

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*

<i>SINDACO</i>	<i>Dott. Emilio Del Bono</i>
<i>ASSESSORE</i>	<i>Prof. Ing. Michela Tiboni</i>
<i>DIRIGENTE</i>	<i>Arch. Gianpiero Ribolla</i>
<i>UFFICIO DI PIANO</i>	<i>Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani</i>
<i>CONSULENTI</i>	<i>Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Buizza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli</i>

PIANO DEI SERVIZI



ALL.D - VAS

**PROGETTI SPECIALI DEL  
PIANO DEI SERVIZI**

*Estensori*

*Data*

MAGGIO 2015

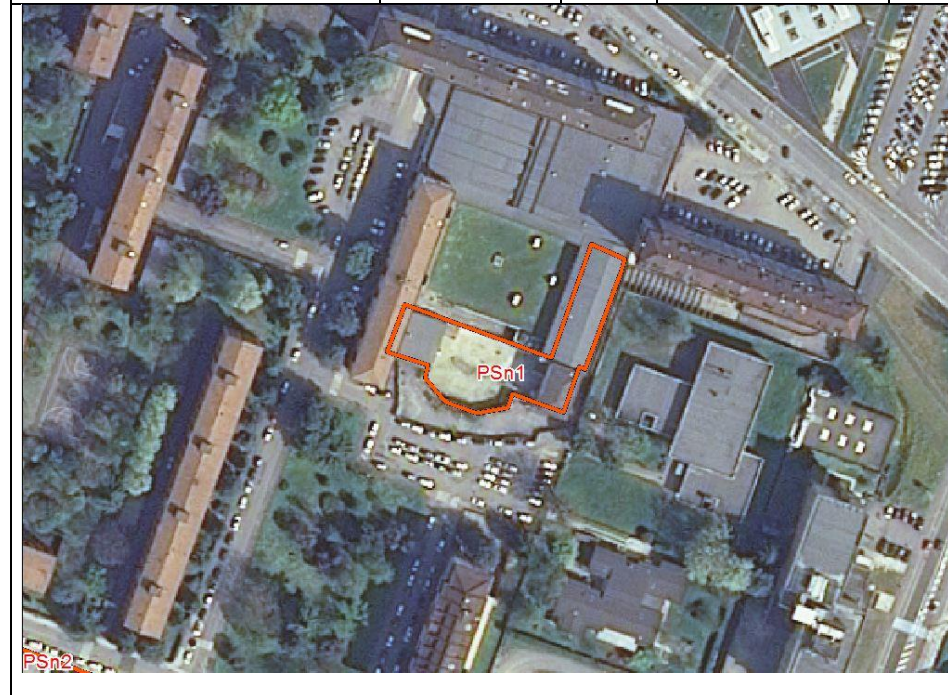
# ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO

A	ATTIVITA' AGRICOLE	A.a	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento (nei limiti appresso precisati), attività di produzione energetica connesse all'attività agricola	S	SERVIZI	A	Servizi istituzionali	A1	Servizi amministrativi						
		A.b	Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti					A2	Servizi sicurezza						
		A.c	Attrezzature e infrastrutture produttive quali: depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli					A3	Carcere						
		A.d	Strutture agrituristiche					A4	Canili						
		A.e	Strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%					C1	Musei e beni culturali fruibili						
		A.f	Attività florovivaistiche					C2	Teatri, auditorium, sale conferenze						
I	ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO E IMMAGAZZINAGGIO	I.a	Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali			S	SERVIZI	C	Servizi per la cultura	C3	Biblioteche				
		I.b	Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione							C4	Associazioni				
		I.c	Trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici							C5	Centri sociali e socio-culturali				
		I.d	Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola							G1	Impianti e attrezzature sportivi coperti				
		I.e	Attività logistiche e per il trasporto di merci							G2	Impianti e attrezzature sportivi scoperti				
As	ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	As.a	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione e riparazione di beni di consumo (compresi automezzi limitatamente a cicli e motocicli), escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'					S	SERVIZI	I	Servizi istruzione	I1	Istruzione di base		
		As.b	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla produzione di beni di valore artistico escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'									I2	Istruzione superiore		
		As.c	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie (attività 10.7, e 10.52 Ateco 2007);									M	Servizi mobilità	M1	Trasporto pubblico
		As.d	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla manutenzione e riparazione di automezzi (esclusi cicli e motocicli), escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'											M2	Parcheggi a raso
Im	ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI	Im.a	Attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);							M3	Parcheggi in struttura				
		Im.b	Attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);							M4	Percorsi ciclopedonali				
		Im.c	Attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)							M5	Infrastrutture stradali e autostradali				
		C	ATTIVITA' COMMERCIALI							C.a	Grandi strutture di vendita di rilevanza intercomunale (S.V. compresa tra i 2501 e i 5000 mq)			M6	Distributori
C.b	Grandi strutture di vendita di rilevanza provinciale (S.V. compresa tra i 5001 e i 10.000 mq)									M7	Aree di sosta attrezzata				
C.c	Grandi strutture di vendita di rilevanza interprovinciale (S.V. compresa tra i 10.001 e i 15.000 mq)									M8	Centri intermodali				
C.d	Medie strutture di vendita di livello 1 (S.V. compresa tra i 251 e i 600 mq)									O	Servizi ospedalieri	O1	Servizi ospedalieri		
C.e	Medie strutture di vendita di livello 2 (S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq)											O2	Servizi sanitari ambulatoriali		
C.f	Medie strutture di vendita di livello 1 (S.V. compresa tra i 1501 e i 2500 mq)									R	Servizi religiosi	R1	Edifici per il culto		
C.g	Esercizi di vicinato			R2	Edifici per abitazione										
C.h	Attività commerciali all'ingrosso			R3	Edifici per la formazione religiosa										
Ri	ATTIVITA' RICETTIVE	Ri.a	Alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere	R4	Istituti religiosi										
		Ri.b	Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande	R5	Edifici per attività aggregative, ricreative, sociali										
		Ri.c	Campeggi	S	Servizi sociali					S1	Servizi per i giovani				
		T	ATTIVITA' DIREZIONALI							T.a	Attività finanziarie e assicurative	S2	Servizi per gli anziani		
						T.b	Uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc).			S3	Servizi per le fragilità				
						T.c	Sedi direzionali ed amministrative di enti e società								
T.d	Centri di telefonia in sede fissa. Per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale.	T	Servizi tecnologici			T1	Impianti tecnologici								
R	RESIDENZA					R.a	Residenza urbana permanente			T2	Impianti per il trattamento dei rifiuti				
		R.b	Residenza collettiva: abitazioni caratterizzate da ampia disponibilità di spazi (non solo pertinenziali condivisi) e forma proprietaria e modalità di fornitura servizi di pubblica utilità indivisa (collegi, convitti, studentati, co-housing, residence e residenza temporanea non turistica, ecc.)	U	Servizi universitari	U1	Centri didattici e per la ricerca								
V	ATTIVITA' DIREZIONALI	T.a	Uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc).	S	SERVIZI	V	Spazi aperti	V1	Parchi attrezzati						
								V2	Orti urbani						
								V3	Aree fuibili di valenza naturalistica						
								V4	Verde di mitigazione						
								VP	Piazze						
								Z	Servizi cimiteriali	Z1	Cimiteri				
Z2	Tempio crematorio														



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Bligny	<b>Quadrante</b>	nord	<b>Quartiere</b>	11
------------	------------------	------	------------------	----



**STATO DI FATTO**

Servizio Religioso (R)

Obiettivo del progetto è la ricostruzione della Chiesa parrocchiale, danneggiata dal sisma, e la ristrutturazione dell'ex Canonica.

**CRITERI INSEDIATIVI**

Sarà consentita la ricostruzione dell'edificio ospitante la chiesa parrocchiale e la realizzazione di residenza libera nell'edificio ex Canonica senza cessione di standard aggiuntivi.

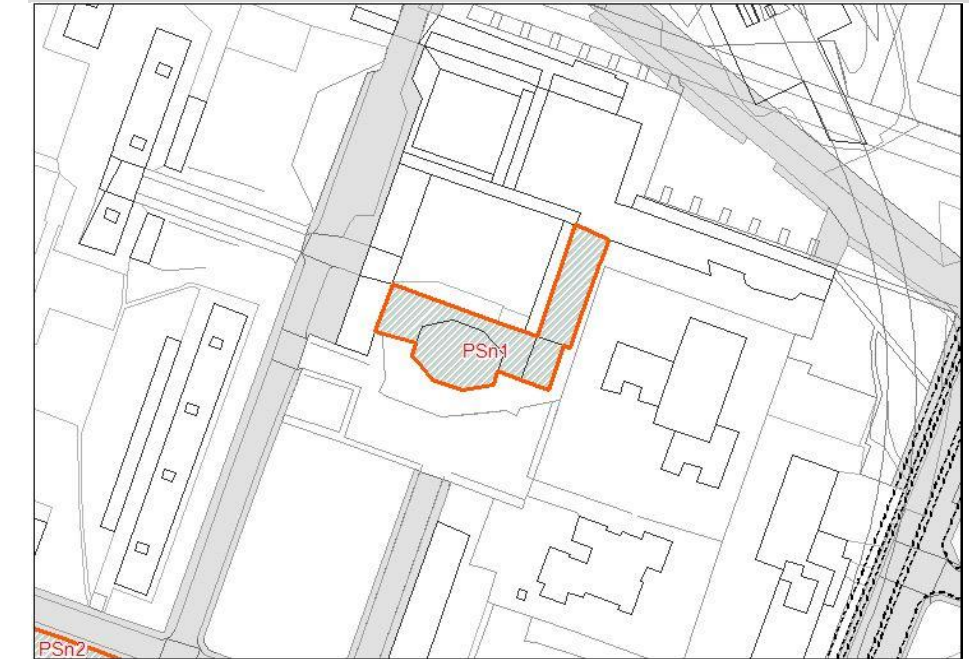
*\*La Destinazione Residenza è riferita ESCLUSIVAMENTE alla ex-canonica*

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

**SERVIZIO RELIGIOSO (R)**

**RESIDENZA\* (R) R.a-R.b** e funzioni ammesse nel **Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)**

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

- Perimetro area di trasformazione
- FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA**
- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- SISTEMA AMBIENTALE**
- Fascia arborata
- Fascia boscata
- Aree verdi a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC
- SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO**
- Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout
- Edifici di valore storico e testimoniale
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi di fruibilità pubblica

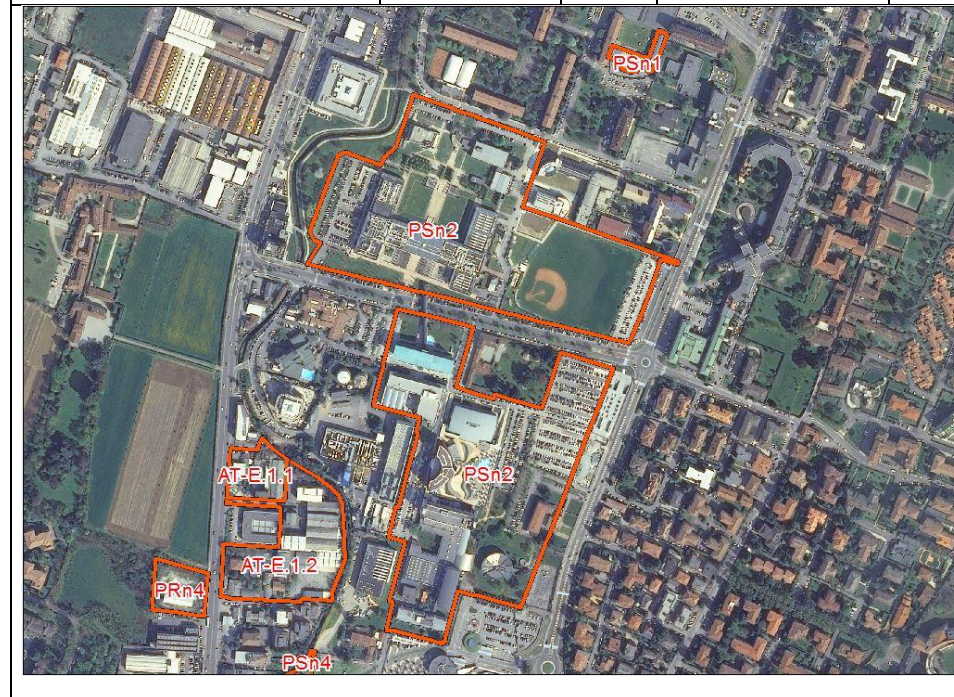
**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	1.518
Slp (mq)	preesistente
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Branze – V.le Europa	Quadrante nord	Quartiere 11-19
--------------------------	----------------	-----------------



**STATO DI FATTO**

Servizi Universitari (U)  
Piano attuativo in fase di realizzazione.

Obiettivi del progetto:

- Completamento del Polo Universitario.
- Miglioramento del grado di accessibilità e sicurezza tra Viale Europa ed i servizi esistenti e di progetto.
- Miglioramento e razionalizzazione dei parcheggi interni al comparto.

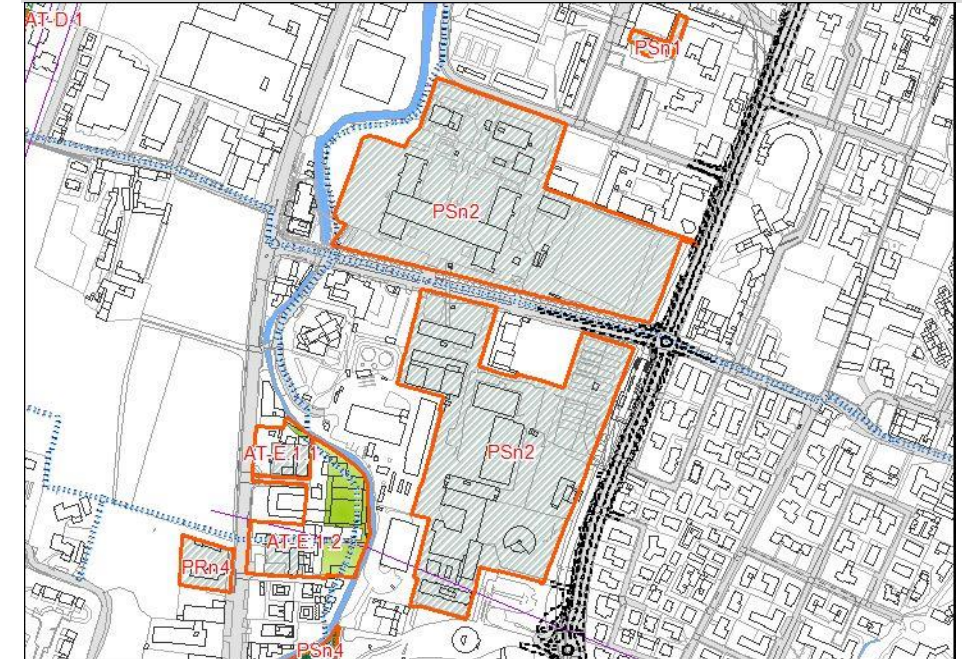
**CRITERI INSEDIATIVI**

- Gli edifici su Viale Europa dovranno essere realizzati in modo da mantenere la permeabilità visiva prevista, mediante soluzioni architettoniche tali da garantire il controllo dell'accessibilità alle aree universitarie, e in particolare si consente la realizzazione di una recinzione adeguatamente mascherata.
- Le rampe di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere ricondotte sotto il profilo del fabbricato per limitarne le interferenze con i percorsi pedonali e quindi l'utilizzo della piastra /piazza lungo Viale Europa.
- La dotazione dei parcheggi pertinenziali viene garantita interamente a livello interrato fissando una dotazione pari al 25% della slp; tale parametro è motivato dalla presenza in prossimità del polo universitario della stazione metrobis.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

SERVIZI UNIVERSITARI (U)

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	142.207
Slp (mq)	128.195 (compresa slp esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Costalunga	Quadrante nord	Quartiere 29
----------------	----------------	--------------



**STATO DI FATTO**

Servizi Ospedalieri (O)

Obiettivi del progetto:

- Ampliamento di strutture a servizio esistenti

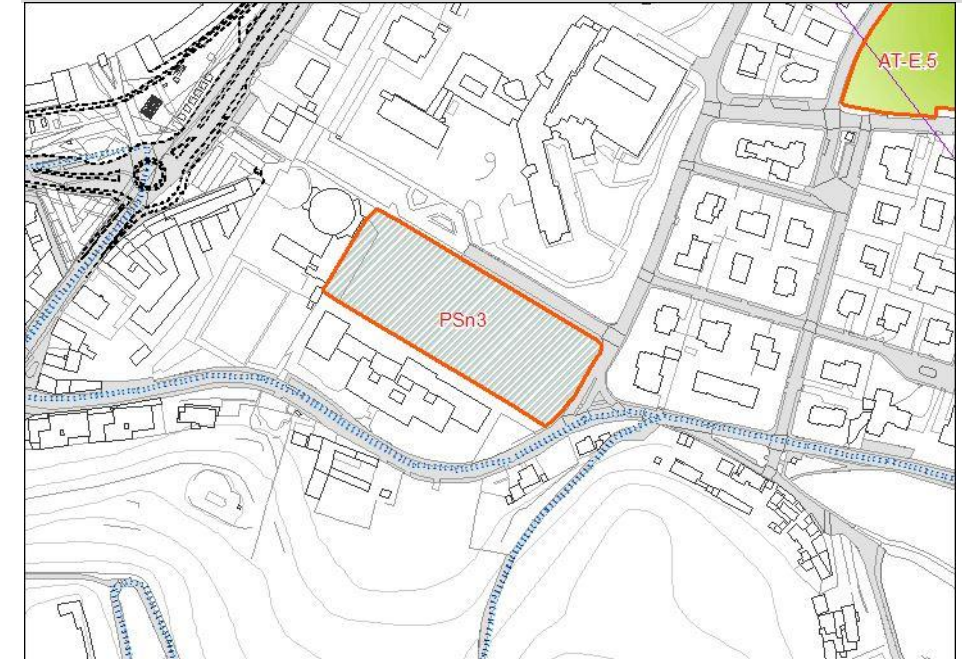
**CRITERI INSEDIATIVI**

- E' consentita la realizzazione di servizi ospedalieri, in ampliamento della struttura limitrofa (Domus Salutis), pari a 10.000 mq di slp.
- L'utilizzo dei parcheggi sarà consentito anche agli utenti della scuola "Quasimodo"

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

<b>SERVIZI OSPEDALIERI (O)</b>
<b>SERVIZI SOCIALI (S) S.2a</b>
<b>RESIDENZA (R) R.b e funzioni ammesse nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)</b>

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

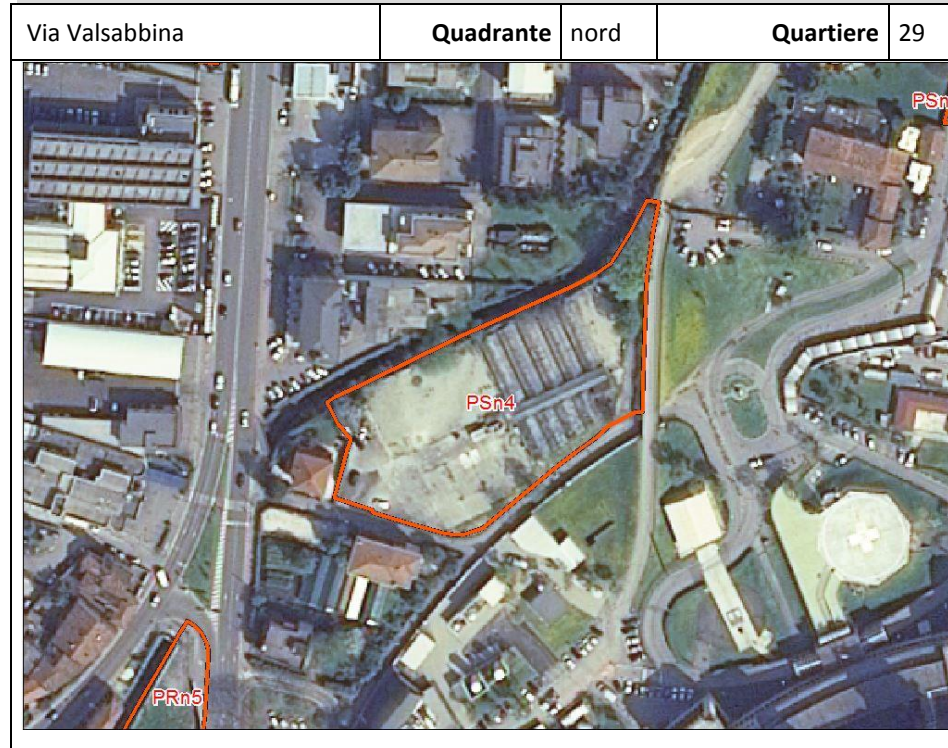
Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	10.810
Slp (mq)	10.000 (In ampliamento esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo



### DATI LOCALIZZATIVI



### STATO DI FATTO

L'ambito interessa un'area di 5.227 mq, collocata ad est di Via Triumplina, in adiacenza all'Ospedale Civile. Un tempo ospitava serre per la vendita florovivaistica. L'area è da tempo in disuso

Obiettivi del progetto:

- Recupero di aree degradate a fine di implementare l'offerta dei servizi.

### CRITERI INSEDIATIVI

La volumetria attribuita all'area dovrà essere collocata entro il sedime individuato nel layout.

Realizzazione di una macchia boscata di 15 m di larghezza, parallela al corso del Garza e di una fascia arborata sul rimanente contorno dell'area.

### DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI OSPEDALIERI (O)

SERVIZI SOCIALI (S)

### LAYOUT INSEDIATIVO



### LEGENDA

- Perimetro area di trasformazione
- FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA**
  - Viabilità di progetto
  - Connessioni tra gli spazi pubblici
  - Itinerari di fruizione paesistica
- SISTEMA AMBIENTALE**
  - Fascia arborata
  - Fascia boscata
  - Aree verdi a vocazione agricola
  - Invasi artificiali
  - Varchi della REC
- SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO**
  - Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout
  - Edifici di valore storico e testimoniale
  - Edifici da riconvertire funzionalmente
  - Aree verdi di fruibilità pubblica

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	5.227
Slp (mq)	523
Strumento attuativo	Permesso di costruire



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Chiusure	<b>Quadrante</b> ovest	<b>Quartiere</b> 5
--------------	------------------------	--------------------



**STATO DI FATTO**

L'area è incolta.

Obiettivi del progetto:

- Insediamento di nuove funzioni socio-assistenziali per le esigenze a scala locale e territoriale
- Potenziamento delle aree verdi di quartiere e completamento del parco fluviale del Mella

**CRITERI INSEDIATIVI**

La volumetria attribuita all'area dovrà essere collocata entro il sedime individuato nel layout.

E' data la facoltà di incrementare detta volumetria, trasferendo sull'ambito la slp di pertinenza del lotto **1** indicato nel layout. In tal caso vige l'obbligo di totale demolizione degli edifici che insistono su detto lotto, al fine di ampliare l'ingresso al Parco del Mella.

Cessione di 4.800 mq di area, per la creazione del parco di quartiere.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

<b>SERVIZI OSPEDALIERI (O)</b>	
<b>SERVIZI SOCIALI (S)</b>	Case di Cura ed RSA <b>S2a</b>

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	15.258
<b>Indice</b>	0,75 mq/mq
<b>Strumento attuativo</b>	Permesso di costruire



### DATI LOCALIZZATIVI

Via Torricella di Sopra	Quadrante	ovest	Quartiere	21
-------------------------	-----------	-------	-----------	----



### STATO DI FATTO

Servizio Religioso (R)

Obiettivi del progetto:

- Potenziamento dei servizi esistenti

### CRITERI INSEDIATIVI

La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.

### DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI RELIGIOSI (R)


### LAYOUT INSEDIATIVO



### LEGENDA

Perimetro area di trasformazione

#### FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

Viabilità di progetto

Connessioni tra gli spazi pubblici

Itinerari di fruizione paesistica

#### SISTEMA AMBIENTALE

Fascia arborata

Fascia boscata

Aree verdi a vocazione agricola

Invasi artificiali

Varchi della REC

#### SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO

Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout

Edifici di valore storico e testimoniale

Edifici da riconvertire funzionalmente

Aree verdi di fruibilità pubblica

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	13.300
slp mq	200 (in ampliamento una tantum)
Strumento attuativo	Permesso di costruire



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Apollonio	Quadrante	centro	Quartiere	30
---------------	-----------	--------	-----------	----



**STATO DI FATTO**

Servizi Istruzione (I) I2

Obiettivi del progetto:

Riqualificazione urbanistica del comparto

**CRITERI INSEDIATIVI**

- È consentito il mantenimento del servizio esistente senza ampliamento
- La cessazione del servizio esistente comporterà la riqualificazione urbanistica dell'intero comparto, con l'obiettivo di creare un significativo luogo di centralità per il quartiere, caratterizzato da ampia dotazione di servizi e funzioni, previo specifico Piano integrato d'intervento in variante al PGT
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni

**DESTINAZIONI FUNZIONALE**

<b>SERVIZI A - C - I - O - S - U - G</b>	Min 60 %
<b>Residenziale (R)</b> e funzioni ammesse nelle <b>Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (Rc)</b>	Max 50 %
<b>V1-V2-V3-V4-VP</b>	secondo progetto
<b>M1-M2-M3-M4-M5-M7</b>	

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	7.113
slp mq	esistente
Strumento attuativo	P.I.I. in variante al PGT



## DATI LOCALIZZATIVI

Via Lupi di Toscana	<b>Quadrante</b>	centro	<b>Quartiere</b>	4
---------------------	------------------	--------	------------------	---



## STATO DI FATTO

Servizi Militari Dismessi

## OBIETTIVI DEL PROGETTO

- Potenziare i servizi territoriali d'eccellenza
- Adeguare l'offerta dei servizi alle esigenze della collettività, comprendendo e anticipando i bisogni indotti dai mutamenti delle caratteristiche e delle dinamiche socio-demografiche
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente anche mediante riconversioni funzionali, compatibili con il valore storico e testimoniale dell'edificato e del contesto.
- Favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, per un'armonizzazione dei tempi e degli orari della città.

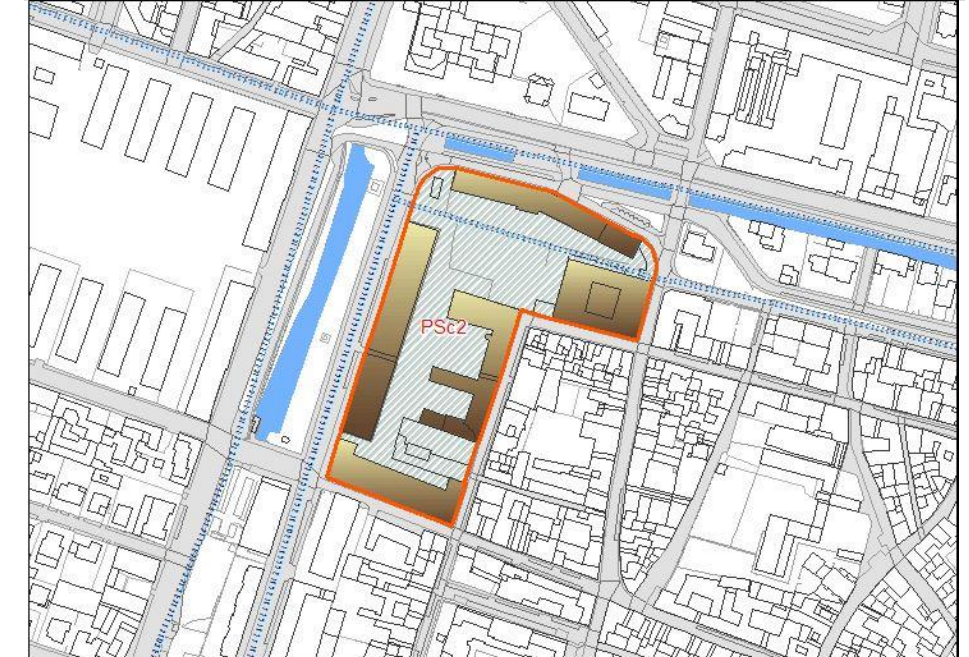
## CRITERI INSEDIATIVI

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- 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 morfotopologica delle nuove architetture adeguata al contesto.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni

## DESTINAZIONI FUNZIONALE

<b>SERVIZI A-C-I-O-S-U-G</b>	Min 60 %
<b>Residenziale (R)</b> e funzioni ammesse nelle <b>Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (Rc)</b>	Max 50 %
<b>V1-V2-V3-V4-VP</b>	secondo progetto
<b>M1-M2-M3-M4-M5-M7</b>	

## LAYOUT INSEDIATIVO



## LEGENDA

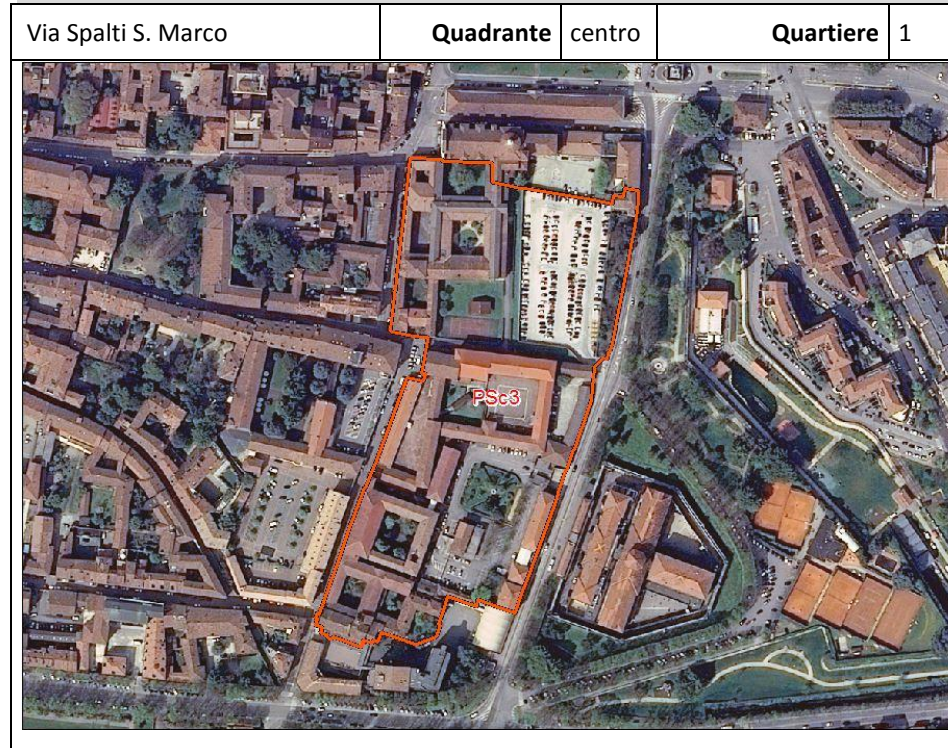
Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	Edifici di valore storico e testimoniale
Edifici di valore storico e testimoniale	Edifici da riconvertire funzionalmente
Edifici da riconvertire funzionalmente	Aree verdi di fruibilità pubblica
Aree verdi di fruibilità pubblica	

## PARAMETRI URBANISTICI

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	23.800
<b>slp mq</b>	esistente
<b>Strumento attuativo</b>	P.I.I. in variante al PGT



## DATI LOCALIZZATIVI



## STATO DI FATTO

Servizi Militari Dismessi

## OBIETTIVI DEL PROGETTO

- Potenziare i servizi territoriali d'eccellenza
- Adeguare l'offerta dei servizi alle esigenze della collettività, comprendendo e anticipando i bisogni indotti dai mutamenti delle caratteristiche e delle dinamiche socio-demografiche
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente anche mediante riconversioni funzionali, compatibili con il valore storico e testimoniale dell'edificio e del contesto.
- Favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, per un'armonizzazione dei tempi e degli orari della città.

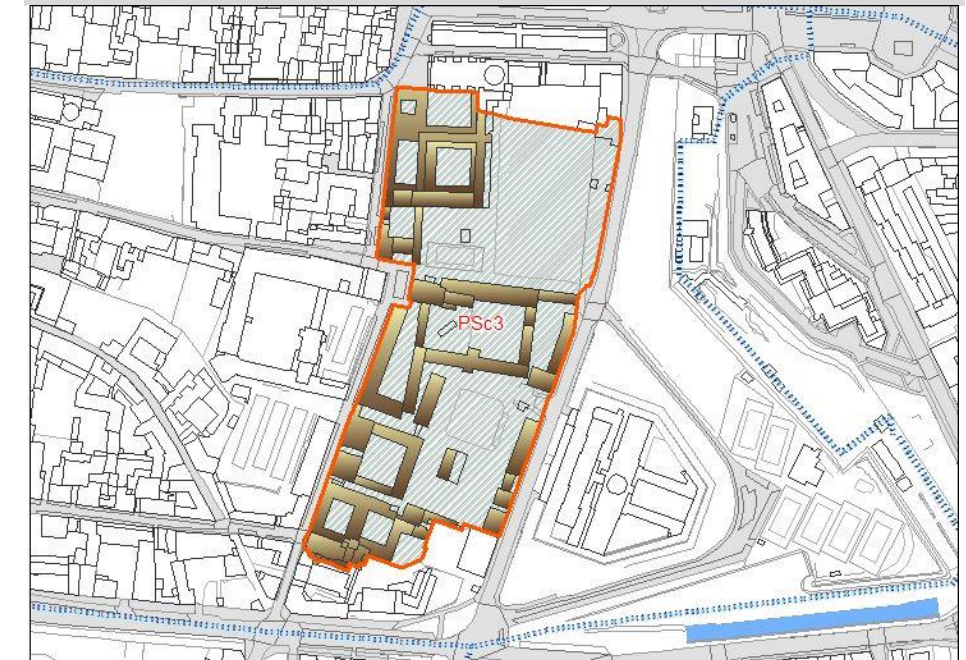
## CRITERI INSEDIATIVI

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- 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 morfologica delle nuove architetture adeguata al contesto.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni

## DESTINAZIONI FUNZIONALE

<b>SERVIZI A-C-I-O-S-U-G</b>	Min 60 %
<b>RESIDENZA (R)</b> e funzioni ammesse nelle <b>Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (Rc)</b>	Max 50 %
<b>V1-V2-V3-V4-VP</b>	secondo progetto
<b>M1-M2-M3-M4-M5-M7</b>	

## LAYOUT INSEDIATIVO



## LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	Aree verdi di fruibilità pubblica
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	

## PARAMETRI URBANISTICI

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	36.194
<b>slp mq</b>	esistente
<b>Strumento attuativo</b>	P.I.I. in variante al PGT



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Benacense	Quadrante	centro	Quartiere	14
---------------	-----------	--------	-----------	----



**STATO DI FATTO**

Servizio sportivo (G)

Obiettivi del progetto:

- Inseadimento di nuove funzioni pubbliche per le esigenze urbane

**CRITERI INSEDIATIVI**

- È consentita la realizzazione di un parcheggio interrato che dovrà comunque garantire la fruibilità della parte in superficie ad attività sportiva.
- Sarà consentita la realizzazione di spogliatoi e tribune, nonché di modeste attrezzature di servizio ricettivo (al max 200 mq) all'impianto stesso, con esclusione di qualunque attività commerciale.
- L'uso della struttura dovrà essere convenzionato con il Comune.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

<b>SERVIZI SPORTIVI (G)</b>

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.240
Slp mq	200
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Corsica	Quadrante	centro	Quartiere	27
-------------	-----------	--------	-----------	----



**STATO DI FATTO**

Residenziale (R)

Obiettivi del progetto:

- Previsione ed incentivazione di modelli di residenza specializzata per bisogni particolari: alloggi comunità, persone anziane
- Inseadimento di un progetto di Housing Sociale

**CRITERI INSEDIATIVI**

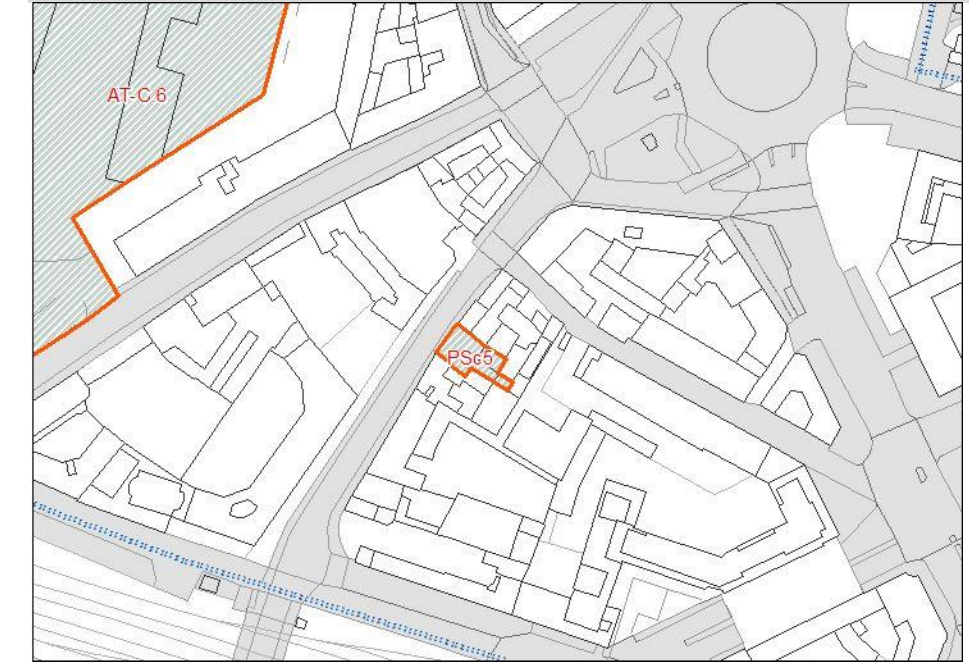
- È consentito l'ampliamento e ristrutturazione dell'edificio esistente fino ad una slp di 1200 mq, fermo restando il rispetto della normativa sui distacchi dagli edifici e sulle distanze.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

**SERVIZI SOCIALI (S)**

**RESIDENZA (R) R.b** e funzioni ammesse nel **Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)**

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	219
Slp mq	1.200 (compreso esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



### DATI LOCALIZZATIVI

Via San Zeno	Quadrante sud	Quartiere 12
--------------	---------------	--------------



### STATO DI FATTO

Parcheggio e area mercatale

Obiettivi del progetto:

- Valorizzazione del commercio di prodotti tipici locali

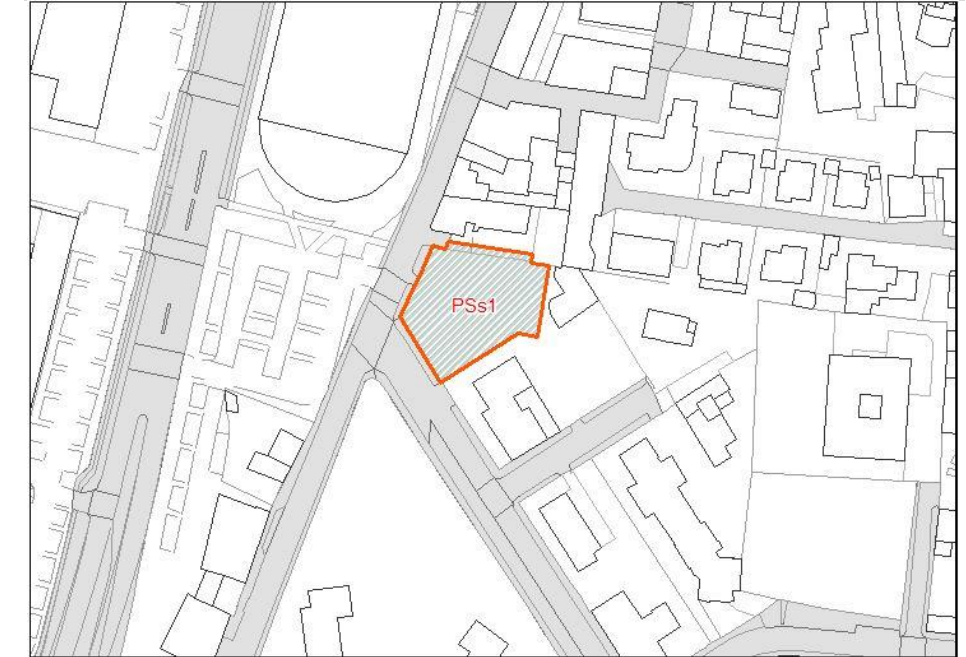
### CRITERI INSEDIATIVI

- Area vincolata alla funzione specifica di servizio, anche privata.
- Nei limiti della SIp prevista, è consentito realizzare una superficie commerciale, fino ad un massimo di 500 mq, finalizzata alla promozione di prodotti tipici locali agricoli.

### DESTINAZIONI FUNZIONALE

<b>SERVIZI A-C-I-O-S-U-G</b>	100%
<b>Attività Commerciali (C)</b>	per un massimo di 500 mq
<b>V1-V2-V3-V4-VP</b>	secondo progetto
<b>M1-M2-M3-M4-M5-M7</b>	

### LAYOUT INSEDIATIVO



### LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	1.400
Slp mq	1.600
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



## DATI LOCALIZZATIVI

Via Verziano	Quadrante sud	Quartiere 9
--------------	---------------	-------------



## STATO DI FATTO

Edificio rurale fatiscente

Obiettivi del progetto:

- Previsione ed incentivazione di modelli di residenza specializzata per bisogni particolari: alloggi comunità, persone anziane
- Recupero del patrimonio edilizio esistente
- Ripristino ambientale di aree degradate

## CRITERI INSEDIATIVI

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime, individuato nel layout e corrispondente all'esistente piastra in cemento. Le restanti aree di proprietà, ad ovest della strada vicinale, non sono soggette a trasformazione. L'avvio dell'intervento è subordinato alla demolizione e al ripristino del valore agricolo delle aree collocate ad est del complesso rurale, sulle quali insistono edifici dismessi della passata attività zootecnica.

## DESTINAZIONE FUNZIONALE

Servizi Sociali (S)	min 70%
<b>RESIDENZA (R) R.b e funzioni ammesse nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)</b>	

## LAYOUT INSEDIATIVO



## LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	Edifici di valore storico e testimoniale
Edifici da riconvertire funzionalmente	Aree verdi di fruibilità pubblica

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	20.380
Slp mq	450 (in ampliamento dell'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



### DATI LOCALIZZATIVI

Via Flero	Quadrante sud	Quartiere 9
-----------	---------------	-------------



### STATO DI FATTO

Servizio Amministrativo (A) – Carcere A3  
Area agricola

Obiettivi del progetto:

- Previsione di ampliamento del Carcere di Verzano

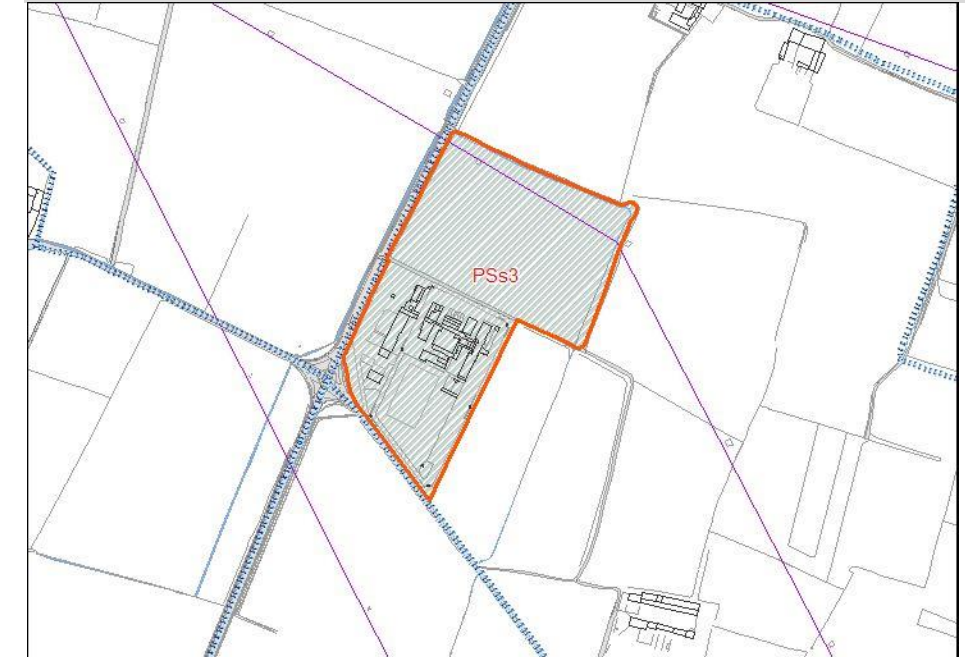
### CRITERI INSEDIATIVI

-

### DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZIO AMMINISTRATIVO (A)	CARCERE A3
-----------------------------	------------

### LAYOUT INSEDIATIVO



### LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	86.580
Slp mq	Dato non disponibile
Strumento attuativo	



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Balestrieri	Quadrante est	Quartiere 33
-----------------	---------------	--------------



**STATO DI FATTO**

Servizio Istruzione I2

Obiettivi del progetto:

- Ampliamento del polo scolastico di Via Balestrieri
- Realizzazione di servizi sportivi, ad uso dell'Istituto

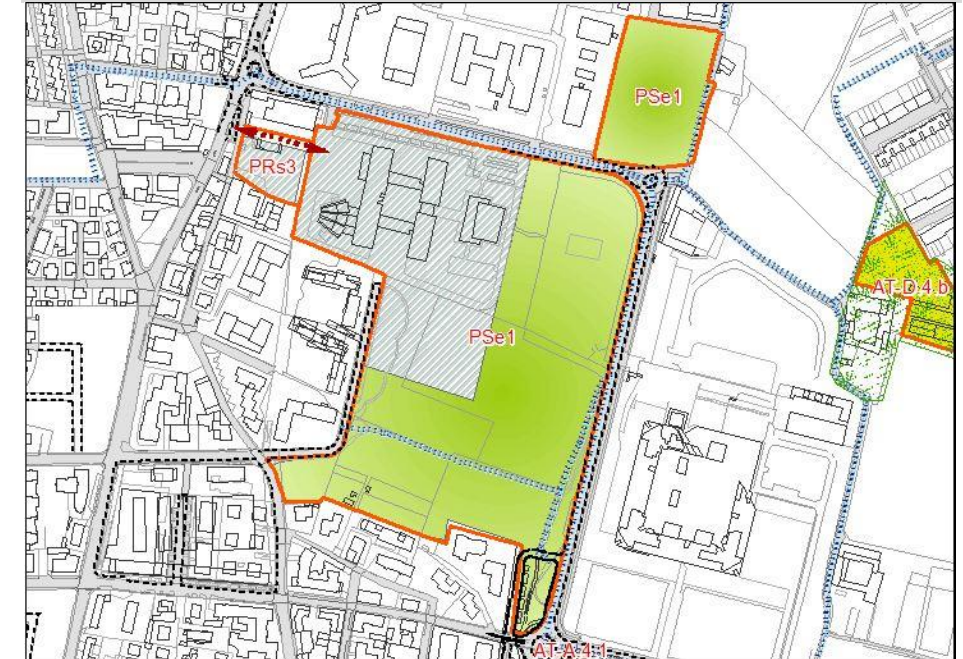
**CRITERI INSEDIATIVI**

- Entro il sedime indicato nel layout, potranno essere realizzate strutture scolastiche in implementazione al polo esistente, nonché impianti sportivi ad uso scolastico, previo progetto di insieme che dovrà garantire la permanenza di verde pubblico in misura adeguata.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

SERVIZI ISTRUZIONE SUPERIORE I2

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	114.196
Slp mq	5.000
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Serenissima	Quadrante est	Quartiere 13-19
-----------------	---------------	-----------------



**STATO DI FATTO**

Servizio sportivo scoperto territoriale (G)

Obiettivi del progetto:

Riqualificazione urbanistica e ambientale del comparto, mediante utilizzo di architetture e spazi urbani di qualità

**CRITERI INSEDIATIVI**

- La realizzazione di strutture ricettive (clubhouse), in ampliamento dell'esistente, è consentito nei limiti di quanto stabilito dall'art. 47 delle NTA del PGT2012 (Adeguamento dei servizi esistenti). E' consentita la copertura di campi da tennis e calcetto esistenti per una massimo di 3800 mq.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

SERVIZI SPORTIVI (G)

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	79.186
Slp mq	1.000 max
Strumento attuativo	Permesso di costruire



**DATI LOCALIZZATIVI**

Via Casotti	Quadrante est	Quartiere 19
-------------	---------------	--------------



**STATO DI FATTO**

ATTIVITA' RICETTIVA (Ri)  
SERVIZI (M)

Obiettivi del progetto:  
Riqualficazione ambientale di un ambito all'interno del Parco delle Cave.

**CRITERI INSEDIATIVI**

- Riconversione dell'area del parcheggio in Servizio Sportivo (G), con possibilità di realizzare fino a 500 mq per le strutture a servizio dell'attività sportiva
- Demolizione completa delle strutture edificate sull'area in oggetto, ad ovest della via Casotti, rinaturalizzazione del tratto di sponda e cessione all'Amministrazione
- Attribuzione di un valore compensativo di 3.500 mq all'area interessata da ripristino, da attuare altrove\*.

**DESTINAZIONE FUNZIONALE**

SERVIZI SPORTIVI (G)

**LAYOUT INSEDIATIVO**



**LEGENDA**

Perimetro area di trasformazione	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>
<b>FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
<b>SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO</b>	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie dell'area perimetrata (mq)	55.810
Slp mq	4.000 mq*
Strumento attuativo	Permesso di costruire