

BUSTA N.2

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. ipotizzando che il piano attuativo sia sottoposto a valutazione ambientale e strategica (VAS), ne illustri sinteticamente la procedura ed elabori i principali contenuti del documento di scoping

3. ipotizzando che nell'ambito del piano attuativo debba essere realizzata una pista ciclabile il candidato elabori la relazione al progetto definitivo, nell'ipotesi che le porzioni di immobili da acquisire non siano di proprietà del proponente il piano attuativo o dell'amministrazione comunale



Alessandra Potesi

1. DATI LOCALIZZATIVI



D.1 EX CIDNEO - FERRINI	
Via Ferrini	
Quadrante	NORD
Quartiere	17

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 **COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'**
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico, Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 **RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE**
Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 **RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE**
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 **RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE**
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 **RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE**
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.09 **GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE**
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 04.06 **INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI**
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 **CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 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.
- 05.10 **MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE**
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- 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'ambito interessa un'attività produttiva dismessa.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area è caratterizzata; ad Ovest ed Est, da edifici di recente formazione aventi altezze variabili dai due ai cinque piani, a Nord, da ampi spazi agricoli, a sud da spazi sportivi privati.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore

- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare l'edificazione sul fronte ovest dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificato.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Attuare un ripristino ambientale sul fronte est dell'ambito.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Ferrini.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Ripristino ambientale dell'area indicata nel layout, la cui importanza strategica, ai fini delle continuità della REC, non deroga sulle dimensioni e totale assenza di elementi sbarranti la connessione.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **In sede di Piano attuativo saranno valutate, anche sulla base di specifici approfondimenti, opportune soluzioni viabilistiche, provvedendo alla realizzazione di eventuali opere di adeguamento, anche a scampo degli oneri di urbanizzazione.**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione v. tabella funzioni	min.	max
			% sip complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A a	100	100
		A.b-A.c-A.e	(Limitatamente all'area indicata nel layout prescrittivo)	
		A.d		
		A.f		
	I.a			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
		As a		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As b	0	10
		As c		
		As d		
		Im a-Im b-Im c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	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	0	15
		Ri b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T b-T c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R a	70	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	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		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	14.937
Slp assegnata	mq	4.480
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	4.480
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	3
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Indicatore di riferimento del lotto interessato da lotto di base	Sf. lotto con sporcizia lot di base	Indice di base attribuito al lotto	Sf. di base ottenuta al lotto	Sf. base attribuita all'unità di trasformazione	Note	SLP massima sull'area di intervento	SLP aggiuntiva qualità aggiuntiva	Menzione catastale	SCHEMA indice base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
	mq	mq	mq	mq	mq		MQ	mq					
D.1		14.942	0,30	4.482,60	4.480,00		4.480,00	0,00	8				

Per la determinazione e corrispondenza 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