - con la quale venivano definiti in accordo con gli UTC gli spazi per parcheggi pertinenziali del centro Virgin - è indispensabile verificare la coerenza attuale con i Parametri di pertinenzialità disciplinati dallo strumento urbanistico vigente.

Attenendosi a quanto contenuto nell'atto di vincolo sottoscritto in data 24 gennaio 2000 è possibile intendere la destinazione d'uso degli immobili del centro wellness Virgin come categoria di “servizi con slp superiore a 400 mq” (di cui all' art. 25 delle NTA del PGT vigente).

Le quantità di parcheggi pertinenziali per tale categoria (servizi con slp superiore a 400 mq) sono quantificate ne 100% della slp.

Pertanto:

-Slp centro wellnes Virgin	mq 5.248,90
-Necessità di spazi per parch. pertin.	mq 5.248,90
-Parcheggi pertinenziali individuati per la Palestra Virgin secondo il PA quale variazione dell'elaborato 23 quater di cui al prot. n. 025774 del 30/06/2003.	mq .5249,00



ATTO DI VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE

DELLA REGIONE LOMBARDIA DEL 5 DICEMBRE 1977 N.60

da depositarsi in permanenza tra gli originali del Notaio che autenticherà la sottoscrizione.

La sottoscritta società:

"PATERLINI SHARES S.P.A.", con sede in Brescia (BS) in via Stretta n.181, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia al N.6170 (già Cancelleria Commerciale del Tribunale di Brescia) ed iscritta presso il R.E.A. al N.130275, codice fiscale: 00805860178, rappresentata in quest'atto dal Consigliere Delegato signor Paterlini Enrico, imprenditore, nato a Brescia (BS) il 29 marzo 1949, residente a Brescia (BS) in via Dabbeni n.23, a quanto infra autorizzato in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 12.5.1999, debitamente pubblicizzata;

premette

- che con atto di compravendita del 26.9.1973 N.15630/5133 di rep. del dr. A. Cicognini, registrato ad Orzinuovi il giorno 1.10.1973 al N.277, trascritto a Brescia il 3.10.1973 ai N.ri 20981/16630 la società "SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO F.LLI PATERLINI DI RENATO, ROBERTO E GIOVANNI PATERLINI", con sede in Brescia, è divenuta proprietaria degli immobili posti in Comune di BRESCIA, sezione San Bartolomeo, individuati nel N.C.E.U. alla partita n.1059568 con il foglio 4 ed i mappali:

69 subalterni 1, 2 e 3; 70=2304=2305/1=5166/1; 2102=2305/4; 2103 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6; 2305 subalterni 3 e 5; 5166/2;

- che con atto del 15.7.1976 N.18542/5942 di rep. del dr. A. Cicognini, registrato ad Orzinuovi il 19.7.1976 al N.279, trascritto a Brescia il 13.9.1976 ai N.ri 14599/11603, la predetta società si è trasformata in "F.LLI PATERLINI FU CRISTOFORO S.P.A.", con sede in Brescia;

- che con atto del 4.11.1988 N.30709 di rep. del dr. E. Conti trascritto a Brescia il 28.5.1990 ai N.ri 15786/11197 la società ha assunto la nuova denominazione "F.LLI PATERLINI S.P.A.";

- che con atto del 2.10.1989 N.34043 di rep. del dr. E. Conti, trascritto a Brescia il 28.5.1990 ai N.ri

15787/11198 la società ha assunto la denominazione attuale "PATERLINI SHARES S.P.A.";

- che gli immobili acquistati con l'atto sopra precisato sono classificati nel vigente P.R.G., approvato con delibera della Giunta Regionale n.32336 del 27.5.1980, come modificato dalla variante per la zona industriale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.V/48400 del 17.2.1994, nel modo seguente:

parte in zona A2 - nuclei antichi ed edifici di interesse storico, artistico ed ambientale;

parte in zona D1/B zona di consolidamento e compensamento delle industrie esistenti;

- che i sopra descritti immobili sono classificati nel P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale in data 16.10.1998 come sistema L2 ad esclusione degli immobili di cui ai mappali 5166/1 e 5166/2 aggregati al sistema P1;

- che per tutti gli immobili sopracitati è stato presentato in data 13.9.1999 (boll. E.P. n.3574/99 - P.G. n.26173) un progetto che prevede il riuso degli stessi con destinazione a centro sportivo, ospitante oltre alle tradizionali funzioni di palestra, anche aree dedicate ad attività cardiotoniche, isotoniche, aerobiche, spinning, termario con annesse aree di relax ed altre ad esse integrate quali la fisioterapia e l'estetica;

- che si è convenuto con il Comune di Brescia di monetizzare gli standard pubblici rapportati alle superfici di immobili prima adibiti alla produzione pari a mq.3453, rispetto ai mq.4440 totali;

Ciò premesso,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "PATERLINI SHARES S.P.A.", come sopra rappresentata, costituisce sugli immobili di seguito descritti un vincolo a favore del Comune di Brescia avente ad oggetto il mantenimento degli immobili medesimi a complesso sportivo integrato con servizi per il benessere, per la durata di dieci anni dalla data di comunicazione di fine lavori.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI VINCOLATI:

Entità immobiliari poste in Comune di

BRESCIA

censite alla partita n. 1059568 del N.C.E.U. come segue:

SBA fg.4 n.69/1 Via Arsenale n.2-3 p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 3,0 RCL 147.000 (Euro 75,92);
SBA fg.4 n.69/2 Via Arsenale n.2-3 p.1 zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 2,0 RCL 98.000 (Euro 50,61);
SBA fg.4 n.69/3 Via Arsenale n.2-3 p.2 zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 2,0 RCL 98.000 (Euro 50,61);
SBA fg.4 n.70=2304=2305/1=5166/1 Via Stretta n.175 p.T-1 zc.3 cat.D/1 RCL 37.869.000 (Euro 19.557,71);
SBA fg.4 n.2102=2305/4 Via Arsenale n.3 p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 1,5 RCL 73.500 (Euro 37,96);
SBA fg.4 n.2103/1 Via Arsenale n.3 p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 3,5 RCL 171.500 (Euro 88,57);
SBA fg.4 n.2103/2 Via Arsenale n.3, p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 3,0 RCL 147.000 (Euro 75,92);
SBA fg.4 n.2103/3 Via Arsenale n.3, p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 2,0 RCL 98.000 (Euro 50,61);
SBA fg.4 n.2103/4 Via Arsenale n.3, p.1 zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 2,0 RCL 98.000 (Euro 50,61);
SBA fg.4 n.2103/5 Via Arsenale n.3, p.1 zc.3 cat.A/5 cl.4 vani 3,0 RCL 174.000 (Euro 89,86);
SBA fg.4 n.2103/6 Via Arsenale n.3, p.1 zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 2,0 RCL 98.000 (Euro 50,61);
SBA fg.4 n.2305/3 Via Arsenale n.3, p.T zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 5,0 RCL 245.000 (Euro 126,53);
SBA fg.4 n.2305/5 Via Arsenale n.2-3, p.1 zc.3 cat.A/5 cl.3 vani 3,0 RCL 147.000 (Euro 75,92);
SBA fg.4 n.5166/2 Via Stretta n.175 p.T zc.3 cat.A/4 cl.5 vani 4,5 RCL 346.500 (Euro 178,95).

Confini: come dalle risultanze catastali.

1) Monetizzazione

La società "PATERLINI SHARES S.P.A." si obbliga a corrispondere la somma di lire 171.650.000 (centosettantunomilioneiseicentocinquantamila) in ragione di lire 50.000/mq, in luogo della cessione degli standard come previsti dalla legge prima del rilascio della concessione edilizia.

2) Conguaglio della monetizzazione

Qualora entro i dieci anni della durata del presente vincolo la società "PATERLINI SHARES S.P.A.", suoi successori ed aventi causa, dovessero richiedere e/o comunicare il cambio di destinazione totale e/o parziale degli immobili oggetto del presente atto, compatibilmente alle destinazioni urbanistiche ammesse, si procederà al conguaglio dell'importo rapportato alle superfici delle parti di mutata destinazione.

3) Spazi pertinenziali

Il progetto esecutivo dei parcheggi pertinenziali dovrà essere concordato con gli Uffici del Settore Urbanistico del Comune di Brescia.

4) Contributi di concessione

La società "PATERLINI SHARES S.P.A." prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui alla Legge 10/97 nella misura che sarà determinata in sede di rilascio della concessione edilizia.

5) Concessioni edilizie

Dopo la registrazione e la trascrizione del presente atto il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta dei proprietari, le concessioni edilizie nel rispetto delle norme del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio vigenti.

6) Irrevocabilità dell'atto

Il presente atto è da considerarsi irrevocabile fino a quando non saranno intervenute le deliberazioni degli organi competenti.

7) Spese

Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico della società "PATERLINI SHARES S.P.A.".

8) Trascrizione

Si autorizza la trascrizione del presente atto a carico della società "PATERLINI SHARES S.P.A." con esonero da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

F.to: Enrico Paterlini

N. 95114 di rep.


N. 23453 di racc.

Certifico io sottoscritto dr. Franco Treccani, Notaio in Brescia, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Brescia, senza l'assistenza dei testimoni ai quali la parte dichiarò di rinunciare anche col mio consenso, vera ed autografa, perché apposta alla mia presenza e vista al termine dell'atto sopra steso ed a margine del primo foglio, la sottoscrizione del signor Paterlini Enrico, imprenditore, nato a Brescia (BS) il 29 marzo 1949, residente a Brescia (BS) in via Dabbeni n.23, della cui identità personale io Notaio sono certo.

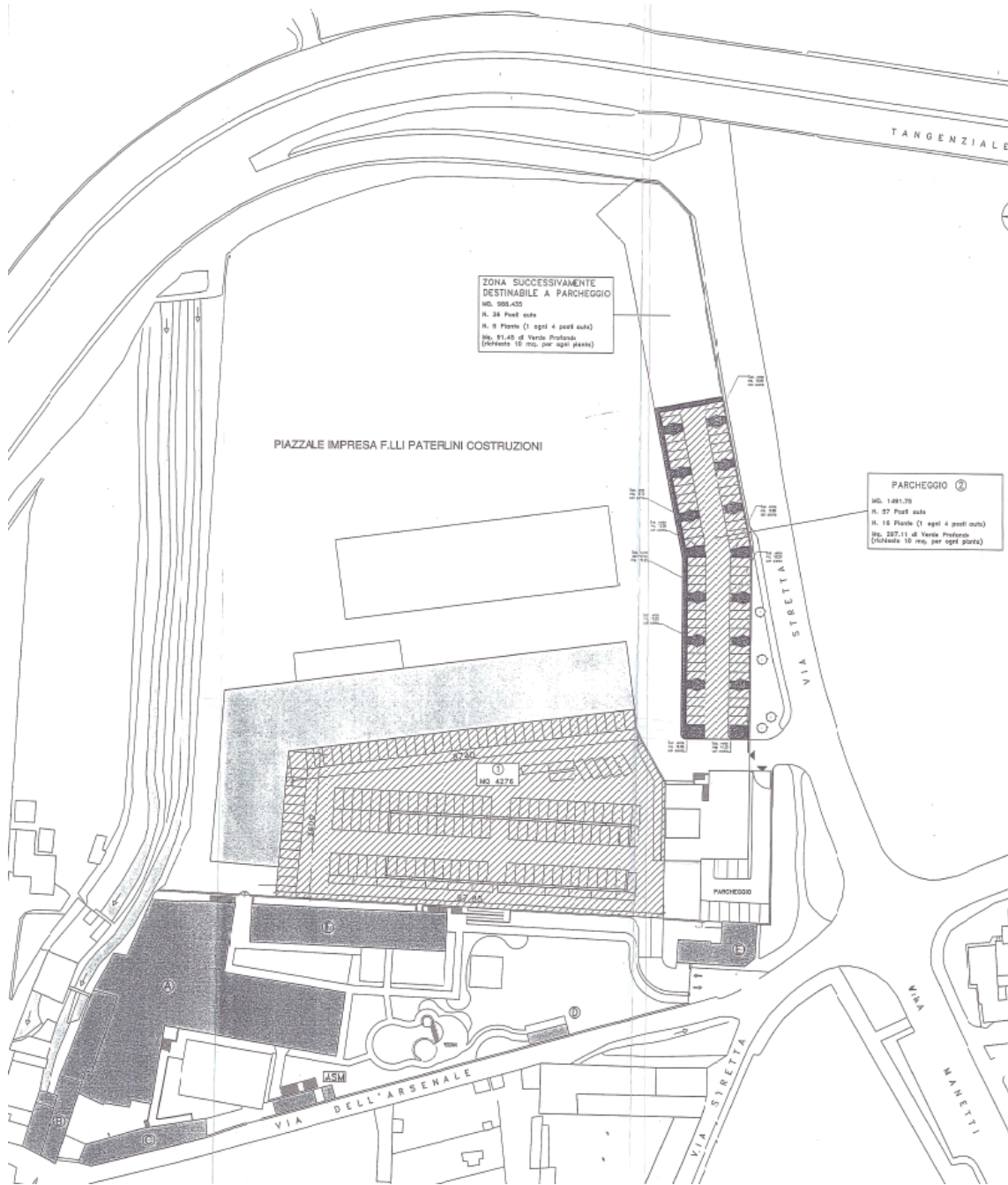
Brescia, nel mio studio in Corso Martiri della Libertà n.25, il giorno
ventiquattro gennaio duemila (24.1.2000).

F.to: FRANCO TRECCANI NOTAIO

Estratto elaborato grafico identificativo dei Parch. Pert. depositato il 30/06/2003 al prot. n. 025774

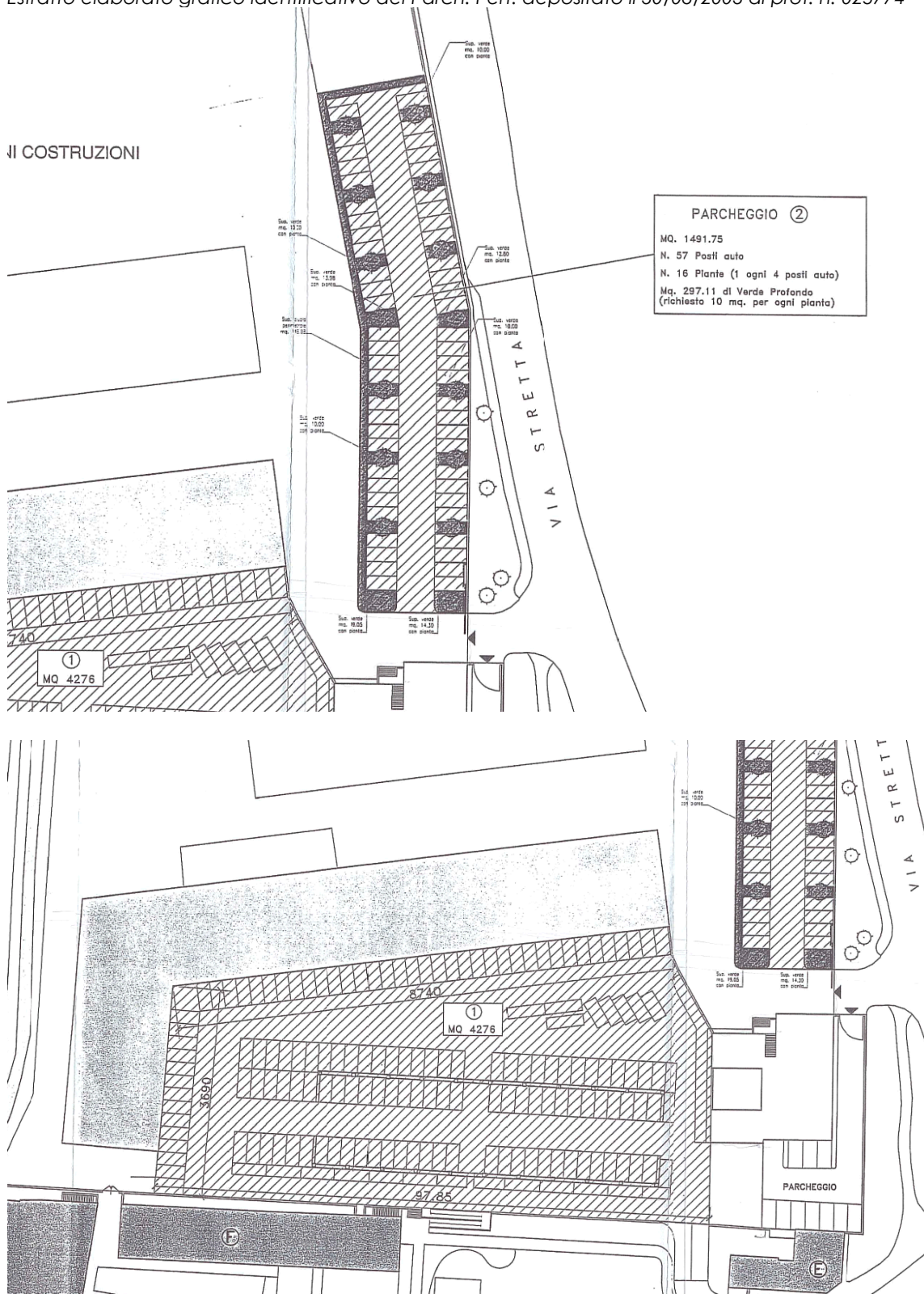
<p>DATI P.R.G.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.R.G. VIGENTE: ART. 12 - PARCHEGGI PERTINENZIALI: LETTERA C - GRUPPO TERZIARIO: 100 MQ OGNI 100 MQ DI S.L.P. LETTERA D - ATTREZZATURE TEMPO LIBERO 150 MQ OGNI 100 MQ DI S.L.P. - P.R.G. ADOTTATO: ART. 2.3.3.4 - PARCHEGGI PERTINENZIALI: - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER IL TEMPO LIBERO: 100 % S.L.P. 																																									
<p>CALCOLO AREA A PARCHEGGIO PERTINENZIALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.R.G. VIGENTE: LETTERA C - GRUPPO TERZIARIO: 100 % S.L.P. S.L.P. = 4480.55 MQ 4473.75 MQ x 100 % = 4473.75 MC LETTERA D - ATTREZZATURE TEMPO LIBERO 150 % S.L.P. S.L.P. = 775.15 MQ 775.15 MQ x 150 % = 1162.70 MC TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI NECESSARI: 5636.45 MC 																																									
<ul style="list-style-type: none"> - P.R.G. ADOTTATO: - ATTIVITA' COLLETTIVE TEMPO LIBERO: 100 % S.L.P. S.L.P. = 5255.70 MQ (VEDI TAV. 22) 5248.90 MQ x 100 % = 5248.90 MC TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI NECESSARI: 5248.90 MC 																																									
<p>TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI NECESSARI: 5248.90 MC</p>																																									
<p>AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE:</p>  <p>PARCHEGGIO ESTERNO ① MQ 4276,00 PARCHEGGIO ESTERNO ② MQ 1491,75</p> <p>PARCHEGGIO PERTINENZIALE MQ 5767,75 > 5636,45 MQ</p>	<p>VARIANTE IN CORSO D'OPERA A CONC. ED. P.G. 116/00 DEL 30.05.00 (BOLL. N° 5237/99 DEL 30.12.99) E SUCCESSIVE VARIANTI: - BOLL. N° 00/5352 DEL 21.12.00 - BOLL. N° 01/1219 DEL 27.03.01</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Data</th> <th>Descrizione</th> <th>Aut.</th> <th>Stato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>08/09/01</td> <td>Approvazione generale</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>11/09/01</td> <td>Approvazione generale</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>14/09/01</td> <td>AGGIORNATE SUPERFICI PARCHEGGIO</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>30/04/01</td> <td>PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>10/03/01</td> <td>PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>21/12/00</td> <td>PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>04/08/99</td> <td>PRATICA COMUNALE PER RILASCO CONCESSIONE TER. 24</td> <td></td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Rev.	Data	Descrizione	Aut.	Stato	1	08/09/01	Approvazione generale		2	2	11/09/01	Approvazione generale		2	3	14/09/01	AGGIORNATE SUPERFICI PARCHEGGIO		2	4	30/04/01	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2	5	10/03/01	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2	6	21/12/00	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2	7	04/08/99	PRATICA COMUNALE PER RILASCO CONCESSIONE TER. 24		2
Rev.	Data	Descrizione	Aut.	Stato																																					
1	08/09/01	Approvazione generale		2																																					
2	11/09/01	Approvazione generale		2																																					
3	14/09/01	AGGIORNATE SUPERFICI PARCHEGGIO		2																																					
4	30/04/01	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2																																					
5	10/03/01	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2																																					
6	21/12/00	PRATICA COMUNALE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA		2																																					
7	04/08/99	PRATICA COMUNALE PER RILASCO CONCESSIONE TER. 24		2																																					
<ul style="list-style-type: none"> - VOLUME VIRTUALE: S.L.P. x 3 ml = 5248,90 x 3,00 = 15746,70 MC - VINCOLO IN BASE ALLA LEGGE 122/89 - ART. 2 : 1 MQ DI PARCHEGGIO OGNI 10 MC DI VOLUME 15746,70 x 0,10 = 1574,67 MQ (S.N.) 	<p>Comittente: PATERLINI SHARES Via Strada n. 181 - BRESCIA</p> <p>Progettista: PATERLINI COSTRUZIONI Via Strada n. 181 - BRESCIA</p> <p>Imprese Esecutrice: CODIA SPA s.p.a. s.r.l. - 24012 ZOGNANO - 24012 ZOGNANO</p> <p>COMUNE DI BRESCIA AGGIORNAMENTO DELLA BOLLETTA N. 5237/99</p> <p>COMITENTE: PATERLINI SHARES Via Strada n. 181 - BRESCIA</p> <p>PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA: Arch. Franco SCAGLIA Inscr. Albo n° 738 Via Gale Dini n° 3 - Brescia Tel. 030/46551</p> <p>VARIANTE IN CORSO D'OPERA: "L'Arsenale" REALIZZAZIONE NUOVO CENTRO WELLNESS</p> <p>OGGETTO: PLANIMETRIA DI PROGETTO: Pertinenze</p> <p>disegno PROT. contratto n. 77 modifici</p> <p>tax. n. 23 Quater data APRILE '01 scala 1:500 disegnatore LM file VR023</p> <p><small>Le planimetrie di questo disegno si riferiscono a tavole e fogli di legge. C'è da ritenere quindi che questo disegno è stato elaborato sulla base delle planimetrie di progetto.</small></p>																																								

Estratto elaborato grafico identificativo dei Parch. Pert. depositato il 30/06/2003 al prot. n. 025774

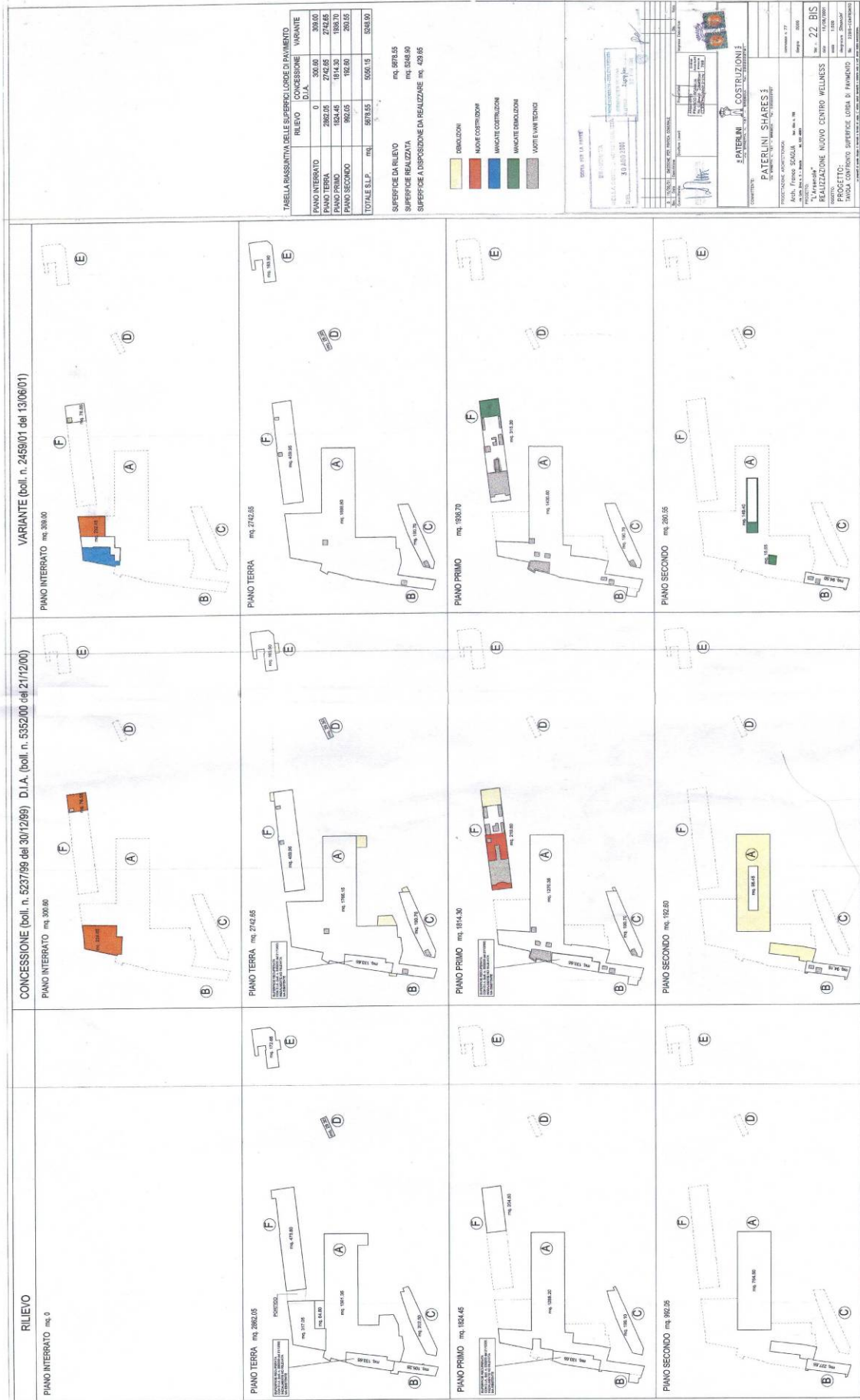


Estratto elaborato grafico identificativo dei Parch. Pert. depositato il 30/06/2003 al prot. n. 025774

LE COSTRUZIONI



PARCHEGGIO ②
 MQ. 1491.75
 N. 57 Posti auto
 N. 16 Piante (1 ogni 4 posti auto)
 Mq. 297.11 di Verde Profondo
 (richiesto 10 mq. per ogni pianta)



Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

Par. 9.6. Sintesi dei parametri urbanistici

CALCOLI STEREOMETRICI									
PARAMETRO	DA NTA PGT		PROGETTO						
Superficie lotto Milesi oggetto di intervento	P= Lotto Milesi	Da rilievo mq	17.553,00	A	-93,00	17.254,40			
				B	-8,50				
				C	-97,00				
				E	-100,10				
Superficie lotto non oggetto di intervento	P1= Lotto Paterlini	Da rilievo mq	7.914,70	D	-37,00	7.481,70			
				F	-396,00				
				TOTALE	-731,60				24.736,10
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO EDIFICABILE								24.736,10	
Superficie Coperta di Nuova Costruzione - Lotto Milesi	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,50 mq/mq	8.627,20	Da Progetto	1.318,10	7.626,15	306,00		9.250,25	
Superficie Coperta Lotto PATERLINI	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,50 mq/mq	3740,85	Esistenti	727,50	1.049,50	404,50	153,00	2.339,90	
				5,40					
Superficie Coperta Complessiva	TOTALE	12.368,05	SUPERFICIE COPERTA TOTALE						11.590,15
N.B. La superficie coperta del Lotto P (Milesi) essendo insufficiente per coprire le esigenze costruttive sarà integrata con mq 623,05 tolti dal Lotto P1 (Paterlini)									
Superficie Lorda di Pavimento SLP lotto P (Milesi)	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,75 mq/mq	17.254,40 * 0,75 12.940,80		1.318,10	7.536,00	306,00	306,00	9.468,10	
Superficie Lorda di Pavimento SLP lotto P1 (Paterlini)	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,75 mq/mq	7.481,70*0,75 5.611,28	379,00	404,50	153,00			936,50	
S.L.P. Complessiva	TOTALE	18.552,08	S.L.P. TOTALE						10.404,60
Standard Art.50 NTA Lotto Milesi (P)	Potenzialità da NTA destinazioni Produttive 20% Superficie Lotto	17.254,40*0,20 3.450,88	LOTTO P Pista Ciclabile	LOTTO P Verde in cessione	LOTTO P Parch. pubblici			Totale	
			361,30+62,10 423,40	1079,37+20,27 +338,95+48,9 6+49,05+8,50 1.545,10	130,10			2.098,60	
Standard Art.50 NTA Lotto Paterlini (P1)	Potenzialità da NTA destinazioni Produttive 20% Superficie Lotto	7.481,70*0,20 1.496,34				LOTTO P1 G Verde	LOTTO P1 G1 Pista Cidab.	Totale	
						232,6	99,70	332,30	
TOTALE		4.947,22	TOTALE						2.430,90
DIFFERENZA DI DOTAZIONE DI STANDARD DA CEDERE VERRA' MONETIZZATA NELLA MISURA DI MQ 2.516,32									
Superficie Permeabile necessaria ai sensi dell'Art. 62 lettera D lotto P (MILESI)	Potenziale da NTA 35% delle aree esterne all'edificio	(17.254,40- 9.250,25) *0,35 2.801,45	Verde Pertinenziale 583,30+493,60 +76,2+39,9+15 3,2+10,56+10, 80+8,82	Verde in cessione 1079,37+20,27 +338,95+48,9 6+49,05+8,50				Totale	
			1.376,38	1.545,10	TOTALE		2.921,48		
Superficie Permeabile necessaria ai sensi dell'Art. 62 lettera D lotto P1 (PATERLINI)	Potenziale da NTA 35% delle aree esterne all'edificio		VERIFICA NON NECESSARIA IN QUANTO LOTTO NON INTERESSATO DA NUOVE EDIFICAZIONI			516,00+67, 50+114,20 +232,60		930,30	
Superficie a Verde di Compensazione ai sensi dell'art. 62 lettera D LOTTO P (MILESI)	Pari almeno all'80% della superficie permeabile	2.801,45*0,80 2.241,16	Verde di compensazione interno 493,6+583,3+1 53,2			Verde di compensaz ione esterno 1079,37+3 38,95+ 20,27		Totale	
			1.230,10			1.438,59	2.668,69		
Spazi pertinenziali a parcheggio Art. 25 NTA Lotto Milesi (P)	Destinazioni produttive 30% della SLP	9468,10*0,3 2.840,43	TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI						2.907,00
Spazi pertinenziali a parcheggio Art. 25 NTA Lotto Paterlini (P1)	Destinazioni produttive 30% della SLP	936,50 * 0,30 280,95	SUPERFICIE LOTTO	VERDE INTERNO + ESTERNO + PISTA CICLABILE + STRADA	SUPERFICIE COPERTA FABBRICATI 153,0+379, 0+5,40+25, 50	INGRESSO "VIRGIN"	PARCHEGGI O "VIRGIN" ATTO DI VINCOLO 28/11/2001- TAVOLA PROT. 025774	VERIFICATO	
			7.914,70	1.100,00	562,90	68,00	5.249,00	934,80	
N.B. I capannoni adibiti a parcheggio non costituiscono SLP e quindi non producono parcheggi pertinenziali									

Par. 9.7. Quadro Economico

QUADRO ECONOMICO GENERALE

Superficie Territoriale lotto oggetto di intervento		mq		24.736,10
Superficie Coperta		mq		11.590,15
SLP		mq		10.404,60
Necessità di aree di standars		mq		4.947,22
Aree di standars in cessione secondo progetto		mq		2.430,90
Aree di standars da monetizzare		mq		2.516,32
CONTEGGIO ONERI DI URBANIZZAZIONE (Escluso smaltimento rifiuti)				
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	9.468,10	18,67		176.769,43
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	9.468,10	26,38		249.768,48
MONETIZZAZIONE STANDARS	2.516,32	120,00		301.958,40
TOTALE				728.496,31
OPERE DA REALIZZARE				
	Importo	sconto 15%		Importo scontato
Costo opere di urbanizzazione primaria Via Stretta	76.348,79	11.452,32		64.896,47
Costo opere urbanizzazione secondaria Via Stretta	150.979,52	22.646,93		128.332,59
TOTALE				
Costo opere di urbanizzazione primaria Bretella	433.440,66	65.016,10		368.424,56
Costo opere urbanizzazione secondaria Bretella	73.677,38	11.051,61		62.625,77
TOTALE				624.279,40
ONERI DOVUTI				
	ONERI	OPERE A SCOMPUTO	DIFFERENZA	ONERI DOVUTI
ONERI DOVUTI PRIMARIA	176.769,43	64.896,47	111.872,95	
ONERI DOVUTI SECONDARIA	249.768,48	128.332,59	121.435,89	121.435,89
MONETIZZAZIONE STANDARD	301.958,40	431.050,33	129.091,93	
SCOMPUTO DALLA PRIMARIA	111.872,95	129.091,93	17.218,98	-
SMALTIMENTO RIFIUTI	9.468,10	4,54		42.985,17
TOTALE DA CORRISPONDERE		€ 164.421,06		