



AREA DELLE RISORSE E DELLO SVILUPPO DELL'AREA VASTA
SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE - CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DI AREA VASTA
Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio

DICHIARAZIONE PREZZO DI VENDITA DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BRESCIA

Il sottoscritto geom. Giuliano Tarletti in qualità Istruttore Direttivo Tecnico del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio della Provincia di Brescia

dichiara che

Il prezzo di vendita a seguito delle varie a procedure pubbliche di asta pubblica per l'immobile Ubicato in: Brescia via Ziziola/via San Zeno (ex Villa Paradiso) Struttura ricettiva da ristrutturare, SLP mq 3100 con area pertinenziale di circa 4840 mq

È pari ad € 1.890.000,00 (unmilioneottocentonovantamila/00)

Brescia, 5/10/2020

f.to Il Tecnico

(Geom. Giuliano Tarletti)

Firmato digitalmente da: Giuliano Tarletti
Data: 05/10/2020 09:21:26



AREA DELLE RISORSE E DELLO SVILUPPO DELL'AREA VASTA
SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE - CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DI AREA VASTA

Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio

**PERIZIA DI STIMA SINTETICA
DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BRESCIA**

PREMESSA

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di immobile sito in comune di Brescia allo scopo di procedere alla sua alienazione, tramite asta pubblica.

UBICAZIONE

Il bene immobile è ubicato in Comune di Brescia in via Ziziola angolo via San Zeno, situato nella immediata periferia sud di Brescia nei pressi dello svincolo della tangenziale sud (S.P. BS n.11 "Padana Superiore") tra la struttura del Palatenda "Gran Teatro Morato" e gli impianti ed uffici dell'A2A di Brescia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio, già denominato "Villa Paradiso" è costituito da un fabbricato fronte strada con ingresso dalla via Ziziola.

Il corpo principale è costituito da tre piani fuori terra con due vani al piano interrato. Il corpo secondario (ex officine) è costituito da un unico piano con annessa torretta (ex piccionaia).

Esiste in lato sud dell'edificio una vasta pertinenza scoperta in parte in terra battuta inghiaata ed in parte in stato di abbandono con alligante vegetazione spontanea.

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (art. 10 comma 1) con Decreto del 25/01/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

Nella relazione storico artistica della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia è stato riportato quanto segue:

“L’immobile si configura come un significativo complesso settecentesco dotato di un oratorio che, nonostante le destinazioni d’uso più recenti, ha mantenuto gran parte delle prerogative originarie. In particolare, è da segnalare un salone affrescato con decorazioni settecentesche di notevole interesse storico artistico, ancora in discreto stato di conservazione e di lettura, nonostante la sala sia attualmente adibita a magazzino militare.

La dimora presenta anche annessioni tardo-ottocentesche ed alcuni interventi del primo Novecento, in particolare la limonaia sovrastata da una torretta neogotica all’interno del parco che risulta già sottoposto a tutela paesistica con provvedimento ministeriale del 20/09/1944 ai sensi della L. 1497/39 ora parte III del D.Lgs. 42/2004.

Si segnala, inoltre, che il fabbricato insiste su un’area a rischio archeologico ed è pertanto sottoposto all’osservanza dell’art. 90 D.Lgs. 42/2004”.

Con nota del 16/03/2006 n. 3594 di prot. è stata rilasciata autorizzazione alla alienazione dell’immobile da parte della Direzione Regionale citata, *“in quanto la stessa non ne pregiudica la conservazione o il pubblico godimento. Le destinazioni d’uso compatibili con caratteri storico-artistici e tali da non recare danno alla sua conservazione saranno le seguenti: residenziale, terziario, attività socio-culturali.”*

L’immobile è concesso in uso gratuito con contratto di comodato stipulato in data 12/01/2017 con scadenza il 31/12/2021 al Ministero della Giustizia – Dipartimento dell’Amministrazione Penitenziaria – Direzione della Casa Circondariale di Brescia “Nerio Fischione”.

L’Amministrazione Penitenziaria ha provveduto, negli anni ‘90 a ristrutturare la parte ovest del fabbricato (circa il 50% dell’intero edificio) mentre la parte est in angolo con la via San Zeno si trova in stato di abbandono ed avanzato stato di degrado strutturale, nel 2018 sono stati effettuati lavori di restauro e ristrutturazione della copertura a tutela del fabbricato storico.

Si riportano di seguito i dati fisici dell’immobile:

Superficie fondiaria	= 6.419 mq
Superficie coperta	= 1.579 mq
Superficie scoperta	= 4.840 mq
Superficie lorda di piano	= 3.100 mq

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni l’immobile risulta censito nel comune Censuario di Brescia con le particelle:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
232	19	Ente Urbano	90
	25	Ente Urbano	14
	33	Ente Urbano	4.840
	37	Ente Urbano	1.050
	386	Ente Urbano	425

Al catasto Fabbricati l'immobile risulta censito nel comune Censuario di Brescia:

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita Euro
SAL/16	172-9107-9108-9109	B/2	19.604 mc	16.199,37
NCT/232	386	Area Urbana	425 mq	0,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è individuato nello strumento urbanistico vigente Comunale "(NTA art. 55) - Attrezzature e Spazi aperti ad uso e di interesse pubblico".

PROVENIENZA

L'immobile di che trattasi è pervenuto in proprietà alla Provincia di Brescia dall'Opera Pia Prevenzione Antitubercolare "Villa Paradiso" in data 28/12/1977 con atto n. 14125 di rep. e n. 1795 di raccolta del Notaio Giuseppe Annarumma con sede in Brescia, registrato a Brescia il 29/12/1977 al n. 8153 Mod. 71/M Pubblici, ivi trascritto alla Conservatoria RR.II. il 11/01/1978 n. 740 di Rep. Gen. e n. 577 di Rep. Part.

CRITERI E METODI DI STIMA

Per la determinazione del valore, cautelativamente, sono stati presi in considerazione i valori OMI nel Comune di Brescia Fascia Periferica/Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA Anno 2018 Semestre 2 e i valori del listino dei valori degli immobili rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia Aprile-ottobre 2018 n. 2 Anno XXIII e comparando anche gli interventi di trasformazione dell'immobile.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Preso atto della natura, della consistenza dell'immobile, tenuto conto stato conservativo e manutentivo, considerata la zona di ubicazione e l'unicità dell'immobile stesso, la sua destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, tenuto conto della notevole consistenza immobiliare e dei soggetti interessati al tipo di immobile in oggetto.

In considerazione della destinazione di P.G.T., nonché il vincolo storico artistico decretato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, esteso anche all'area per rischio archeologico, è possibile valutare l'immobile secondo il prezzo di mercato di vendita a seguito di una ristrutturazione conservativa e restauro delle parti architettoniche di particolare pregio.

Si possono quantificare in € 1.500,00 al mq i costi per gli interventi di restauro e ristrutturazione relativi a circa il 50% della SLP ed in € 1.200,00 al mq i costi per la sola ristrutturazione ed adeguamento funzionale, per un importo complessivo di € 4.185.000,00.

Valutando prudenzialmente in € 2.310,00 al mq il valore di mercato dell'immobile post ristrutturazione corrispondente ad un prezzo di mercato di € 7.161.000,00, detraendo i costi di ristrutturazione è possibile valutare in € 2.976.000,00 il valore dell'immobile all'attualità.

Tuttavia, si reputa opportuno ridurre il valore anzidetto del 30%. I fattori di tale riduzione di valore dipendono dallo stato di occupazione dell'immobile che non ne consente l'immediata disponibilità, dalla ubicazione situata nelle immediate vicinanze del termovalorizzatore e del Gran Teatro Morato e dal tipo di alienazione a pubblico incanto tesa a favorire la gara.

In conclusione, si ritiene che per la vendita il miglior prezzo di mercato a corpo è il seguente:

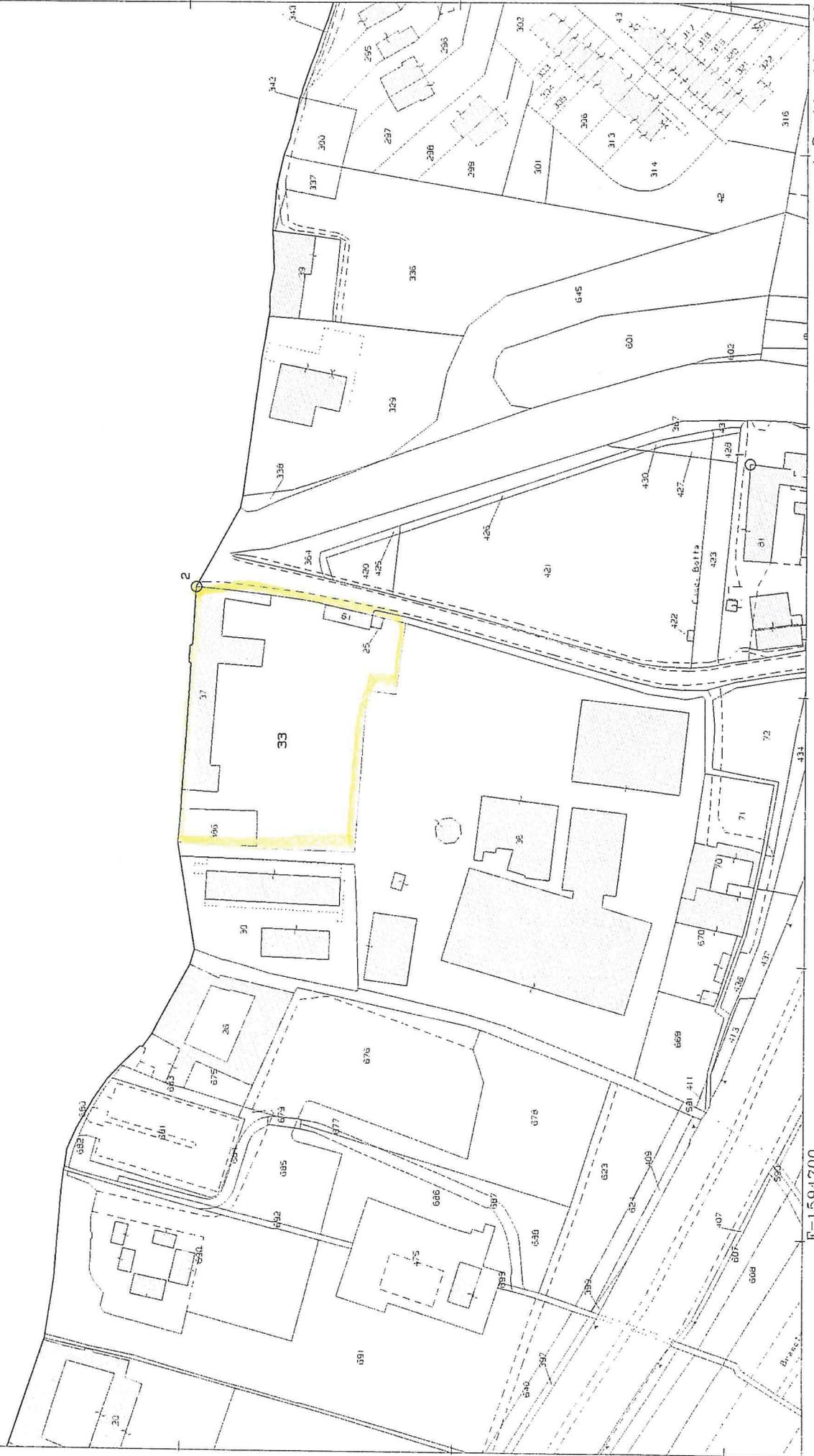
**a corpo euro 2.100.000,00
(duemilionicentomila/00)**

Il Tecnico
geom. Giuliano Tarletti

Brescia, 08 agosto 2019

Allegati:

- Allegato 1 - Estratto mappa foglio 232
- Allegato 2 - Documentazione fotografica
- Allegato 3 - Estratto PGT – Comune di Brescia



N=5040700

E=1594700

Comune: BRESCIA
Foglio: 232

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

I Particella: 33



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/08/2019 - Ora: 15.57.42 Segue

Visura n.: T146853 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2019

Dati della richiesta	Comune di BRESCIA (Codice: B157) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SAL Foglio: 16 Particella: 172

INTESTATO

1	PROVINCIA DI BRESCIA con sede in BRESCIA	80008750178*	(1) Proprietà per l/I
---	--	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAL	16	172		3		B/2	U	19604 m³	Catastale	Euro 16.199,37 L. 31.366.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
VIA DELLA ZIZIOLA piano: 1-1-2:												
Notifica												
-												
Partita												
54299												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B157 - Sezione - Foglio 232 - Particella 37

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAL	16	172		3		B/2	U	19604 m³	Catastale	L. 15.683	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIA DELLA ZIZIOLA piano: 1-1-2:												
Notifica												
-												
Partita												
54299												
Mod.58												
-												



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/08/2019 - Ora: 15.59.56 Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T147544 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2019

Dati della richiesta	Comune di BRESCIA (Codice: B157) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 232 Particella: 386

INTESTATO

1	PROVINCIA DI BRESCIA con sede in BRESCIA	80008750178*	(1) Proprieta'
---	--	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 29/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	232	386					area urbana			425 m ²		(ALTRI) del 29/05/2001 protocollo n. 213800 in atti dal 29/05/2001 U. I. U. SFUGGITE ALL' ACCERTAMENTO (n. 2144.1/2001)
Indirizzo	VIA DELLA ZIZIOLA piano: T.												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B157 - Sezione - Foglio 232 - Particella 386

Situazione degli intestati dal 29/05/2001

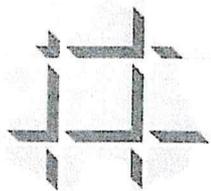
N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI	
1	PROVINCIA DI BRESCIA con sede in BRESCIA		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(ALTRI) del 29/05/2001 protocollo n. 213800 in atti dal 29/05/2001 Registrazione: U.I.U. SFUGGITE ALL' ACCERTAMENTO (n. 2144.1/2001)	80008750178	(1) Proprieta'

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO Ing. Claudio Bresciani
Arch. Marco Agostini
Arch. Fabio Gavazzi
Pian. Simona Rossi
Arch. Laura Treccani
Geom. Emanuela Vizzardi

CONSULENTI Arch. Alessandro Benevolo
Arch. Stefano Bordoli
Arch. Claudio Buizza
Ing. Ilaria Fumagalli
Arch. Mario Manzoni
Pian. Alessandro Martinelli

ADOZIONE Delibera n.128/106789 del 28.07.2015

APPROVAZIONE Delibera n.17/44571 del 09.02.2016

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere:

-D.C.C. n. 108 del 20/12/2017

-D.C.C. n. 23 del 26/03/2018

-D.C.C. n. 25 del 26/03/2018

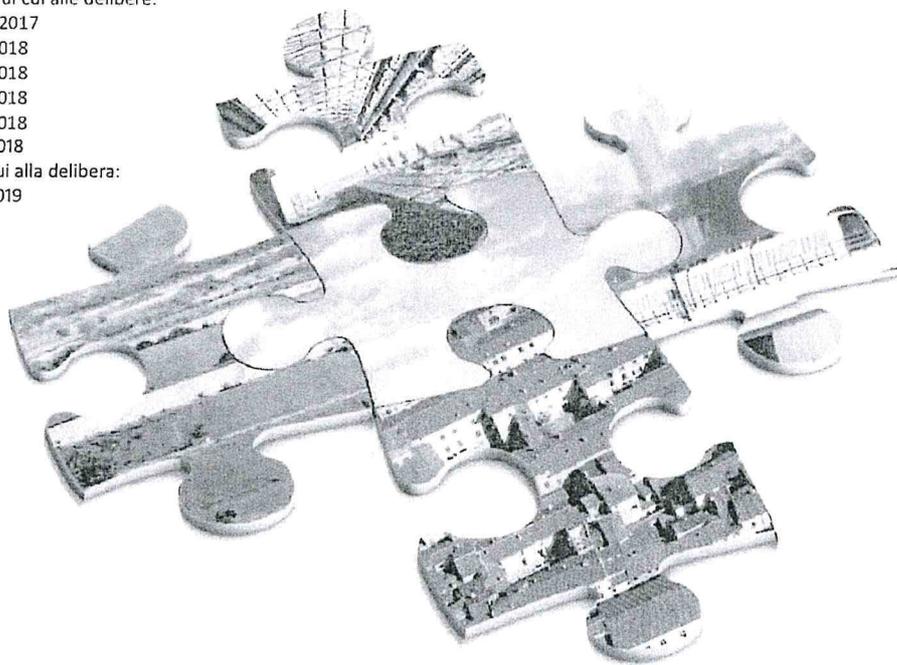
-D.C.C. n. 30 del 16/04/2018

-D.C.C. n. 35 del 16/04/2018

-D.C.C. n. 110 del 30/11/2018

e degli adempimenti di cui alla delibera:

-D.C.C. n. 78 del 07/03/2019



DP-PR-PS

V-NTA00 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** (DP-PS-PR)

Data FEBBRAIO 2016

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione dovranno essere sottoposte ad indagini ambientali prima della cessione. Qualora, in seguito a tali indagini dovessero emergere criticità ambientali la cui responsabilità non è riconducibile al proprietario delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà, al fine di favorire la bonifica/messa in sicurezza delle aree, in forza della compensazione urbanistica di cui al precedente art. 45, attribuire alle suddette aree indici di compensazione maggiori di quelli indicati dal presente articolo, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, in misura adeguata e proporzionata ai costi documentati delle operazioni di bonifica/messa in sicurezza.

Per quanto riguarda le aree di laminazione così come individuate nella TAV V-PS03, l'AC si riserva, in via generale, di sottoporre le stesse a servitù coattiva, fatta salva la necessità di acquisizione di parti di esse per la realizzazione dei manufatti necessari al loro funzionamento.

Art. 54. Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale

Oltre a quanto espressamente indicato all'articolo precedente, concorrono alla formazione dell'offerta, anche i servizi privati di interesse generale non esplicitamente individuati nel Piano dei Servizi. Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quei servizi gestiti dal privato che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica, ma non quelli dove l'attività del privato si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o che perseguano finalità di lucro che condizionino i contenuti e la qualità del servizio.

Per i servizi privati di interesse generale come descritti più sopra, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito provvedimento, prevedere esoneri parziali o totali del contributo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R.n.12/2005, in presenza di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale tali servizi concorrono alla dotazione complessiva di standard.

Per le strutture di servizio riconducibili alla fattispecie di cui al presente articolo si applica la possibilità di deroga di cui all'art. 40 della L.R. n. 12/2005.

A mero titolo esemplificativo vengono considerati di interesse pubblico i servizi che soddisfino contemporaneamente almeno due delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione Comunale);
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

TITOLO II - ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 55. Classificazione dei servizi

Per ciascuna destinazione d'uso prevalente valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni dell'ambito.

Nelle aree destinate ad attrezzature, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio, in numero e dimensione che ne giustifichino la natura accessoria e complementare rispetto alla destinazione principale. Nelle aree destinate a "Spazi aperti" e a "Attrezzature per lo sport - impianti sportivi scoperti" le abitazioni di cui sopra sono da equipararsi alle strutture di servizio di cui ai successivi artt. 56 e 57 e pertanto si applicano le disposizioni di tali articoli.

Le attrezzature e gli spazi aperti destinati a servizi, di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, a scala locale e territoriale sono individuati nell'elaborato V-PS02.

Nello stesso elaborato V-PS02 sono indicati le strutture adibite a "Campi nomadi e abitazione per l'emergenza" esistenti, collocati su aree destinate a servizi di altra natura (aree a verde) e/o all'interno dell'Ambito non urbanizzato; per tali strutture non è consentito nessun intervento che ecceda la manutenzione straordinaria e/o la messa in sicurezza dei manufatti esistenti e/o l'adeguamento delle infrastrutture di servizio (viabilità, ill. ecc.).

A - SERVIZI ISTITUZIONALI

Sono le strutture destinate a funzioni amministrative, istituzionali e giudiziarie afferenti ad enti pubblici e si dividono in:

A	SERVIZI ISTITUZIONALI	A1	SERVIZI AMMINISTRATIVI	A1a	con utenza
				A1b	senza utenza
		A2	PROTEZIONE CIVILE		
		A3	CARCERE		
		A4	CANTILI		
		A5	CASERME MILITARI		

B - SERVIZI PER LA PRODUZIONE E LA DISTRIBUZIONE

Sono quelle funzioni di interesse pubblico o generale a scala territoriale destinate alla produzione e alla vendita (a titolo di esempio l'Ortomercato e il Macello); per produzione e vendita si intendono le seguenti destinazioni, così come definite dall'art. 27:

I. Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio

- I.a Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali
- I.b Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione
- I.c Trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- I.e Attività logistiche e per il trasporto di merci

Im. Attività di produzione di beni immateriali

- Im.a Attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);
- Im.b Attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);
- Im.c Attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)

C. Attività commerciali

- C.h Attività commerciali all'ingrosso e mercati

Ri. Attività ricettive

- Ri.b Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande

Per questa tipologia di servizio la dotazione di parcheggi pertinenziali corrisponde a quella indicata nell'art. 28 per le specifiche funzioni come sopra elencate, mentre la percentuale di superficie permeabile richiesta è la stessa indicata all'art. 81 per "P-Tessuto a prevalente destinazione produttiva".

C - SERVIZI PER LA CULTURA

Sino le strutture dedicate all'esposizione o allo sviluppo della cultura e si dividono in:

C	SERVIZI PER LA CULTURA	C1	MUSEI/BENI CULTURALI FRUIBILI
		C2	TEATRI/AUDITORIUM/SALE CONFERENZE
		C3	BIBLIOTECHE
		C4	SEDI DI ASSOCIAZIONI
		C5	CENTRI SOCIALI E SOCIO-CULTURALI

G - SERVIZI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Sono le attrezzature destinate alla pratica sportiva e si dividono in:

G	SERVIZI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	G	IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE	G1	impianti coperti
				G2	impianti scoperti

H - RESIDENZA SOCIALE

Sono i fabbricati destinati agli alloggi speciali e all'housing sociale e si dividono in:

H	RESIDENZA SOCIALE	H1	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOCAZIONE O AFFITTO
		H2	EDILIZIA RESIDENZIALE TEMPORANEA
		H3	EDILIZIA PER IL DISAGIO ABITATIVO

I - SERVIZI ISTRUZIONE

Sono le attrezzature destinate all'istruzione fino alle scuole superiori e si dividono in:

I	SERVIZI ISTRUZIONE	I1	ISTRUZIONE DI BASE	I1a	ASILI NIDO
				I1b	SCUOLE DELL'INFANZIA
				I1c	SCUOLE PRIMARIE
				I1d	SCUOLE SECONDARIE DI 1° GRADO
		I2	ISTRUZIONE SUPERIORE	I2a	SCUOLE SECONDARIE DI 2° GRADO
				I2b	CENTRI DI FORMAZIONE SPECIALISTICA

M - SERVIZI MOBILITA'

Sono gli spazi aperti e le attrezzature afferenti al sistema della mobilità, distributori di carburante compresi, e si dividono in:

M	SERVIZI MOBILITA'	M1	TRASPORTO PUBBLICO	M1a	STAZIONI METROBUS	
				M1b	DEPOSITO MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO	
		M2	PARCHEGGI A BASO	M2a	AREE A PARCHEGGIO	
				M2b	PARCHEGGI SU STRADA IN SEDE PROPRIA	
		M3	PARCHEGGI IN STRUTTURA	M3a	STRUTTURA INTERRATA	
				M3b	STRUTTURA FUORI TERRA	
		M4	PERCORSI CICLOPEDONALI			
		M5	INFRASTRUTTURE STRADALI			
		M6	DISTRIBUTORI			
		M7	AREA SOSTA ATTREZZATA			
M8	CENTRI INTERMODALI MERCI					
M9	ELISUPERFICIE / ELIPORTO					

O - SERVIZI SANITARI

Sono gli ospedali, le cliniche, le case di cura, i poliambulatori che erogano prestazioni sanitarie corrispondenti ai Livelli Essenziali di Assistenza, così come stabiliti dal SSN, le AFT e le Farmacie e si dividono in:

O	SERVIZI SANITARI	O1	SERVIZI OSPEDALIERI	O1a	OSPEDALI
				O1b	CLINICHE/CASE DI CURA
		O2	SERVIZI SANITARI AMBULATORIALI	O2a	POLIAMBULATORI
				O2b	CENTRI DI CURA E PREVENZIONE ASSOCIAZIONI SANITARIE
		O3	AFT ASSOCIAZIONI FUNZIONALI TERRITORIALI		
O4	FARMACIE				

R - SERVIZI RELIGIOSI

Sono gli edifici per il culto o sedi di associazioni a carattere religioso e le attività ad essi connesse e si dividono in:

R	SERVIZI RELIGIOSI	R1	EDIFICI PER IL CULTO E SEDI DI ASSOCIAZIONI A CARATTERE RELIGIOSO		
		R2	IMMOBILI PER ABITAZIONE		
		R3	IMMOBILI PER LA FORMAZIONE RELIGIOSA		
		R4	ISTITUTI RELIGIOSI		
		R5	IMMOBILI PER ATTIVITA' AGGREGATIVE RICREATIVE SOCIALI	R51	Oratori con attrezzature sportive
R52	Oratori e Centri parrocchiali				

S - SERVIZI SOCIALI

Sono le strutture destinate ai servizi orientati ad affrontare le criticità e i bisogni di carattere sociale e si dividono in:

S	SERVIZI SOCIALI	S1	SERVIZI PER I GIOVANI	S1a	Centri di Aggregazione Giovanile
				S1b	Comunità alloggio per minori
		S2	SERVIZI PER ANZIANI	S2a	Case di cura ed RSA
				S2b	Centri diurni integrati
		S3	SERVIZI PER LE FRAGILITA'	S3a	Servizi formativi per l'autonomia (SFA) - Centri diurni disabili (CDD) - Centri famiglia
				S3b	Comunità alloggio per disabili
				S3c	Comunità alloggio per immigrati, mense e dormitori
				S3d	Centri di ascolto
				S3e	Alloggi protetti
				S3f	Campi nomadi

T - SERVIZI TECNOLOGICI

Sono gli impianti e le centrali per i servizi energetici, per le comunicazioni e i rifiuti e si dividono in:

T	SERVIZI TECNOLOGICI	T1	IMPIANTI TECNOLOGICI	T1a	Attrezzature ed impianti funzionali alla gestione della rete dei sottoservizi energetici
				T1b	Impianti di telecomunicazione e radiodiffusione
		T2	IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	T2a	Attrezzature ed impianti funzionali al trattamento dei rifiuti
				T2b	Isole ecologiche/centri di recupero

U - SERVIZI UNIVERSITARI

Sono le strutture destinate alle università e ai servizi correlati e si dividono in:

U	SERVIZI UNIVERSITARI	U1	ATTREZZATURE DIDATTICHE E PER LA RICERCA
		U2	RESIDENZE UNIVERSITARI

V - SPAZI APERTI

Sono gli spazi aperti, duri e molli, della città, normalmente fruibili e si dividono in:

V	SPAZI APERTI	V1	PARCHE E GIARDINI	V1a	Parchi per lo sport ed eventi
		V2	VERDE URBANO E D'ARREDO		
		V3	ORTI URBANI		
		V4	PARCHE AGRICOLI E FLUVIALI		
		V5	VERDE DI MITIGAZIONE		
		VP	PIAZZE	VP1	Piazze monumentali
				VP2	Piazze
				VP3	Aree per spettacoli viaggiatori

Z - SERVIZI CIMITERIALI

Sono: Z1 i cimiteri, Z2 le case funerarie e le case del commiato se collocate in strutture distinte dai Cimiteri, dai Servizi sanitari (O1a e O1b) e dai Servizi Religiosi.

X - CENTRI POLIFUNZIONALI

Sono evidenziate le strutture complesse che al loro interno hanno la presenza contemporanea di più servizi tra loro sinergici e complementari. In particolare valgono le seguenti indicazioni:

1 - Ex Seminario Vescovile: è possibile insediare i senza nessuna limitazione percentuale i seguenti servizi:

- a. Servizi per l'istruzione
- b. Servizi Universitari
- c. Servizi per la Cultura
- d. Servizi Religiosi
- e. Servizi Sociali
- f. Residenza Sociale

2 - Complesso in via S. Antonio: è possibile insediare senza nessuna limitazione percentuale i seguenti servizi:

- a. Servizi Istituzionali limitatamente ai Servizi Amministrativi
- b. Servizi per l'Istruzione
- c. Servizi Sociali (con esclusione di RSA e Campi Nomadi)
- d. Residenza Sociale
- e. Servizi per la Cultura

Per quanto riguarda il complesso della Scuola Moretto (PSC1) le ex Caserme Goito e Randaccio (rispettivamente PSC3 e PSC2) e la previsione all'interno del sito Caffaro le tipologie di servizi saranno definiti dai rispettivi Piani Attuativi.

Art. 56. Flessibilità

Senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, è ammessa l'intercambiabilità all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- 1 Servizi alla persona a scala locale comprendenti:
 - a. Servizi per la cultura
 - b. Servizio per lo sport e il tempo libero non a carattere spettacolare
 - c. Residenza Sociale
 - d. Servizi per l'Istruzione
 - e. Servizi Sanitari (con esclusione di Ospedali e Case di Cura)
 - f. Servizi Religiosi
 - g. Servizi Sociali
 - h. Servizi Istituzionali (limitatamente ai Servizi Amministrativi)

- 2 Spazi aperti comprendenti:
 - a. V Spazi Aperti
 - b. Servizi per la mobilità limitatamente ai parcheggi a raso
 - c. Servizi per lo sport e il tempo libero limitatamente ad impianti sportivi scoperti

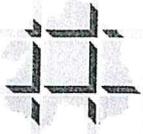
Fermo restando la disciplina relativa ai singoli tessuti e aree del territorio comunale nel caso di localizzazione di alcuni specifici servizi, il Consiglio Comunale dovrà svolgere preventiva valutazione al fine di stabilire la compatibilità di detti servizi all'interno del tessuto esistente.

Tale valutazione dovrà essere svolta per i seguenti tipi di servizi:

- Servizi Istituzionali
- Servizi per lo sport e il tempo libero a carattere spettacolare e comunque con slp superiore ai 1.000 mq
- Servizi per la Cultura, limitatamente a Sedi di Associazioni e Centri Socio-Culturali con superficie superiore ai 50 mq di slp
- Servizi per l'Istruzione limitatamente alle strutture destinate all'istruzione Superiore
- Servizi Sanitari
- Servizi Religiosi limitatamente agli edifici per il Culto e sedi di associazioni a carattere religioso
- Servizi Sociali
- Servizi Universitari limitatamente alle attrezzature didattiche e per la ricerca

La valutazione dovrà essere svolta sulla base dei seguenti criteri:

- Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private. In via generale va comunque garantito il rispetto dell'art. 28 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto al comma 8 del medesimo articolo.
- Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;



VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica

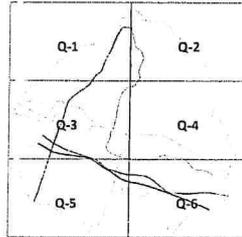
SINDACO Dott. Emilio Del Bano

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO Ing. Claudio Bresciani
Arch. Marco Agostini
Arch. Fabio Gavazzi
Pian. Simona Rossi
Arch. Laura Treccani
Geom. Emanuela Vizzardi

CONSULENTI Arch. Alessandro Benevolo
Arch. Stefano Bordoli
Arch. Claudio Buzza
Ing. Ilaria Fumagalli
Arch. Mario Manzani
Pian. Alessandro Martirelli



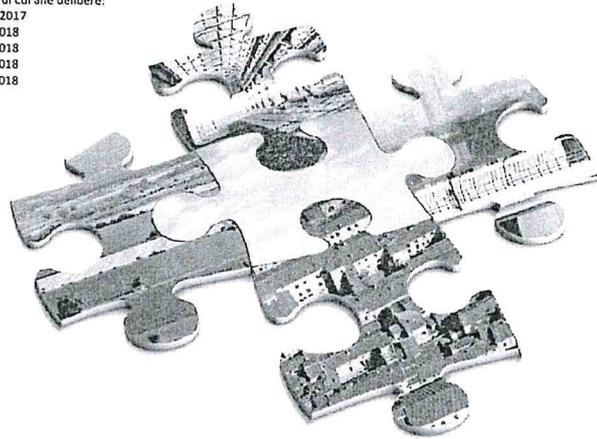
ADOZIONE Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015

APPROVAZIONE Delibera n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere:

- D.C.C. n. 108 del 20/12/2017
- D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 25 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 30 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 35 del 16/04/2018



V-PRO2
Q-5

AZIONI DI PIANO

Estensori

Scala 1 : 5.000

Data FEBBRAIO 2016

Limiti e riferimenti territoriali



Confine comunale



Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture



Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobuss



Viabilità di previsione

Ambito del tessuto urbano consolidato



Perimetro del tessuto urbano consolidato



Nuclei storici (NTA art.73)

Limiti e riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture

-  Infrastrutture viarie, ferroviarie e metropolitane
-  Viabilità di previsione

Ambito del tessuto urbano consolidato

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Nuclei storici (NTA art.73)
-  Tessuti storici (NTA Art.80)
-  Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
-  Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
-  Grandi poli produttivi (NTA art.81)
-  Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
-  Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
-  Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Città storica

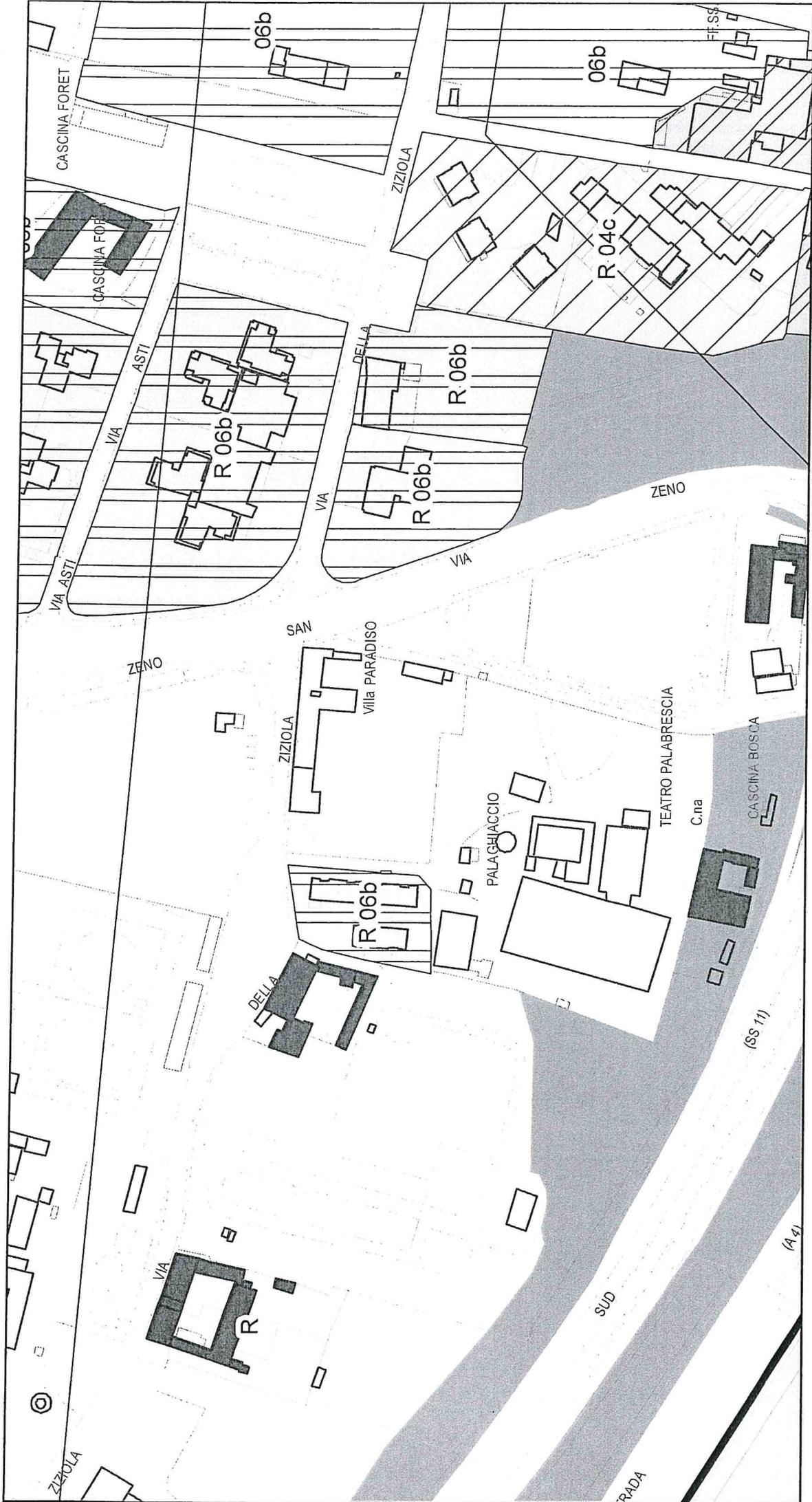
Città di recente formazione

Ambiti della città in trasformazione

-  Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
-  Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
-  Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
-  Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
-  Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
-  Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Ambito non urbanizzato

-  Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
-  Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
-  Aree rurali periurbane (NTA art.85a)



CASCINA FORET

CASCINA FOR

VIA ASTI

VIA ASTI

ZENO

R.06b

VIA DELLA ZIZIOLA

R.06b

ZIZIOLA

R.06b

R.06b

VIA

06b

R.04c

ZENO

SAN

VIA ZIZIOLA

Villa PARADISO

DELLA

R.06b

PALA GHIACCIO

TEATRO PALABRESCIA

C.na

CASCINA BOSCA

(SS 11)

VIA

R

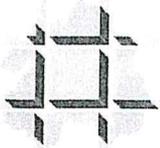
SUD

(A 4)



ZIZIOLA

PRADA



VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

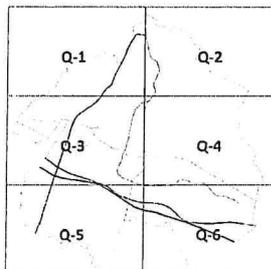
SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribella

UFFICIO DI PIANO Ing. Claudio Bresciani
Arch. Marco Agostini
Arch. Fabio Gavazzi
Plan. Simona Rossi
Arch. Laura Treccani
Geom. Emanuela Vizzardi

CONSULENTI Arch. Alessandro Benevolo
Arch. Stefano Bordoli
Arch. Claudio Buizza
Ing. Ilario Fumagalli
Arch. Mario Manzoni
Plan. Alessandro Martinelli



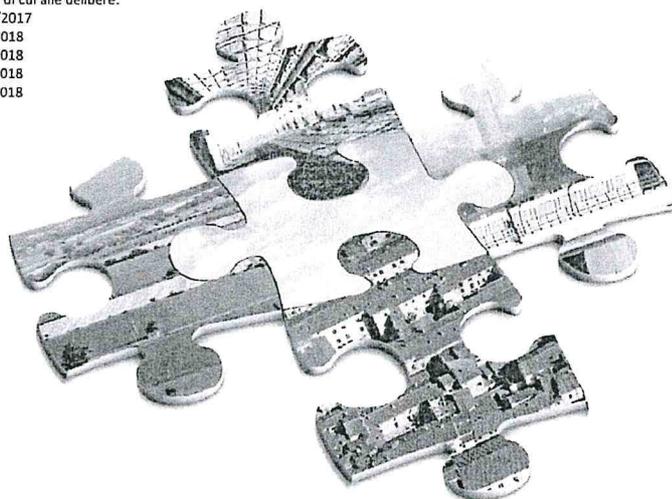
ADOZIONE Delibera n.128/106789 P.G. del 28.07.2015

APPROVAZIONE Delibera n.17/44571 P.G. del 09.02.2016

PIANO DEI SERVIZI

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere:

- D.C.C. n. 108 del 20/12/2017
- D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 25 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 30 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 35 del 16/04/2018



V-PS02
Q-5

DISCIPLINA DELLE AREE A SERVIZIO

Estensori

Scala 1 : 5.000

Data FEBBRAIO 2016

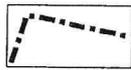
Limiti e riferimenti territoriali

- Confine comunale
- Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture

- Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus
- Linea Metrobus
- Viabilità di previsione
- Itinerari ciclabili esistenti e di progetto / potenziamento tratti principali

Limiti e riferimenti territoriali



Confine comunale



Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture



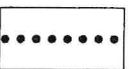
Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus



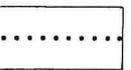
Linea Metrobus



Viabilità di previsione



Itinerari ciclabili esistenti e di progetto / potenziamento
tratti principali



Itinerari ciclabili esistenti e di progetto / potenziamento
tratti secondari

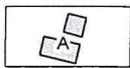


Potenziamento linee ferroviarie sub-urbane e realizzazione nuove stazioni



Linee di forza del trasporto pubblico
Pendolina - Chiesanuova; Badia - Metrobus S. eufemia

Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

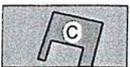


Servizi Istituzionali

A1	servizi amministrativi	A1a	con utenza
		A1b	senza utenza
A2	servizi sicurezza		
A3	carcere		
A4	canili		
A5	caserme militari		
A6	protezione civile		



Servizi per la produzione e per la distribuzione



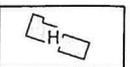
Servizi per la cultura

C1	musei/beni culturali fruibili
C2	teatri/auditorium/sale conferenze
C3	biblioteche
C4	sedì di associazioni
C5	centri sociali e socio-culturali
C6	centro fiera



Servizi per lo sport e il tempo libero

G	impianti e attrezzature	G1	impianto coperto
		G2	impianto scoperto



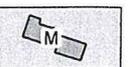
Residenza Sociale

H1	edilizia residenziale pubblica locazione o affitto
H2	edilizia residenziale temporanea



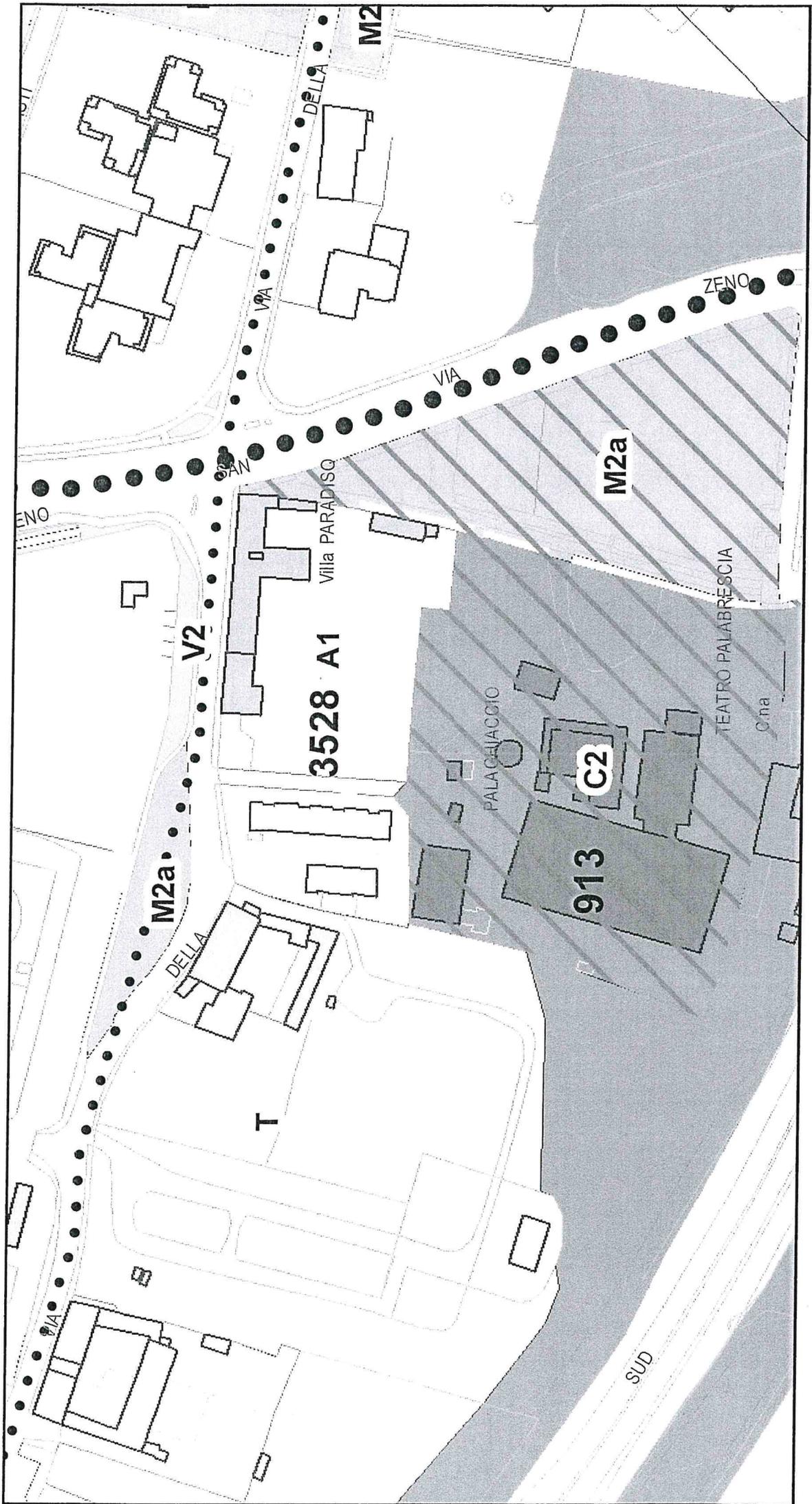
Servizi per l'istruzione

I1	istruzione di base	I1a	asili nido
		I1b	scuole dell'infanzia
		I1c	scuole primarie
		I1d	scuole secondarie di 1° grado
I2	istruzione superiore	I2a	scuole secondarie di 2° grado
		I2b	centri di formazione specialistica



Servizi per la mobilità

M1	trasporto pubblico	M1a	stazioni metrobus
		M1b	deposito mezzi di trasporto pubblico
M2	area a parcheggio	M2a	parcheeggi a raso
		M2b	parcheeggi su strada in sede propria
M3	parcheeggi in struttura	M3a	struttura interrata
		M3b	struttura fuori terra
M4	percorsi ciclopedonali		
M5	infrastrutture stradali		
M6	distributori		
M7	area sosta attrezzata		



M2

ZENO

M2a

Villa PARADISO

3528 A1

TEATRO PALABRESCIA

PALAZZO CACCIO

C2

913

V2

M2a

T

DELLA

ENO

VIA

SUD

Cna