

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 DELLE REGOLE



ALL.G - VAS

**PROGETTI SPECIALI DEL
PIANO DELLE REGOLE**

Estensori

Data

MAGGIO 2015

ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO

A ATTIVITA' AGRICOLE			S SERVIZI								
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	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	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'	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);	O	Servizi ospedalieri			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)	R	Servizi religiosi	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)			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)	S	Servizi sociali	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	R	Servizi religiosi	R4	Istituti religiosi		
				Ri.b	Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande			R5	Edifici per attività aggregative, ricreative, sociali		
		Ri.c	Campeggi	S1	Servizi per i giovani						
T	ATTIVITA' DIREZIONALI	T.a	Attività finanziarie e assicurative	T	Servizi tecnologici	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			U	Servizi universitari	U1	Centri didattici e per la ricerca		
		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.					U2	Residenze universitarie		
R	RESIDENZA	R.a	Residenza urbana permanente	V	Spazi aperti			V1	Parchi attrezzati		
		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.)					V2	Orti urbani		
Z	SERVIZI CIMITERIALI	Z1	Cimiteri	Z	Servizi cimiteriali			V3	Aree fruibili di valenza naturalistica		
		Z2	Tempio crematorio			V4	Verde di mitigazione				
						VP	Piazze				

DATI LOCALIZZATIVI

Via Conicchio	Quadrante	nord	Quartiere	15
---------------	-----------	------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono alcuni edifici produttivi e un'abitazione unifamiliare.

Obiettivo del progetto è riqualificare un contesto dismesso ed acquisire un'area per la realizzazione di un collegamento tra Via Mazzolari e Via Verdi.

CRITERI INSEDIATIVI

La slp generata dal lotto fondiario corrispondente al mapp. 410 foglio 4, sarà collocata sul sedime indicato nel layout, che appartiene in parte a proprietà pubblica. Oltre all'area per la realizzazione della connessione stradale, saranno cedute le aree a verde indicate nel layout per il collegamento con il parco esistente e il completamento con una fascia arborata lungo il confine sud.

Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per le Aree Residenziali con rilevante presenza di commercio (Rc)	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.758
Slp (mq)	1.256
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area per la realizzazione di collegamento stradale e completamento di spazi aperti, comprese le opere di realizzazione

DATI LOCALIZZATIVI

Via Sguass	Quadrante	nord	Quartiere	11
------------	-----------	------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è interessata da edifici storici di tipo rurale, appartenenti al nucleo antico di Mompiano, con annesso brolo.

Obiettivo del progetto è il recupero degli edifici storici esistenti, consentendo un ampliamento sull'area di pertinenza del lotto.

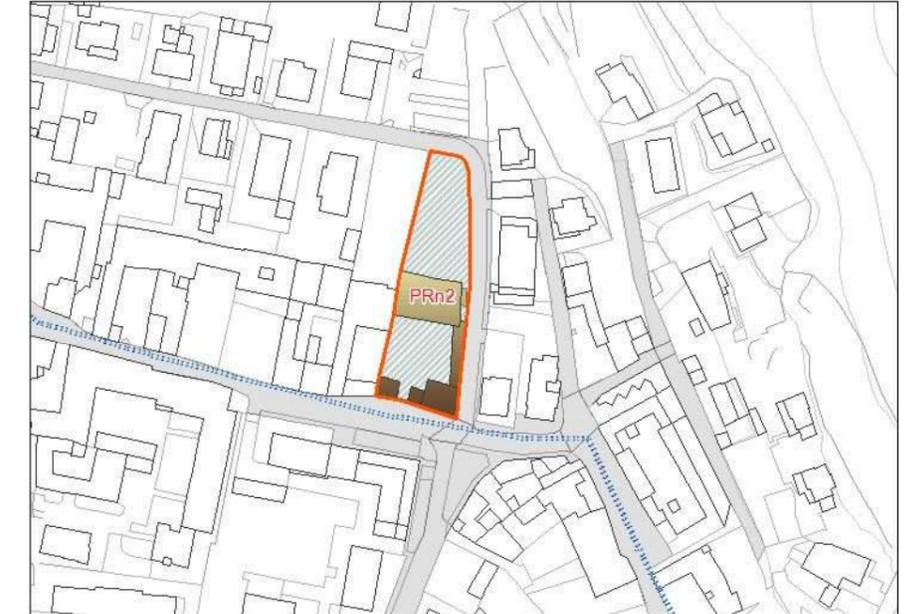
CRITERI INSEDIATIVI

I nuovi edifici dovranno presentare soluzioni architettoniche integrate con il contesto del nucleo antico.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	1.952
Slp (mq)	360 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Campane	Quadrante	nord	Quartiere	17
-------------	-----------	------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono edifici utilizzati per un'attività commerciale ed un esteso piazzale per il deposito di mezzi e materiali.

Obiettivo del progetto è il recupero di un'area degradata, finalizzato anche alla ripristino ecologico di una porzione di essa, corrispondente ad un varco di connessione della rete ecologica

CRITERI INSEDIATIVI

Il nuovo insediamento dovrà essere collocato sul margine ad ovest del lotto e comunque entro il sedime individuato nel layout. Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

In tutta l'area esterna al sedime dovrà essere ripristinato il valore naturale del suolo, in modo da renderlo idoneo all'uso agricolo.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
------------	---------------

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

Sull'area per la quale è previsto il ripristino ecologico è ammessa l'attività agricola, limitatamente alla categoria A.a, senza strutture.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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	

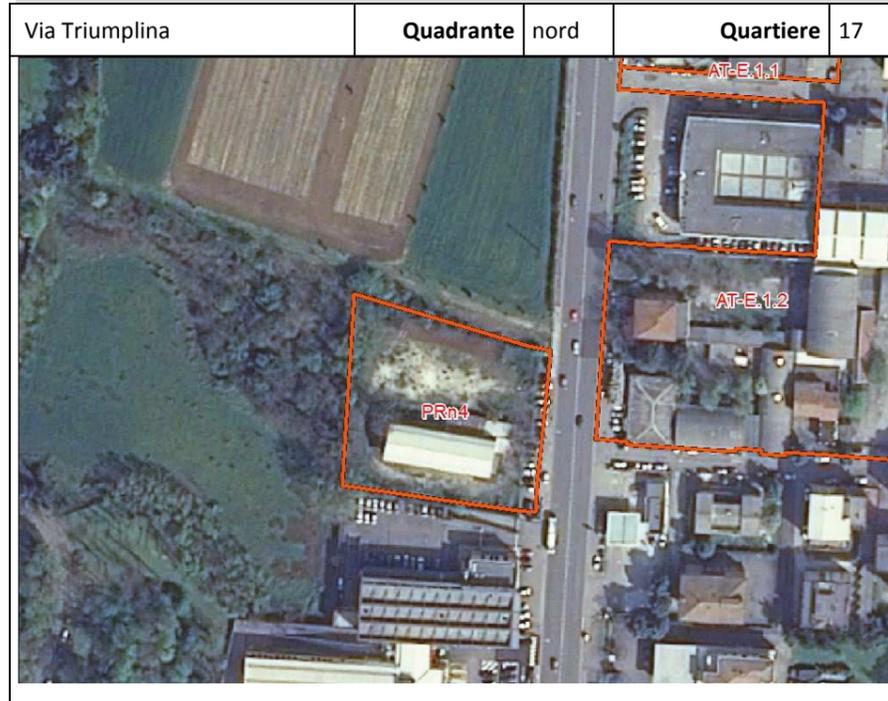
PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	7.900
Slp (mq)	790
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata ad ovest di Via Triumplina, in adiacenza ad un'area di rilevante valore paesistico ambientale. Sul lotto è presente un fabbricato di tipo artigianale-produttivo, in disuso.

Obiettivo del progetto è il recupero urbanistico e ambientale di un'area degradata.

CRITERI INSEDIATIVI

La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout. Una fascia di circa 6 m sul lato strada dovrà essere destinato a parcheggio ed asservita ad uso pubblico. Pertanto, l'eventuale delimitazione dell'area privata dovrà essere collocata in aderenza al fronte dell'edificato. Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.934
Slp (mq)	1.180
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all'uso pubblico di parcheggio

DATI LOCALIZZATIVI

Via Attilio Tosoni	Quadrante	nord	Quartiere	2
--------------------	-----------	------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata di fronte all'Obitorio degli Spedali Civili erisulta già interessata da previsione AT103 del PRG, non attuata.

Obiettivo del progetto è il recupero urbanistico e ambientale di un'area degradata.

CRITERI INSEDIATIVI

La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout. Dovrà essere realizzata una fascia di macchia boscata di 10 m di larghezza, parallela al corso del Garza. Dovrà essere ceduta una fascia di circa 5 m per la realizzazione di marciapiede e adeguamenti stradali.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.058
Slp (mq)	610
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale entro la fascia di rispetto del reticolo idrico
- Opere di sistemazione stradale

DATI LOCALIZZATIVI

Via Torricella di Sotto	Quadrante	ovest	Quartiere	5
-------------------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area in oggetto, insistono alcuni edifici artigianali.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

CRITERI INSEDIATIVI

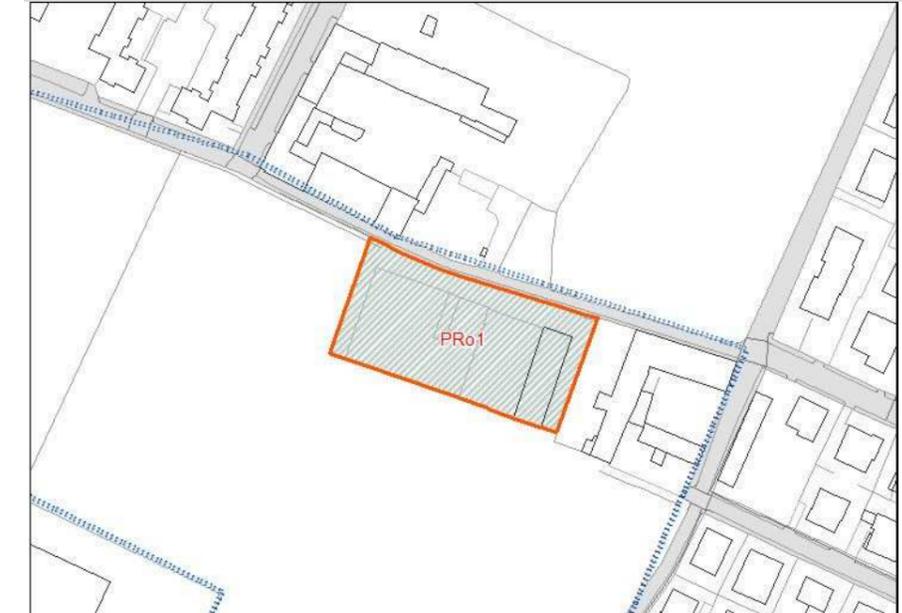
La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.

E' ammessa la conservazione di tutto o parte degli edifici esistenti. Considerata la preesistente attività produttiva, le trasformazioni che eccedono la manutenzione straordinaria dovranno essere precedute da opportune analisi del suolo, al fine di accertare l'inesistenza di sostanze inquinanti.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.328
Slp (mq)	2.000 mq (compreso l'esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo
	In caso di conservazione degli edifici esistenti, l'intervento di ristrutturazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale entro la fascia di rispetto del reticolo idrico
- Opere di sistemazione stradale

DATI LOCALIZZATIVI

Via Pialorsi	Quadrante	ovest	Quartiere	5
--------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è ineditata, ma quasi completamente inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato. Nel PGT2012 risulta interessata da previsioni di espansione residenziale (AT G.5).

Obiettivi del progetto:

Completamento della morfologia urbana e implementazione delle connessioni ecologiche.

CRITERI INSEDIATIVI

Il nuovo edificato dovrà avere caratteristiche architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo e dovrà essere collocato sul sedime edificabile indicato nel layout, garantendo un distacco, dal confine delle proprietà collocate ad ovest, di almeno 12 m. L'area ad est del previsto insediamento, corrispondente a 3.250 mq circa, dovrà essere contestualmente ceduta alla proprietà comunale, previa demolizione del muro perimetrale realizzato sul confine di proprietà, al fine di garantire una continuità del sistema verde, da nord a sud.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	5.920
Slp (mq)	400 mq
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area di 3.250 mq

DATI LOCALIZZATIVI

Via E. Morosini	Quadrante	ovest	Quartiere	7
-----------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessa il sedime di una cascina storica diroccata, ubicata immediatamente a sud della ferrovia Brescia-Edolo, nei pressi della tangenziale ovest e compresa nel S.I.N.

Obiettivo del progetto è la valorizzazione del patrimonio esistente.

CRITERI INSEDIATIVI

Sull'area è prevista la ricostruzione della volumetria preesistente, corrispondente a ad una slp di 1.675 mq e di una slp aggiuntiva di 500 mq, previa bonifica o messa in sicurezza delle aree, per la compatibilità con le funzioni insediabili.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.146
Slp (mq)	2.175 mq (compresa la slp preesistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Rose	Quadrante ovest	Quartiere 7-26
----------	-----------------	----------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

Il progetto interessa due lotti, posti ai lati della Tangenziale Ovest, nei pressi del nuovo svincolo di via Rose e in territorio incluso nel SIN.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Opere di mitigazione delle infrastrutture

CRITERI INSEDIATIVI

La volumetria attribuita dovrà essere collocata sul sedime individuato nel layout, previa bonifica o messa in sicurezza delle aree, per la compatibilità con le funzioni insediabili. L'aumento volumetrico fino al 35% della slp (incremento volumetrico definito in base alle condizioni dell'art.3, comma 3 della L.R. 13/09) è ammesso, previa realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale. L'area ad est dell'infrastruttura, secondo quanto previsto dall'accordo sopra specificato, viene interamente ceduta, quale verde a mitigazione dell'infrastruttura stradale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE (relativa esclusivamente al lotto edificabile)

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

(*)incremento volumetrico definito in base alle condizioni dell'art. 3, comma 3 della L.R. 13/09

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTÀ PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.842
Slp (mq)	1.240 + 35% (*)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- 1.725 mq area verde

Cessione effettuata in base alle condizioni di cui all'Accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 241/1990, in parte sottoposto a condizione sospensiva volontaria, approvato con Delibera di Giunta n.938/81342 del 26 novembre 2010.

DATI LOCALIZZATIVI

Via Milano	Quadrante	ovest	Quartiere	7
------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono capannoni ed un piazzale adibito a parcheggio.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

CRITERI INSEDIATIVI

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout. Non è consentito realizzare strutture commerciali con tipologia edilizia a piastra. Le stesse, dovranno essere collocate al piano terra di edifici caratterizzati da articolazione funzionale delle destinazioni consentite.

Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborea
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	4.385
Slp (mq)	2.654
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e realizzazione del completamento del parco di via Metastasio.
- Cessione (o asservimento) del parcheggio esterno a raso .

DATI LOCALIZZATIVI

Via Milano	Quadrante	ovest	Quartiere	7
------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è interessata da un sito produttivo dismesso e da un lotto su cui insistono prevalentemente funzioni commerciali e terziarie.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

CRITERI INSEDIATIVI

Obbligo di demolizione di tutte le strutture afferenti il sedime dell'attività dismessa e di bonifica del suolo.

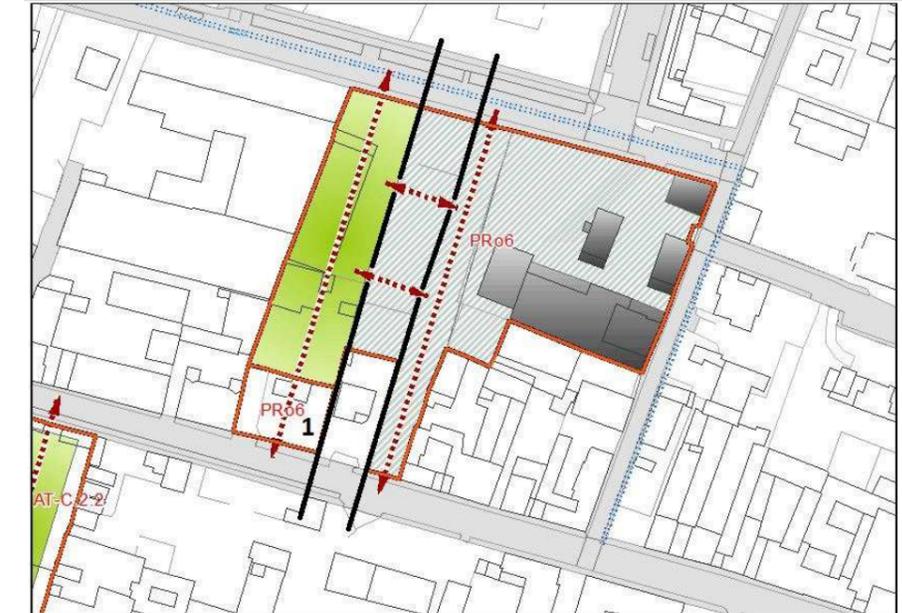
Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi, le cui dimensioni e collocazione esatti saranno concordati in sede di piano attuativo. E' comunque obbligatorio il rispetto degli allineamenti entro i sedimi in cui è prevista la collocazione delle volumetrie attribuite e lo studio di un progetto riguardante i sedimi privati, che valorizzi al massimo la pubblica fruibilità di tutta l'area. Sul lotto ad est, con presenza di esercizi commerciali al piano terra, è previsto l'inserimento di un edificio in linea, da collocare in fregio alla Via Nicolini. Dovrà inoltre essere ceduto il lotto di 792 mq situato in Via Torricella di Sotto, necessario per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile. L'intervento su Via Milano comprende la sistemazione dell'area di proprietà pubblica, prospiciente Via Milano, che integrerà gli spazi aperti previsti dall'intervento. E' obbligatoria la sottoscrizione di una convenzione che comprenda la totalità delle opere da realizzare e delle aree da cedere.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborea
FRUIBILITA' DELLA CITTÀ PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	10.966
Slp (mq)	4.000
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48). Tale cessione assolve l'onere degli standard di qualità aggiuntiva dovuti relativamente alla trasformazione su Via Milano.
- Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi su Via Milano

DATI LOCALIZZATIVI

Via Mazzucchelli	Quadrante	ovest	Quartiere	3
------------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono un fabbricato industriale/artigianale e alcune tettoie in un contesto caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali..

Obiettivi del progetto:

-Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area

CRITERI INSEDIATIVI

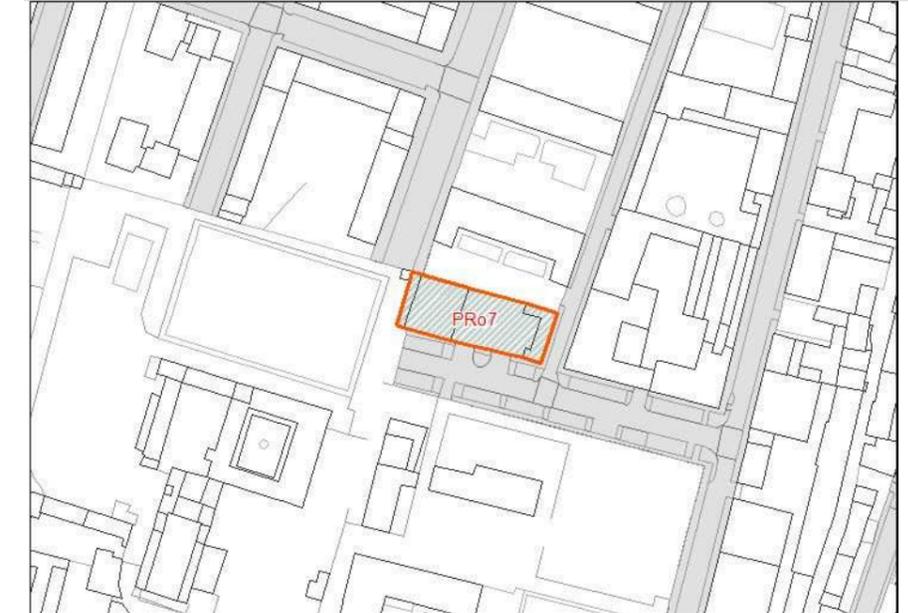
L'attuazione del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche del contesto.

Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	972
Slp (mq)	410
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Via Carducci	Quadrante	ovest	Quartiere	7
--------------	-----------	-------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste un distributore di carburanti.

Obiettivo del progetto è completare la morfologia urbana, anche alla luce delle previsioni di trasformazione al contorno.

CRITERI INSEDIATIVI

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout.

Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	2.392
Slp (mq)	478
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area per la realizzazione del parco

DATI LOCALIZZATIVI

Via F.lli Ugoni	Quadrante	centro	Quartiere	27
-----------------	-----------	--------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area è presente un fabbricato, appartenuto ad un distributore di carburanti dismesso da numerosi anni, convertito in sede di un'attività direzionale.

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

CRITERI INSEDIATIVI

Il nuovo edificio dovrà presentare soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, integrate con il contesto del centro storico.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	2.392
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Vittorio Emanuele II	Quadrante	centro	Quartiere	27
--------------------------	-----------	--------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste il complesso ospedaliero Fatebenefratelli. Il servizio ha cessato da tempo la maggior parte delle funzioni. Pertanto il complesso risulta sostanzialmente vuoto.

OBIETTIVI

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

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 una'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico, da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture, adeguata al contesto.

Pur nell'imprescindibilità della necessaria fruibilità dei nuovi spazi aperti da creare, si prescrive un impianto morfologico che ricostituisca gli allineamenti sui fronti stradali e il rispetto delle altezze al contorno.

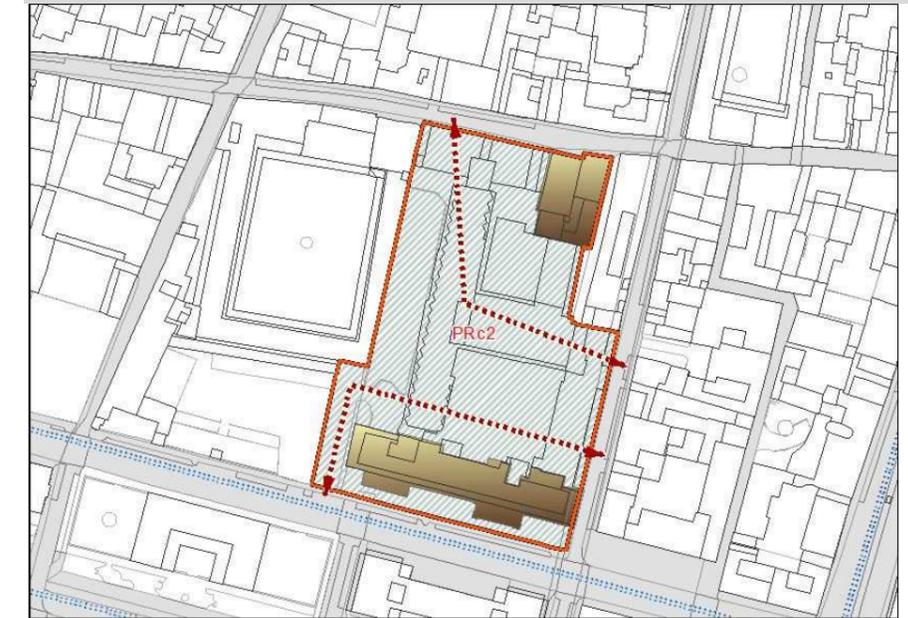
L'indice di edificabilità attribuito, è riferito ai lotti fondiari che compongono la proprietà.

La slp insistente sull'area è quella derivante dall'applicazione dell'indice ed è da ritenersi comprensiva della slp esistente, per il quale è prescritta la conservazione.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min	max	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
		I.a			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
		As.a		30%	
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		30%	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000 mq	C.a			
	5.001 mq < GSV > 10.000 mq	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000 mq	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		20%	
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500 mq	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250 mq	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		30%	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI	Centri telefonia	T.a-T.b-T.c		30%	
RESIDENZA		R.a		30%	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		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			

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

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)	10.110
Indice di edificabilità	1,00 mq/mq (compreso esistente)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-Spazi aperti, verdi e pavimentati, di pubblica fruibilità

DATI LOCALIZZATIVI

Via Moretto - Via Crispi	Quadrante	centro	Quartiere	1
--------------------------	-----------	--------	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area corrisponde al sedime d'impianto di una caserma militare dismessa.

Obiettivi:

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

CRITERI INSEDIATIVI

La modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo; pertanto, le eventuali superfetazioni estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sarà possibile secondo le modalità definite dal Comune in accordo con la Sovrintendenza. La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'Amministrazione. Si potranno prevedere autorimesse interrato, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione di alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Sovrintendenza. L'Amministrazione si riserva di richiedere l'apertura di un accesso sulla galleria di collegamento con Corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unità di intervento

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	4.414
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici

DATI LOCALIZZATIVI

Via Cadorna V.le Duca degli Abruzzi	Quadrante centro	Quartiere 14
--	-------------------------	---------------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area corrisponde al sedime della Editrice La Scuola, che ha trasferito l'attività. Pertanto il complesso è inutilizzato, pur collocandosi in una posizione strategica di accesso alla cintura della città storica.

OBIETTIVI

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

CRITERI INSEDIATIVI

Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con una'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico, da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture, adeguata al contesto. Nello sviluppo progettuale particolare attenzione deve essere posta alla valutazione di mantenimento e riconversione funzionale degli edifici evidenziati, nonché alla ricerca di massima permeabilità possibile del suolo.

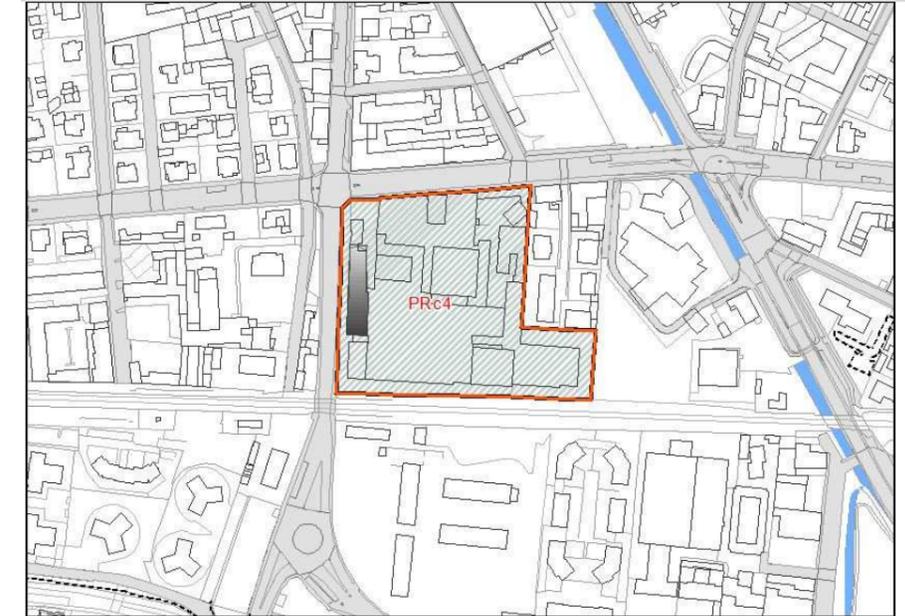
L'indice di edificabilità attribuito, è riferito ai lotti fondiari che compongono la proprietà.

La slp insistente sull'area è quella derivante dall'applicazione dell'indice ed è da ritenersi comprensiva della slp esistente, nel caso si persegua la conservazione di corpi di fabbrica esistenti.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min	max	
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		30%	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		30%	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000 mq	C.a		20%	
	5.001 mq < GSV > 10.000 mq	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000 mq	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500 mq	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250 mq	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		30%	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c		30%	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a		30%	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		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				

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	19.756
Indice di edificabilità	0,6 mq/mq
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Spazi aperti, verdi e pavimentati, di pubblica fruibilità

DATI LOCALIZZATIVI

Via Lattanzio Gambara	Quadrante	centro	Quartiere	27
-----------------------	-----------	--------	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è sede della Editoriale Bresciana.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato

CRITERI INSEDIATIVI

Si precisa che la slp assegnata è al netto della slp degli edifici attualmente utilizzati dalle sedi di Numerica e Giornale di Brescia.

" Fatto salvo il rispetto rigoroso ed inderogabile della distanza minima di 10 metri fra edifici antistanti, ai sensi dell'art. 103 comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, l'edificazione entro l'unità di intervento A.4 è esonerata dal rispetto delle distanze minime fra fabbricati indicate dai commi 2 e 3 dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, inclusa la distanza minima correlata all'altezza del fabbricato più alto. Tale deroga alle disposizioni dei commi 2 e 3 dell'art.9 del D.m. 1444/1968, non applicabili alla unità di intervento A.4, mira ad incentivare lo sviluppo verticale della porzione dell'ambito cittadino considerato e riguarda anche i distacchi fra i fabbricati edificandi, entro l'unità di intervento A.4 e gli edifici posti al di fuori del perimetro dell'unità di intervento A.4".

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	9.012
Indice di edificabilità	1,00 mq/mq
Strumento attuativo	Piano attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Via Zara	Quadrante	sud	Quartiere	6
----------	-----------	-----	-----------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste un capannone di un'attività produttiva dismessa.

Obiettivo del progetto è il completamento della morfologia urbana.

CRITERI INSEDIATIVI

La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, nel rispetto dei limiti di rispetto della ferrovia e del reticolo idrico. E' prescritta la formazione di una fascia boscata di mitigazione verso la ferrovia. Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	2.342
Indice di edificabilità	0,2 mq/mq
Strumento attuativo	Permesso di costruire

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Via della Noce	Quadrante	sud	Quartiere	20
----------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, antistante la chiesa parrocchiale di S. Maria, è in gran parte adibita a parcheggio di camion e autoarticolati.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e implementare la disponibilità di parcheggi.

CRITERI INSEDIATIVI

La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, ricercando la massima permeabilità possibile del suolo.

Sull'area posta a sud ovest, in continuità con il parcheggio esistente, saranno realizzati nuovi posti auto con adeguati spazi di manovra, aiuole e piantumazione, di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

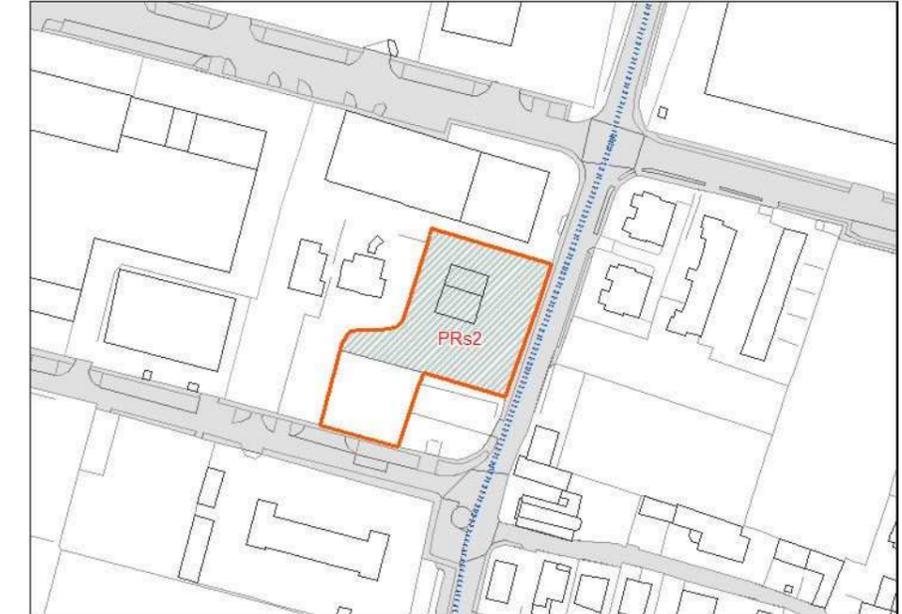
Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	2.955
Slp	1.300
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione asservimento di parcheggio

DATI LOCALIZZATIVI

Via del Carso	Quadrante	sud	Quartiere	33
---------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area in oggetto, antistante il polo scolastico Leonardo, esisteva una palazzina residenziale a due piani, ora demolita.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e implementare la rete delle connessioni ciclopedonali

CRITERI INSEDIATIVI

La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, ricercando la massima permeabilità possibile del suolo.

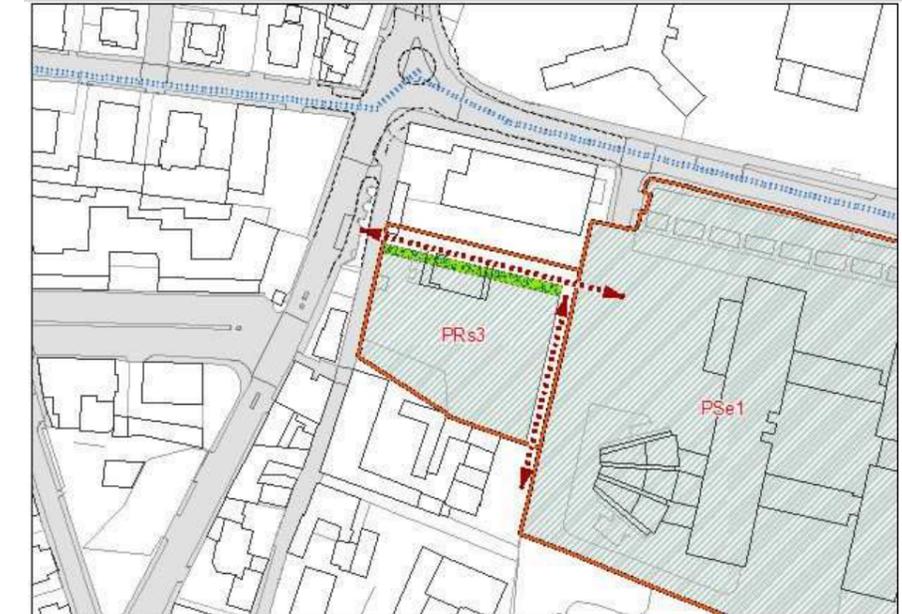
Dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione una strada di collegamento ciclopedonale (per una sezione di 10 m. comprensiva di fascia arborata) tra Via del Carso e il plesso scolastico.

Inoltre sarà ceduta una fascia di 5 metri sul lato est del lotto, per un collegamento con il parco pubblico.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.835
Slp	1.490
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Collegamenti ciclopedonali

DATI LOCALIZZATIVI

Via Corsica – Via Salgari	Quadrante	sud	Quartiere	6
---------------------------	------------------	-----	------------------	---



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area corrisponde al sedime e pertinenze del centro commerciale Flaminia, su cui insiste una G.S.V.

Obiettivo è la riconversione funzionale dell'area e l'individuazione di un progetto urbanistico più coerente con le trasformazioni in atto sul comparto.

CRITERI INSEDIATIVI

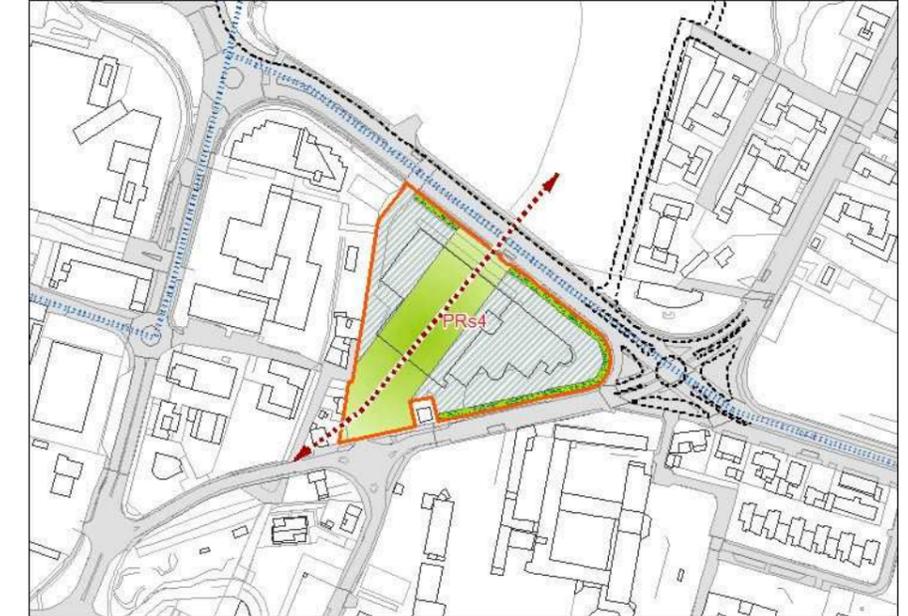
La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro i due sedimi indicati nel layout. Nel sedime collocato più a nord e adiacente ad un comparto commerciale, saranno concentrate analoghe attività. Nel sedime collocato a sud dell'area dovrà invece essere proposto un mix funzionale che tenga conto anche della vicinanza con l'Istituto San Giovanni di Dio. Tra i due sedimi dovrà essere creata un' area verde che determini una continuità tra il parco pubblico progettato sull'ambito degli ex Magazzini Generali e il parco pubblico delle Tre Torri.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	18.095
Slp	7.238 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Parco pubblico

DATI LOCALIZZATIVI

Via Malta	Quadrante sud	Quartiere 10
-----------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, antistante la chiesa parrocchiale di S .Maria, è in gran parte adibita a parcheggio di camion e autoarticolati.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e implementare la disponibilità di parcheggi.

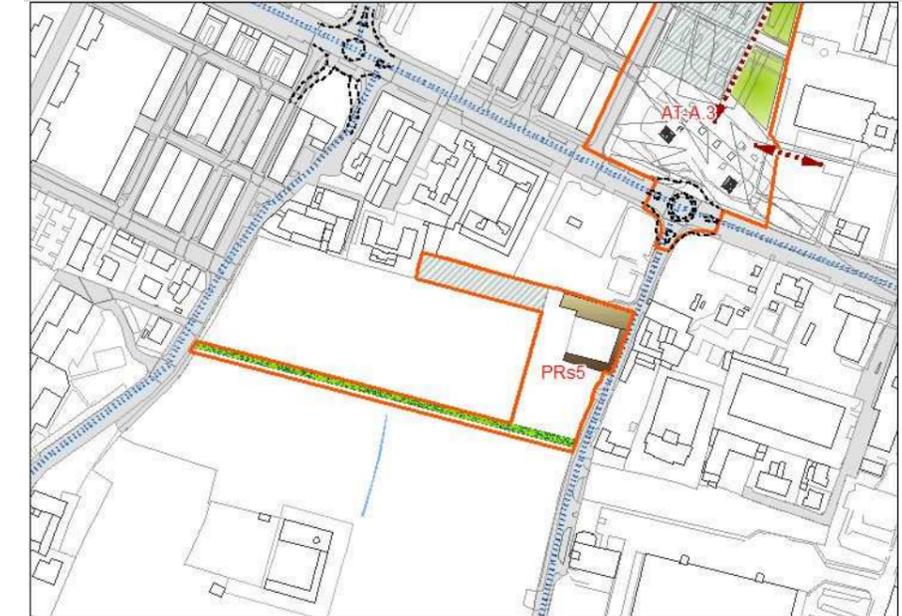
CRITERI INSEDIATIVI

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, e nel rispetto del Vincolo monumentale (D.D. 20/01/1964 Villa Vergine) gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime, individuato nel layout, che è coerente con la rappresentazione del vincolo nel vigente PGT2012. Tale sedime potrà essere parzialmente ridefinito solo a fronte di un documentato dettaglio di diversa perimetrazione del vincolo stesso. Sul confine nord del parco di pertinenza della Villa Vergine dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di collegamento tra Via Malta e Via Codignole.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	8.900
Slp	3.000
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di collegamento ciclopedonale

DATI LOCALIZZATIVI

Via Foro Boario	Quadrante	est	Quartiere	33
-----------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste un deposito di autobus del trasporto pubblico, non più utilizzato.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e connotare un varco d'accesso al Parco di San Polo

CRITERI INSEDIATIVI

La concentrazione volumetrica dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout e rispettando il fronte d'allineamento individuato.

Le restanti aree saranno cedute all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un'area verde, porta d'accesso al Parco di San Polo.

Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività Commerciali (C)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	8.346
Slp	3.000
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree

DATI LOCALIZZATIVI

Via San Polo – Via Lonati	Quadrante est	Quartiere 31
---------------------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq sulla quale insistono gli edifici industriali dell'ex Baribbi.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Inseadimento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

CRITERI INSEDIATIVI

Opzione n.1: conferma dei contenuti del Piano Attuativo, approvato con Delibera C.C. 107/37630PG del 13 giugno 2011.

Opzione n.2: variante al Piano Attuativo approvato con modifica alle destinazioni d'uso parziali o totali per attività terziarie o commerciali, con riduzione della SIp prevista, fino a un massimo di 25.700 mq.

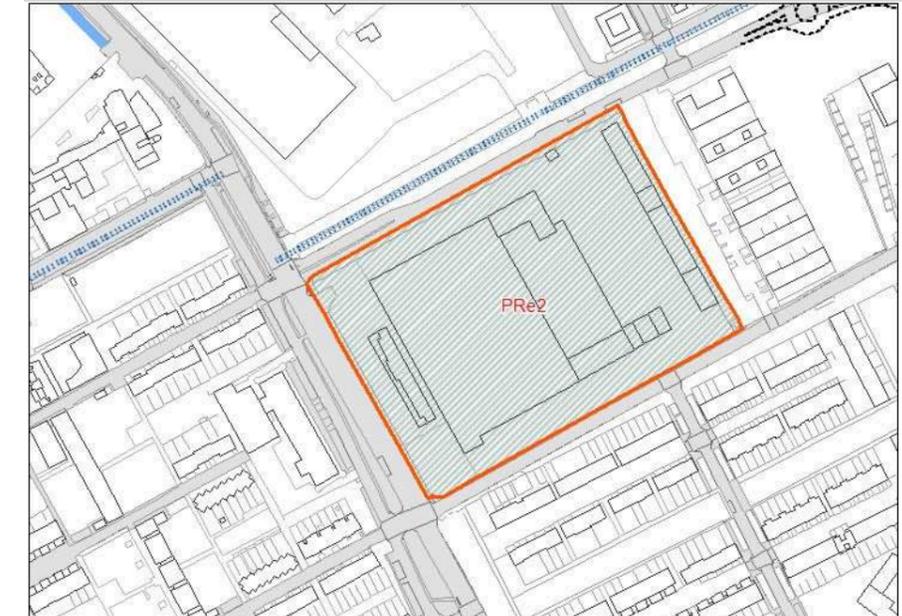
È consentita la realizzazione di spazi commerciali nella dimensione massima di complessivi 2.500 mq di superficie di vendita.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	42.543
Slp	25.700 (o esistente se mantenuto)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Via della Bornata	Quadrante est	Quartiere 18
-------------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è interessata ad est da un edificio appartenente ad un'attività artigianale dismessa e ad ovest da edifici un tempo ospitanti le lavanderie degli Spedali Civili.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Recupero del patrimonio immobiliare esistente e inutilizzato.

CRITERI INSEDIATIVI

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere ispirati, per tipologia ed impianto planivolumetrico, all'insediamento dell'Istituto Pastori, confinante ad ovest con l'area oggetto d'intervento.

L'attuazione del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche del contesto in cui si inserisce e connotarsi come la porta d'accesso a nord del Parco di San Polo e delle Cave.

La slp assegnata al lotto è da considerare in aggiunta ai soli edifici esistenti ed individuati nel layout, soggetti ad intervento di restauro conservativo.

Obbligo di demolizione di tutti gli altri fabbricati e di indagine ambientale sul sito artigianale.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	9.373
Slp	3.800 (in aggiunta all'esistente da mantenere)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Via Sant'Orsola	Quadrante	est	Quartiere	16
-----------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è interessata da un vigneto e da una capacità insediativa residua da previsione del PRG2004.

Obiettivo del progetto è l'Incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.

CRITERI INSEDIATIVI

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare.

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo.

Al fine di evitare soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti si prescrive l'impiego della tipologia edilizia dell'edificio unifamiliare, singolo o binato.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	1.975
Slp (mq)	735
Strumento attuativo	Permesso di costruire

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Caionvico	Quadrante est	Quartiere 16
---------------	----------------------	---------------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'edificio oggetto dell'intervento è una costruzione moderna, ubicata nel nucleo antico di Caionvico, alle pendici del Colle Maddalena, in posizione paesaggisticamente rilevante.

Obiettivo del progetto è l'incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.

CRITERI INSEDIATIVI

Viene riconosciuta una slp aggiuntiva pari al 30% della slp esistente, collocata in aderenza al volume esistente.

Il nuovo edificio dovrà presentare soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, integrate con il contesto del nucleo antico di Caionvico e con la collina.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
-------------------	---------------

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	306
Slp (mq)	30% in aggiunta all'esistente
Strumento attuativo	Permesso di costruire

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via San Polo	Quadrante est	Quartiere 33
--------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è adiacente al centro commerciale Margherita d'Este; gran parte dell'area è occupata dal parcheggio pertinenziale dell'attività economica.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

CRITERI INSEDIATIVI

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, nel rispetto delle distanze di legge dal reticolo idrico, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout. E' prescritta una fascia arborata sul confine del nuovo edificato con il reticolo idrico.

Dovranno essere cedute le aree a sud, consistenti in: strada e parcheggio.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	4.250
Slp	608 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di strada e parcheggio.

DATI LOCALIZZATIVI

Via F. Lippi	Quadrante est	Quartiere 31
--------------	----------------------	---------------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è ubicata a sud della zona residenziale di S.Polo Nuovo, in un contesto di edifici ad uso artigianale.

Obiettivo del progetto è la valorizzazione delle attività economiche esistenti.

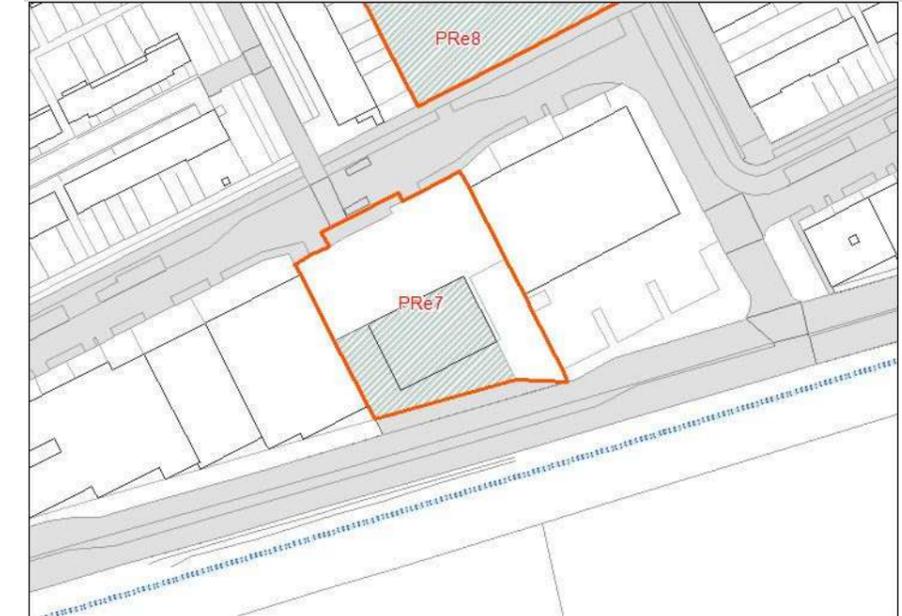
CRITERI INSEDIATIVI

È concesso un incremento di SIp fino ad un massimo di 900 mq, ad esclusivo uso di servizi alle imprese, mediante sovrizzo di massimo 1 piano del fabbricato esistente. L'attuazione dell'ampliamento è subordinata alla sistemazione del parcheggio esistente nell'adiacente area di proprietà pubblica, consistente nella razionalizzazione degli stalli, messa a dimora di alberature e l'installazione di una pensilina per attesa autobus sulla via Lippi.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Direzionali (T)
La superficie attribuita in ampliamento è destinata unicamente all'attività di Servizio alle imprese	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	4.538
Slp	900 (in ampliamento dell'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento di spazi aperti

DATI LOCALIZZATIVI

Via Robusti	Quadrante est	Quartiere 31
-------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica. La torre Tintoretto, oggetto di un'ipotesi di demolizione (ora superata) coerente con gli obiettivi del Contratto di Quartiere, è stata liberata dagli occupanti ed è vuota.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

CRITERI INSEDIATIVI

E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.

E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.

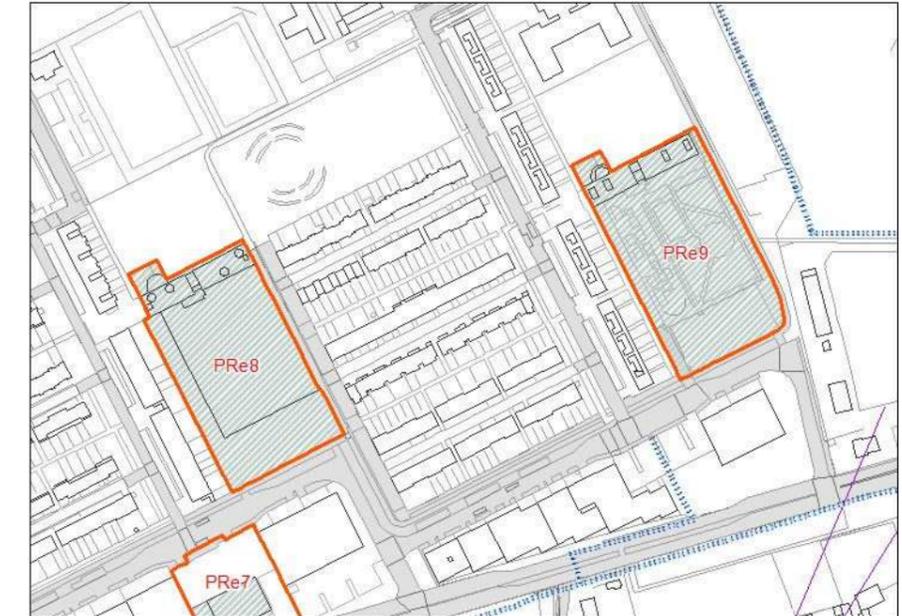
Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
------------	-------------------------

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Cimabue	Quadrante est	Quartiere 31
-------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

CRITERI INSEDIATIVI

E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.

E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.

Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Canneto – Via Bossini	Quadrante est	Quartiere 19
---------------------------	----------------------	---------------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenza a nord e un laghetto di cava a sud. Sull'area insistono edifici realizzati in epoche diverse ad uso produttivo. La parte più ad est è attualmente adibita a stoccaggio e deposito di materiali a cielo aperto.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree degradate e rigenerazione ambientale
- Recupero del patrimonio immobiliare esistente e inutilizzato.

CRITERI INSEDIATIVI

La Slp assegnata dovrà essere collocata sul sedime indicato nel layout ed è da intendersi solo in riferimento ad un intervento di sostituzione delle volumetrie esistenti, finalizzato al cambio d'uso, previa indagine ambientale. Parte di detta slp potrà essere utilizzata, qualora possibile, nell'ambito del recupero dell'insediamento di valore storico insistente sulla medesima area e individuato nel layout.

Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà..

Ogni previsione di trasformazione descritta è comunque subordinata al preliminare recupero del lotto, sede del deposito scoperto, da attuarsi mediante ripristino ambientale e alla sua cessione all'Ammnistrazione.

Tra il corso d'acqua e il sedime d'intervento deve essere creata e ceduta una fascia arborata di mitigazione di 10 m. In fase di progettazione dell'intervento, dovrà essere individuata e concordata con la P.A. la localizzazione di un collegamento ciclopedonale con l'ambito della cava a sud del lotto.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	25.600
Slp	2.820 (escluso esistente da conservare)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree
- Collegamento ciclabile con l'ambito delle Cave

DATI LOCALIZZATIVI

Via Ponte	Quadrante	est	Quartiere	19
-----------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è inserita in un contesto di edificato storico.

Obiettivo del progetto è il recupero degli edifici storici esistenti, consentendo un ampliamento sull'area di pertinenza del lotto.

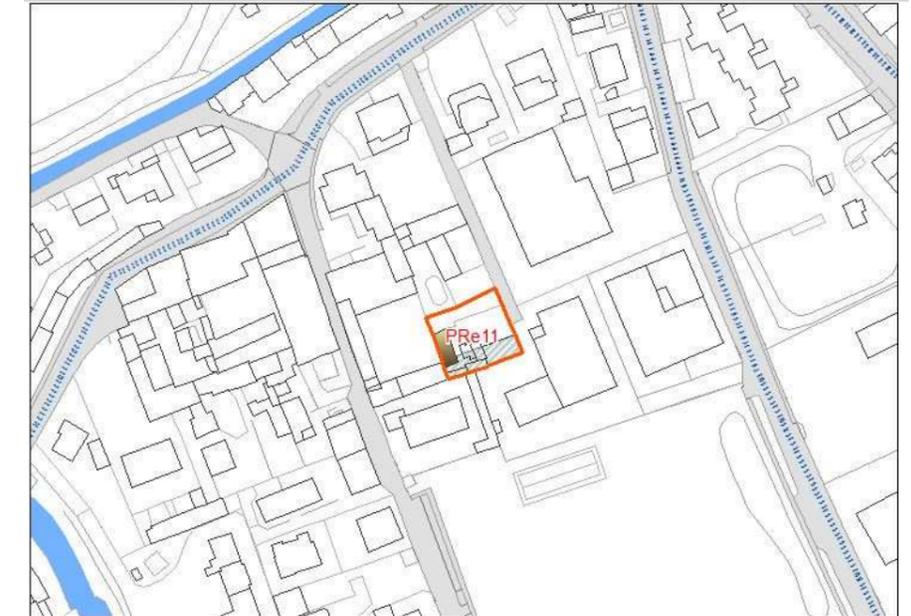
CRITERI INSEDIATIVI

I nuovi edifici dovranno presentare soluzioni architettoniche integrate con il contesto del nucleo antico.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	604
Slp (mq)	240 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via delle Bettole	Quadrante	est	Quartiere	19
-------------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, sede di un'attività produttiva e di un'attività che comprende carrozzeria, autoriparazioni, deposito e autonoleggio, è racchiusa tra la tangenziale sud, l'Autostrada e Via delle Bettole.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree degradate e rigenerazione ambientale.
- Favorire il permanere di attività produttive nell'ambito urbano, attuando strategie per mitigarne gli impatti sull'ambiente.

CRITERI INSEDIATIVI

La SIp assegnata dovrà essere collocata sui sedimi 1 e 2 indicati nel layout e nei limiti delle fasce di rispetto delle infrastrutture. Obbligo di demolizioni di tutte le strutture che eccedono da tali limiti. Obbligo di ripristino ambientale per tutte le aree degradate, esterne ai sedimi edificabili e di realizzazione di fascia boscata tampone (ampia 20 m) tra l'edificato prospiciente via delle Bettole e l'insediamento produttivo.

Realizzazione di fascia boscata lungo le infrastrutture.

DESTINAZIONE FUNZIONALE SEDIME 1

PREVALENTE	Attività Manifatturiere, Logistiche, trasporto e immagazzinaggio (I)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale, con limitazioni per le attività insalubri (D.M. 5 sett. 1994 e s.m.i.) (Ps)	

DESTINAZIONE FUNZIONALE SEDIME 2

PREVALENTE	Attività Artigianali di servizio (As) Attività Direzionali (T) Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente/i, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Ambiti produttivi o artigianali in tessuti residenziali consolidati (Pr)	

Al **sedime 1*** (di circa 18.610 mq) è attribuito un indice di edificabilità di 0,75 mq/mq, per funzione prevalente di Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e immagazzinaggio.

Il sedime 1 è individuato mediante la sovrapposizione di:

- limite di 40 m dalla tangenziale, e sud sul lato nord
- limite di 40 m dall'autostrada (inedificabilità fino a 60 m), sul lato sud
- limite di 20 m della fascia boscata parallela a Via delle Bettole, sul lato est
- traccia del suolo degradato, sul lato ovest

Al **sedime 2**** (di circa 3.170 mq) è attribuito un indice di 0,60 mq/mq, per funzioni di Attività direzionali e Artigianato di Servizio

Il sedime 2 corrisponde all'area della particella 50-foglio 266, estesa verso ovest fino all'intersezione con la fascia boscata e con il limite dei 40 m dall'autostrada.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	65.162		
Sedime 1*	0,75 mq /mq	Sedime 2**	0,60 mq /mq
Strumento	Piano attuativo	Strumento	P.C. convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ripristino ambientale

DATI LOCALIZZATIVI

Via Ponte	Quadrante	est	Quartiere	19
-----------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave, è una propaggine dell'ambito agricolo collocato a nord, attorno alla quale è stata effettuata attività di escavazione. E' caratterizzata dalla presenza di fabbricati rurali.

Obiettivo del progetto è l'acquisizione di aree e specchio d'acqua, per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave.

CRITERI INSEDIATIVI

L'intervento prevede la demolizione dei corpi esistenti sul sedime 1, individuato nel layout prescrittivo e l'insediamento, entro il perimetro dello stesso, di 1.000 mq di slp. Per un corretto inserimento del nuovo edificato, si raccomanda una coerenza tipologica con gli edifici rurali adiacenti.

E' consentito installare una struttura di 50 mq nel parco prospiciente il lago, finalizzata al godimento degli spazi aperti.

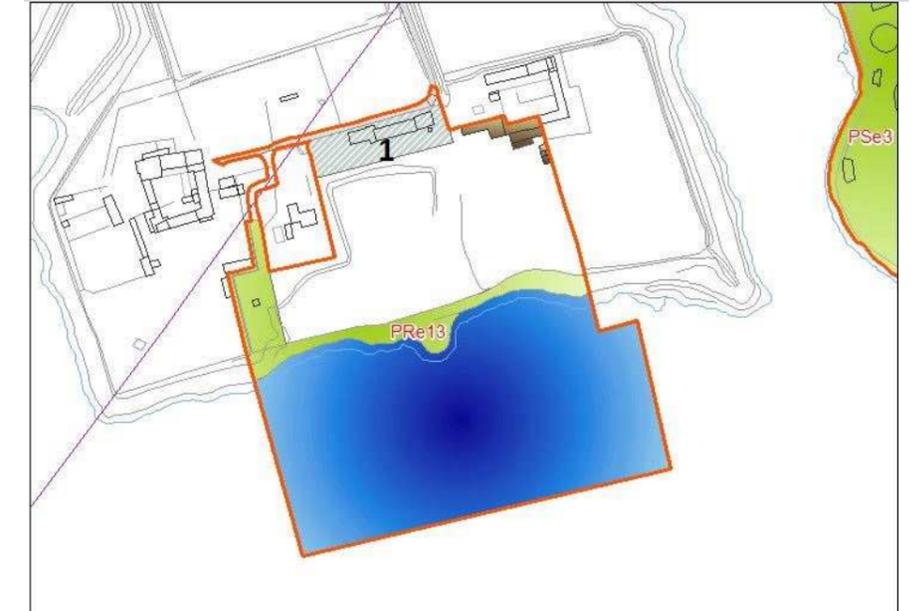
La realizzazione dell'intervento è subordinato alla cessione delle quote di proprietà del lago di cava, oltre alla relativa sponda e una porzione di area naturale, idonea a strutturarsi come una 'porta' di accesso al Parco.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
------------	---------------

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	61.900
Slp (mq)	1.000 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua

DATI LOCALIZZATIVI

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



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave, è interessata dalla presenza di un lotto con abitazioni unifamiliari.

Obiettivo del progetto è l'acquisizione di aree e specchio d'acqua, per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave.

CRITERI INSEDIATIVI

L'intervento prevede un ampliamento di 400 mq da collocare entro il sedime individuato nel layout prescrittivo.

Si prescrive una tipologia uni o bifamiliare con altezza massima di un piano fuori terra. La realizzazione dell'intervento è subordinato alla cessione delle quote di proprietà del lago di cava e la relativa sponda. Solo relativamente alla porzione di sponda sul fronte del sedime edificabile e sulla sponda nord del lago, è riconosciuto il mantenimento dei diritti privati sul suolo, purchè sia previsto e consentito un pubblico passaggio ciclopedonale di collegamento anulare del lago.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
------------	---------------

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	124.400
Slp (mq)	400 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree, specchio d'acqua

DATI LOCALIZZATIVI

Via Buffalora	Quadrante	est	Quartiere	13
---------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è una ex cava di sabbia in seguito trasformata in discarica di inerti speciali. Ora, a copertura dell'area vi è la piastra "Ex giacimento controllato ecoservizi", e un deposito parcheggio di container, automezzi ed autoarticolati.

Obiettivo del progetto è il recupero di aree degradate e la riqualificazione ambientale.

CRITERI INSEDIATIVI

Su tale area è vietato ogni tipo di edificazione, si dovrà procedere alla creazione di filtri di mitigazione verde lungo tutto il limite perimetrale della piastra. *L'area potrà essere utilizzata come parcheggio privato o area per attività logistiche e deposito container, parte dell'area potrà essere destinata a parco tematico, quindi come servizio di interesse pubblico, a cielo aperto sul tema del riciclo. Saranno consentite soltanto strutture coperte removibili, completamente realizzate in materiali leggeri, per una copertura del suolo che non superi il 30% dell'area di proprietà.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

*vedi dettaglio in CRITERI INSEDIATIVI
--

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	17.220
Slp (mq)	-
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

DATI LOCALIZZATIVI

Tangenziale sud	Quadrante	est	Quartiere	13
-----------------	------------------	-----	------------------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono piccoli edifici anche di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali e di servizio agli automobilisti.

Obiettivi: miglioramento e potenziamento delle strutture a servizio esistenti, in funzione delle rinnovate esigenze.

CRITERI INSEDIATIVI

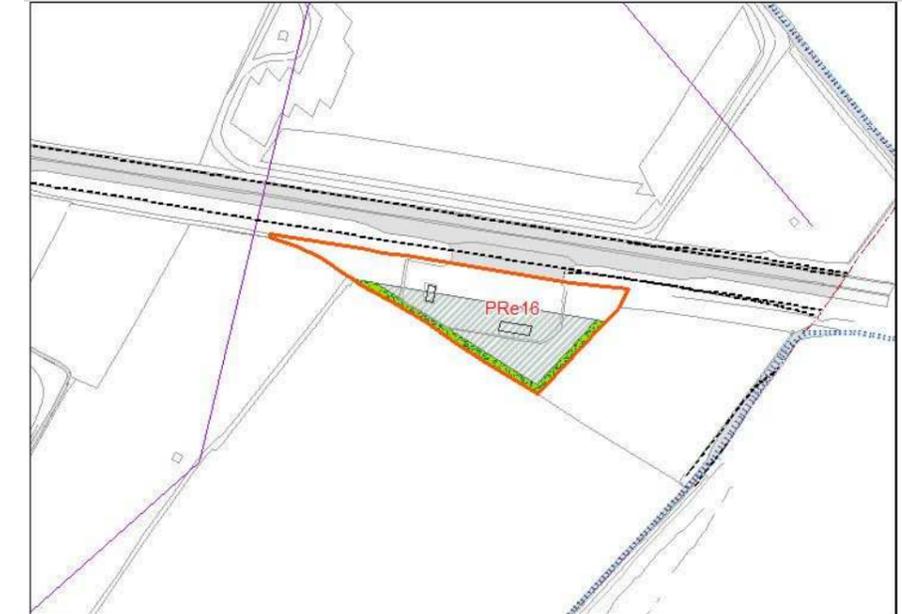
Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, nel rispetto delle distanze di legge dalle infrastrutture, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout. L'Amministrazione si riserva di individuare la più opportuna destinazione per le opere di mitigazione che possono derivare dalla trasformazione.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C) solo C.d-C.g
	Attività Artigianali di servizio (As)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione produttiva e artigianale (P)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	9.570
Slp	1.200
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Borgosatollo	Quadrante	est	Quartiere	33
------------------	-----------	-----	-----------	----



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è ubicata a nord dello svincolo di accesso alla tangenziale, nei pressi del casello di Brescia Centro.

Obiettivo: Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

CRITERI INSEDIATIVI

È ammesso un ampliamento dell'attività alberghiera esistente, fino ad un massimo di mq 300, ferme restando le modalità di restauro conservativo dell'edificio storico.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)	

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	3.162
Slp	300 (in aggiunta all'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

DATI LOCALIZZATIVI

Via Borgosatollo	Quadrante est	Quartiere 19
------------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata tra il casello autostradale di Brescia Centro e la Tangenziale Sud. Sull'area insistono due capannoni che accolgono attività artigianali e di servizio pubblico.

Obiettivo: Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

CRITERI INSEDIATIVI

Al fine di un corretto inserimento della nuova volumetria, si prescrive che lo stesso sia realizzato in allineamento con gli esistenti e si prescrive, come opera di mitigazione, la realizzazione di una fascia arborata di 10 m, sui confini con le infrastrutture.

Il progetto di trasformazione dovrà essere coerente con le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.

La realizzazione delle previsioni sull'ambito è subordinata, se non già esistente, all'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi del comparto e alla depurazione delle acque reflue.

L'attività commerciale insediabile deve essere limitata al commercio di prodotti inerenti l'attività artigianale e di servizio della strada e del trasporto, già caratterizzanti l'area.

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C) solo C.d-C.g
	Attività Artigianali di servizio (As)

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per gli **Ambiti produttivi o artigianali in tessuti residenziali consolidati (Pr)**

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	Fascia arborata
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	24.824
Slp	700 (in ampliamento all'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-Opere di mitigazione ambientale

DATI LOCALIZZATIVI

Via delle Bettole	Quadrante est	Quartiere 19
-------------------	---------------	--------------



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave, comprende un lotto su cui insiste un edificio afferente l'attività di escavazione.

Obiettivo del progetto è l'acquisizione di aree e specchio d'acqua per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave.

CRITERI INSEDIATIVI

L'intervento prevede un ampliamento di 250 mq da collocare entro il sedime individuato nel layout prescrittivo con cambio d'uso in Residenziale.

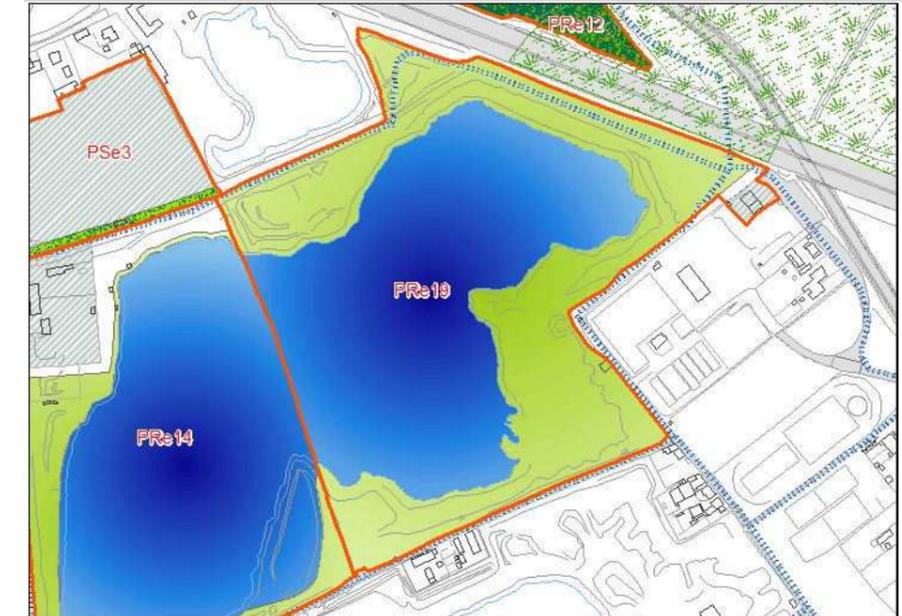
La realizzazione dell'intervento è subordinato alla cessione delle quote di proprietà del lago di cava e la relativa sponda..

DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R), Attività ricettive (Ri)
------------	--

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)**.

LAYOUT INSEDIATIVO



LEGENDA

Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	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)	166.881
Slp (mq)	250 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree, specchio d'acqua