

BUSTA N.1

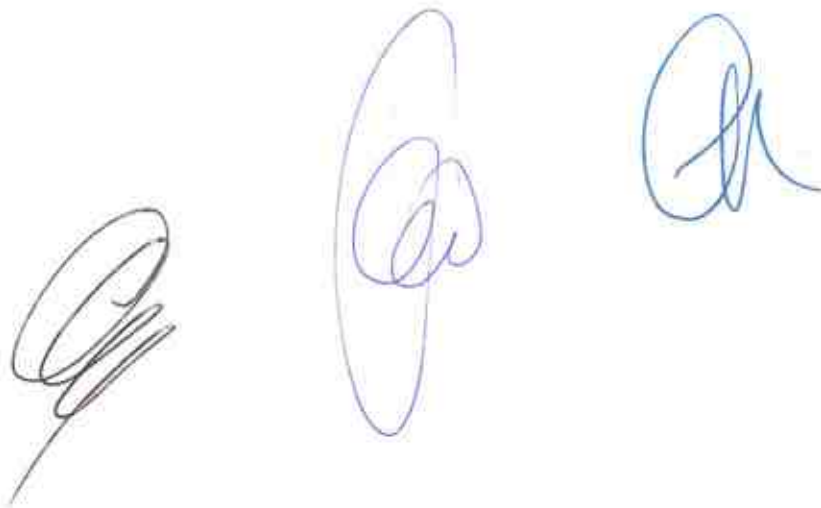
Il candidato ipotizzi di esercitare la responsabilità del procedimento di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad un comparto di trasformazione di cui si fornisce la scheda dello strumento urbanistico (PGT del Comune di Brescia), in tal senso dovrà:

1. redigere un documento preliminare in cui, avvalendosi eventualmente anche di schemi grafici esemplificativi, vengano forniti i principi della progettazione in relazione a:

- Principio insediativo
- Caratteristiche morfologie e tipologiche degli edifici
- Funzioni insediate
- Rapporto tra spazi privati, attacco a terra degli edifici e spazi pubblici
- Accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale anche in relazione alle reti esistenti
- Caratteristiche qualitative e quantitative degli spazi pubblici (standard) tenendo conto sia delle dotazioni minime richieste dalla normativa del PGT (di cui si allega copia), sia della possibilità di monetizzazione prevista dalla normativa vigente.

2. in funzione di quanto sopra elaborare i contenuti principali della Convenzione Urbanistica, anche rispetto alla realizzazione di un'opera pubblica

3. ipotizzando che nell'ambito del piano attuativo debba essere realizzato un centro civico in un edificio vincolato ai sensi del TU dei beni culturali, il candidato descriva il procedimento finalizzato all'ottenimento della prescritta autorizzazione da parte della Soprintendenza .

Three handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The first signature on the left is a stylized, cursive 'G'. The middle signature is a large, circular, cursive 'A'. The signature on the right is a smaller, cursive 'A'.

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.7 EX FATEBENEFRAPELLI	
Via Vittorio Emanuele, Via Moretto, C.da del Cavalletto	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	27

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRc2. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEL CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.02 POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO
Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza.
Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori.
Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni
- 03.04 MIGLIORAMENTO NELLA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI NELLA CITTA' PERSEGUENDO CONDIZIONI DI RIEQUILIBRIO E DI MAGGIOR ADERENZA AI BISOGNI SPECIFICI LOCALI
Individuazione di centri di servizio socio-sanitario, pubblici o privati, in grado di costituirsi quali elementi di riferimento per il tessuto sociale dei residenti e per i bisogni sanitari della zona.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della trasformazione è collocata nel Nucleo Storico Principale e si affaccia, con il suo fronte principale in confine sud, sulla prima cerchia delle mura venete.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Sull'area insiste il complesso ospedaliero Fatebenefratelli, ex S. Orsola. Il servizio ha cessato da tempo la maggior parte delle funzioni. Una porzione del fronte prospiciente Via Vittorio Emanuele, corrispondente all'ingresso principale e alle partiture simmetriche che ad esso si affiancano, nonché il tratto di cancellata che segna il confine con la strada, costituiscono un elemento di pregio da tutelare. Analogamente, sono elementi di valore storico testimoniale i corpi di fabbrica prospicienti c.da del Cavalletto.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee	

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture, adeguata al contesto di elevato valore storico-testimoniale e paesaggistico.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Si prescrive un impianto morfologico che ricostituisca gli allineamenti sui fronti stradali e il rispetto delle altezze al contorno.
- Le nuove edificazioni sulla cortina stradale dovranno comunque garantire ampia accessibilità agli spazi centrali, entro cui individuare la migliore dislocazione di spazi pubblici verdi e pavimentati.
- Il progetto di suolo dovrà ricercarne la massima permeabilità possibile, funzionale anche all'introduzione di specie arboree e arbustive di inserimento paesaggistico in ambito urbano.
- La slp riconosciuta è da ritenersi comprensiva della slp esistente, corrispondente ai copri di fabbrica per i quali è prescritta la conservazione.
- Individuazione, all'interno del progetto complessivo che prevede un mix funzionale, della più opportuna dislocazione degli spazi con specifica destinazione a servizio socio-sanitario, per valorizzarne la funzione attraverso alti requisiti di accessibilità.

In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione del complesso S.Orsola, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento dell'offerta dei servizi
- Cessione/asservimento all'uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.


11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a			
		As.b	0	30	
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a			
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d	0	20	
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a			
	Ri.b	0	30		
	Ri.c				
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c			
	Centri telefonia	T.d	0	30	
RESIDENZA		R.a			
	R.b	30	50		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	30	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici		T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

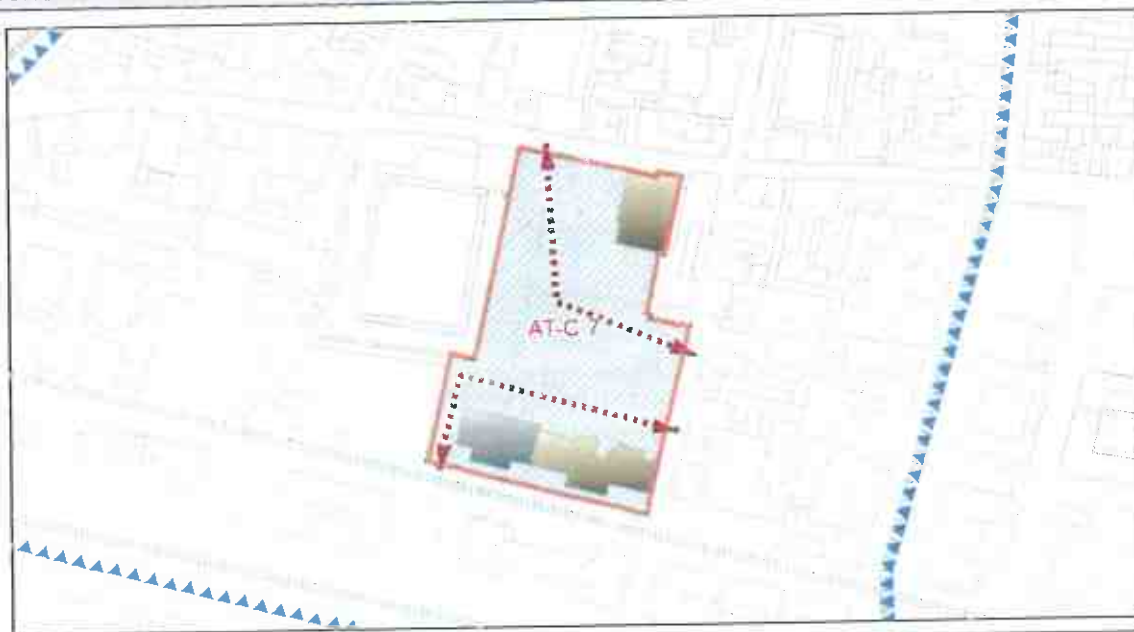
Superficie territoriale	mq	10.110
Slp assegnata	mq	6.953,80 (compresi gli Edifici oggetto di tutela e l'edificio sul fronte di Via Vittorio Emanuele non vincolato alla conservazione). La determinazione della slp di base è variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici menzionati.
Slp incrementabile	mq	3.156,20 (variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici inclusi nella slp di base assegnata)
SLP COMPLESSIVA	mq	10.110,00 (compreso l'esistente di cui è prescritta la conservazione)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	slp lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità immobiliare	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indice base				
		mq	mq/mq	mq			mq	mq		mq	mq	0,01	0,05	0,3
C.7	1	7.246	0,30	2.173,80	6.953,80		10.110,00	3.156,20	1/1					
	slp esistente da conservare o di possibile conservazione			4.780,00										



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce