





Il recupero delle aree dismesse della ex Caserma Achille Papa e delle aree Maf Logistic quale paradigma della rigenerazione urbana nel PGT di Brescia

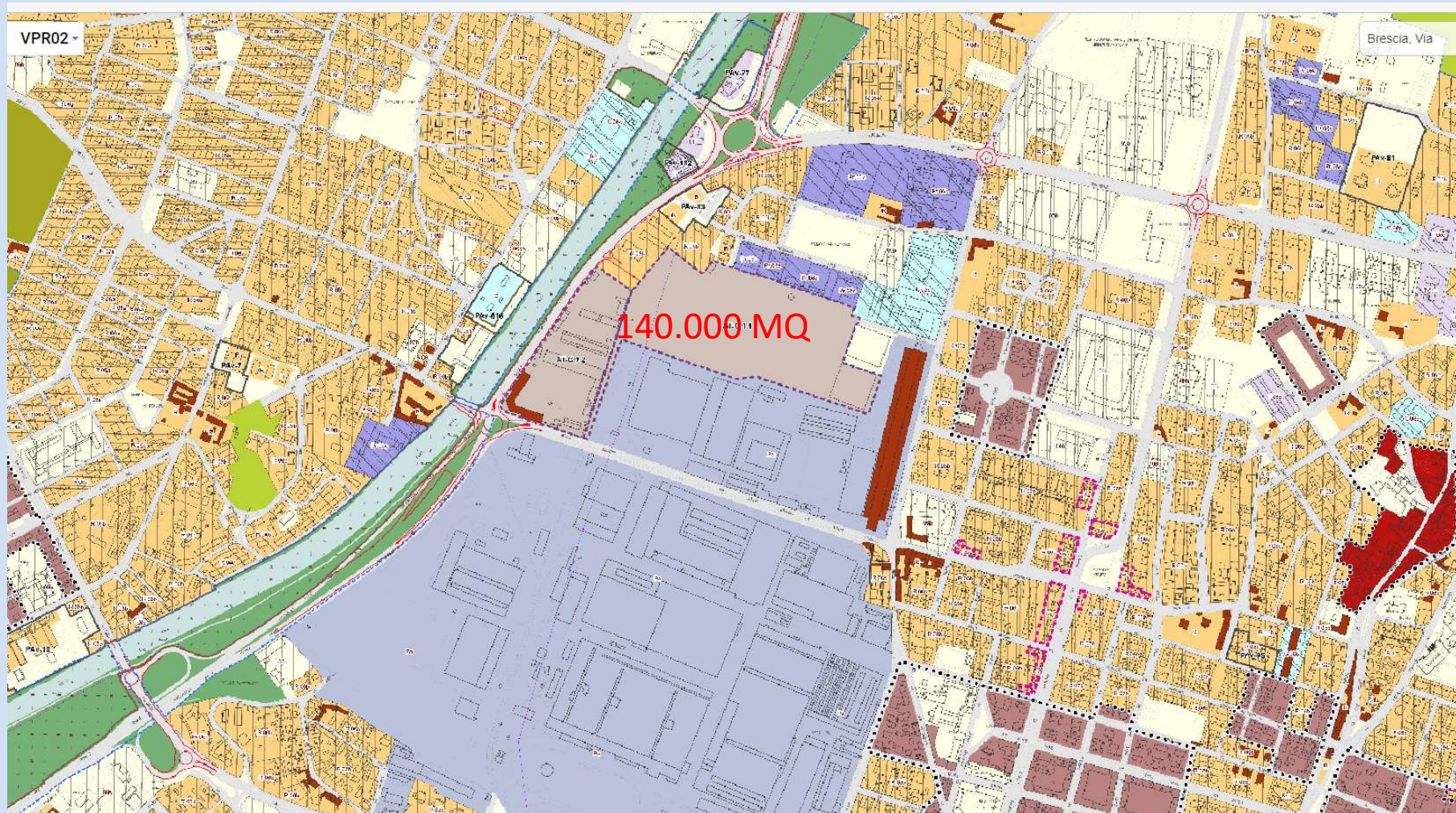


IL CONTESTO: I VUOTI URBANI GENERATI DA AREE DISMESSE

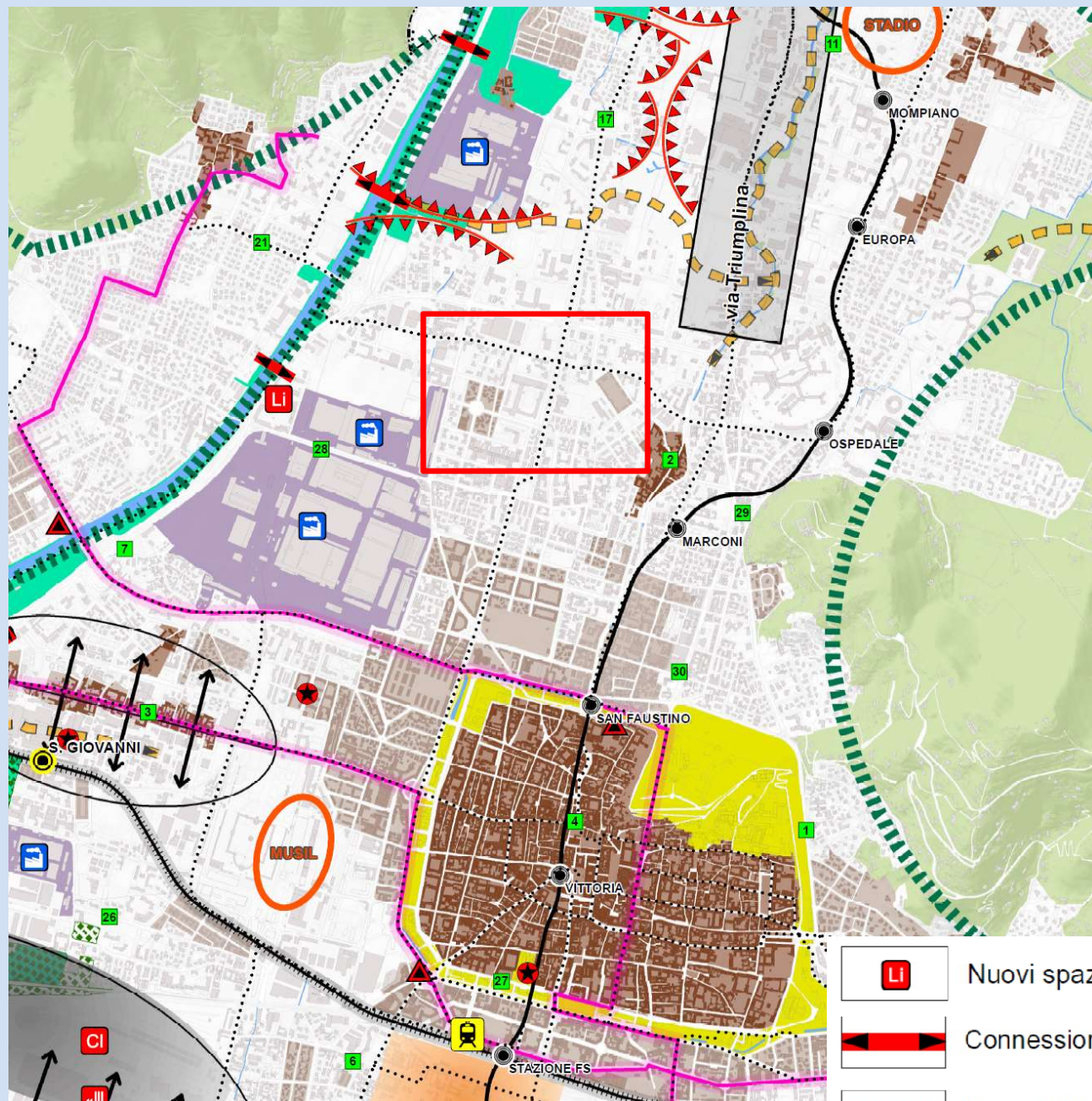
D2015-






LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE: I GRANDI VUOTI DA REINTERPRETARE NEI TESSUTI URBANI



LE STRATEGIE DEL PGT: LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

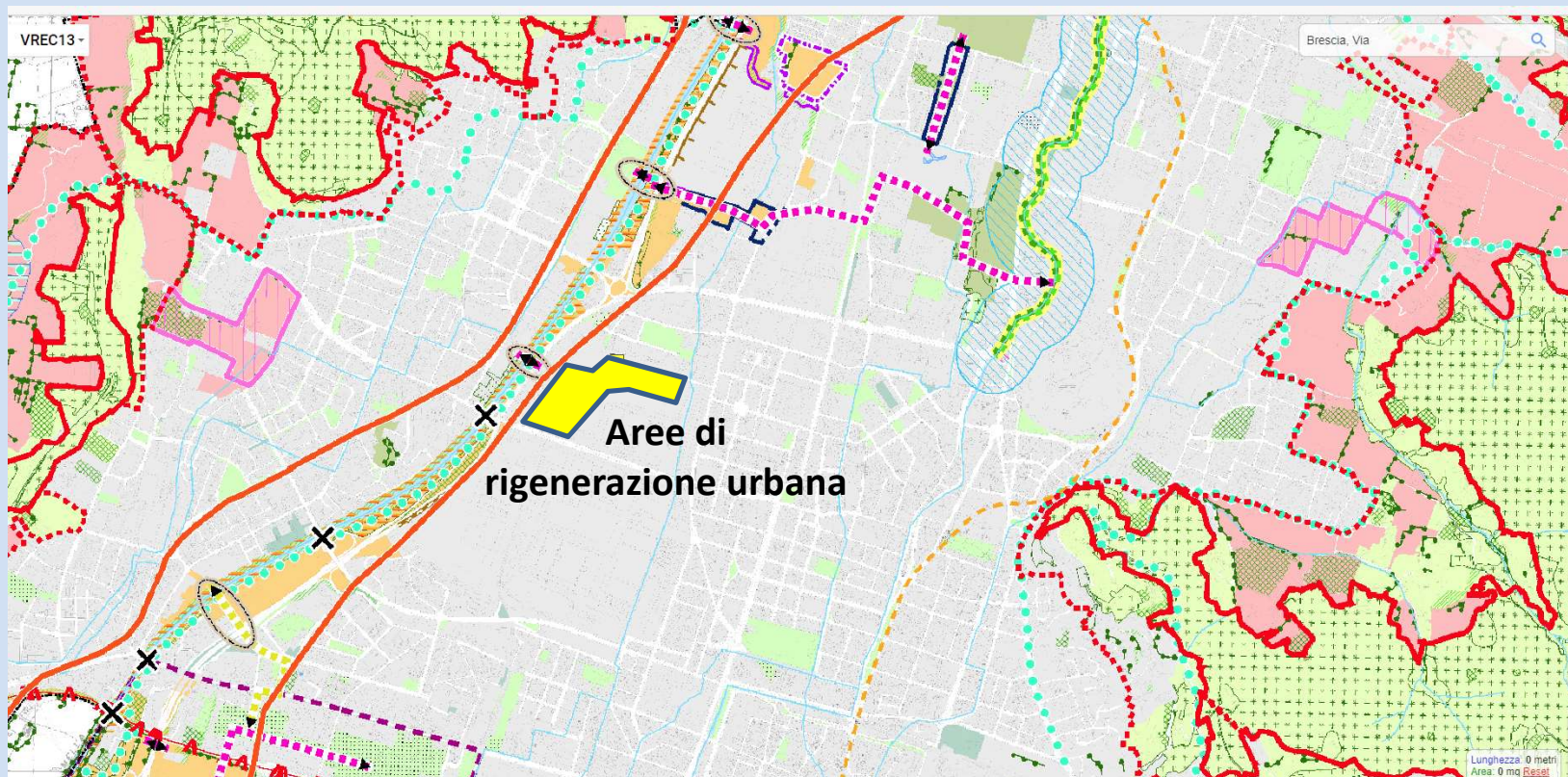


-  Nuovi spazi per il lavoro contemporaneo urbano
-  Connessioni ecofruttive
-  Itinerari di connessione "green way"

**I CONTENITORI ALLA GRANDE SCALA
OPERARE PER «RICUCITURE» E CREARE NUOVI RAPPORTI
COSTRUIRE SUL COSTRUITO E RIDISEGNARE LA FISIONOMIA URBANA**



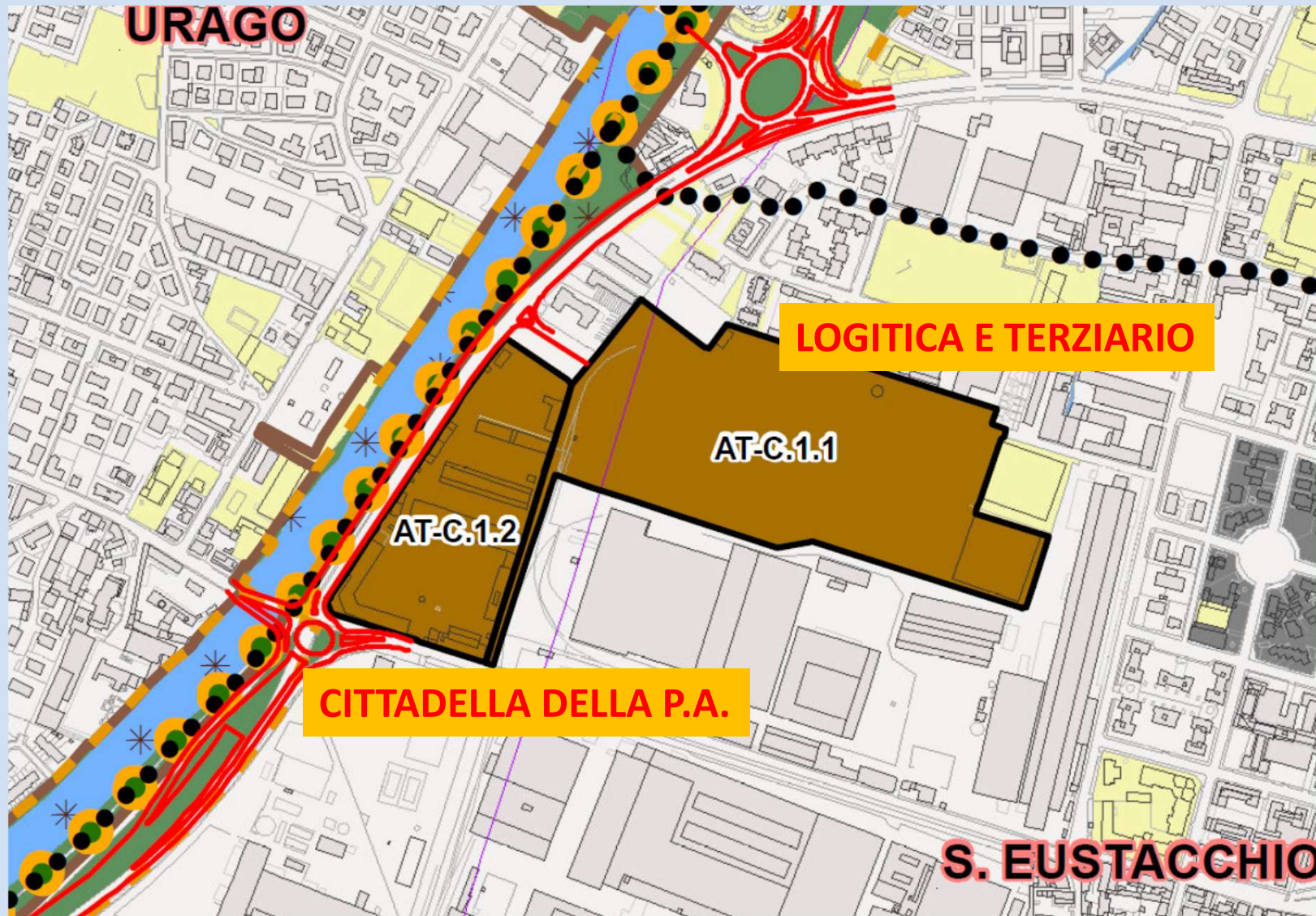
IL CONTESTO AMBIENTALE: IL CORRIDOIO ECOLOGICO E LA GREENWAY DEL FIUME MELLA



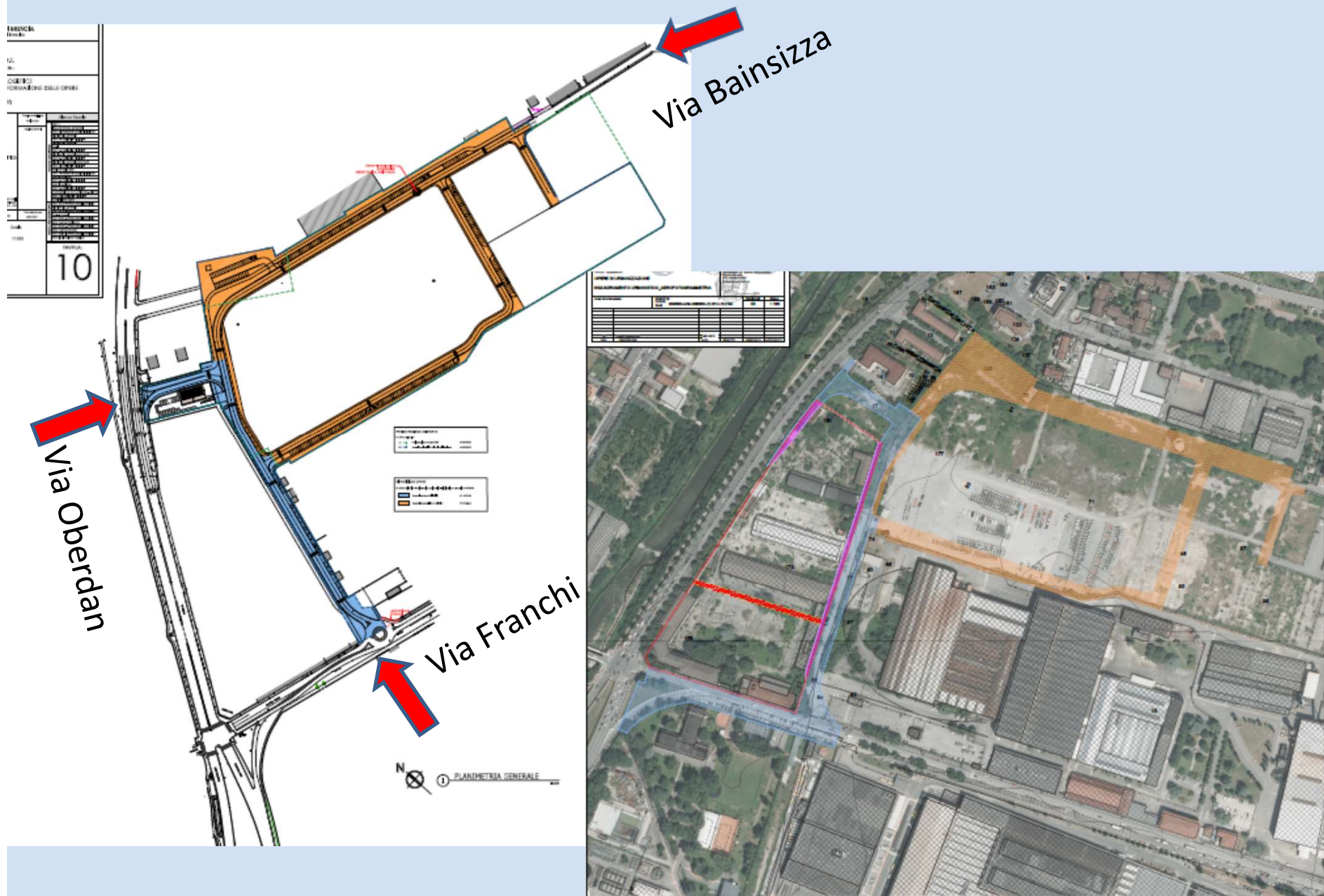
COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Sistema delle acque sotterranee e relativi manufatti
- Reticolo idrico principale

SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO



LA NUOVA RETE VIARIA E IL DISEGNO DEGLI ISOLATI



OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE PER L' AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA EX CASERMA PAPA

TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA: Valorizzazione del patrimonio esistente e della **MEMORIA STORICA MILITARE DEL SITO**. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.

RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE

Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.

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.

AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI: Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.

VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA' E INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI

Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE: Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).

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.

MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE:

Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità

SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-C.1.2

AT-C.1.2 CASERMA PAPA

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.1.2 CASERMA PAPA	
Via Franchi	
Quadrante	NORD
Quartiere	ZB

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'
Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).
Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.
- 01.05 SALVAGUARDIA, TUTELA, MIGLIORAMENTO DELLA FRUIBILITÀ E DELLA CAPACITÀ ATTRATTIVA (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITÀ
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 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.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITÀ MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUD MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 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.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITÀ DI LAVORO URBANO
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli delle strade.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITÀ 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 UNITARIETÀ 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 N°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, di proprietà demaniale, è il sedime di una caserma militare dismessa all'interno della quale sono presenti corpi

AT-C.1.2 CASERMA PAPA

edilizi di valore storico e testimoniale.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina a nord con un quartiere residenziale di recente formazione, ad est e sud con comparti industriali contenenti manufatti a grande scala, ad ovest con la tangenziale e l'ambito naturale del fiume Mella.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavole V-PR06

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 INSIDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Rendere accessibile al pedone l'ambito rispetto alla Via Oberdan
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici
- Recuperare i corpi di fabbrica esistenti di valore testimoniale
- Riconvertire gli edifici con potenziale vocazione alla strutturazione di nuove centralità o costituenti continuità della cortina edilizia
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

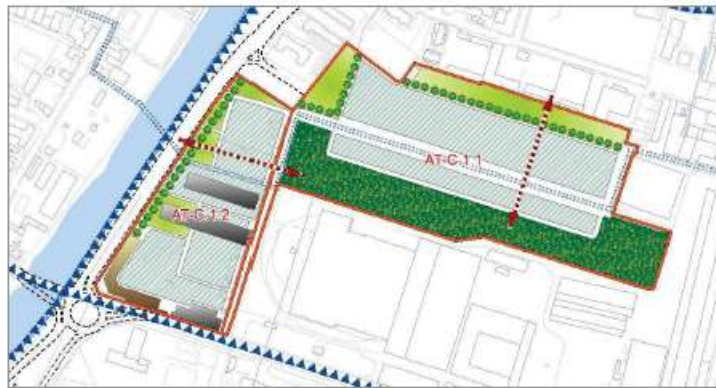
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Franchi e Via San Bartolomeo
- Gli edifici di valore storico e testimoniale indicati nel layout prescrittivo sono assoggettati a restauro conservativo. Costituisce interesse architettonico, pur senza obbligo di conservazione, anche il grande ricovero dei mezzi corazzati.
- Gli edifici siglati come "da riconvertire funzionalmente" sono assoggettati sia alla ristrutturazione sia alla demolizione e ricostruzione.
- Obbligo di demolizione di tutti gli altri fabbricati esistenti.
- Obbligo di demolizione delle cinte murarie esistenti su Via Oberdan.
- Edificare a distanza adeguata dalla Via Oberdan.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificato.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo Via Oberdan, mediante filare alberato.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell' AT-C.1.1 MAF Logistic.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell' eventuale bonifica.
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità (infrastrutture e attività produttive).

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Indicatore di qualità (IQT) di base	SLP di base con IQT di base		Indicatore di qualità (IQT) base aggiuntiva di base		SLP di base aggiuntiva di base	Note	SLP complessiva (IQT di base + IQT base aggiuntiva di base)	SLP aggiuntiva (IQT base aggiuntiva di base)	Moltiplicatore di base	SCHEMA Indot base			
		mq	mq/mq	mq	mq						mq	0,01	0,05	0,3
C.1.2	1	31.050	0,30	9.315,00				15.270,00	0,00	19				
	2	2.600	0,01	26,00		15.270,00								
	3	edificio da conservare con slp compresa nella SLP massima		7.000,00										

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

- AT-A.1 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

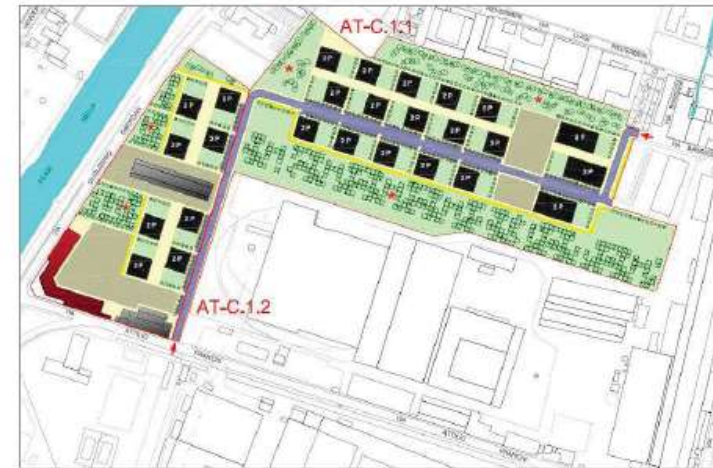
SISTEMA AMBIENTALE

- 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

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANIFICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- VIABILITA' ESISTENTE DA RIGUALFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRARO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI DALSERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSE D'ACQUA

- Il P.A. dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.

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

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di connessione ciclo pedonale in direzione est-ovest e nord-sud.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Nuova attrezzatura a servizio polifunzionale
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

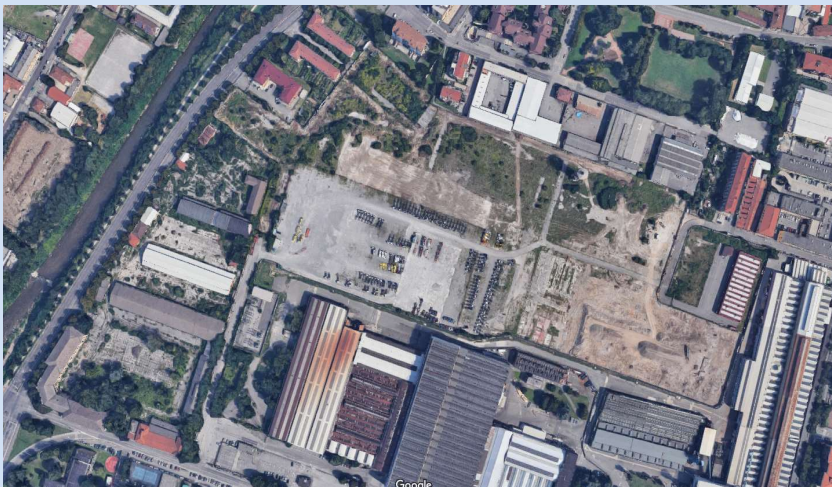
- Realizzazione di connessione ciclo pedonale in direzione est-ovest e nord-sud.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Nuova attrezzatura a servizio polifunzionale
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

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	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40	
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	15	
	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	20	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	15	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	25	100	
	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	38.758
Slp assegnata	mq	16.270
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	16.270 (compresa la slp esistente da conservare)
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



DATI DI SINTESI

superficie territoriale del comparto ex
Caserma Papa
39.000 mq

superfici lorda di pavimento (slp)
edifici nuovi mq 6.000 e edifici conservati
mq 10.200
16.200 mq

superfici a parcheggi
10.740 mq

superfici a verde
8.802 mq

superfici permeabili totali
11.222 mq

Area interessata dalle opere di
urbanizzazione esterne al comparto
14.225 mq