

P. E. E. P.

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
ZONA A/21 SANPOLINO

AMBITO AT -A.7.a AMBITO AT-A.7.b AMBITO AT-A.7.c

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica Servizio Piani di Zona*

SINDACO

Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE

Marco Fenaroli

DIRIGENTI

*Arch. Gianpiero Ribolla
Arch. Rossana Scarsato*

PROGETTISTI

*Arch. Tommaso Mettifogo
Arch. Camilla Rossi*

COLLABORATORI

Geom. Wanna Calzavara Pinton

ELABORATI GRAFICI



ALL A

ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

Estensori

Scala

Data

GENNAIO 2016

LEGENDA

Ambito della città storica

-  Tessuto di antica formazione e storico consolidato (N.T.A. Art.60)
-  Servizio in Tessuto di antica formazione (N.T.A. Art.60)









Ambito della città di più recente formazione

-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art.62 - a)
-  Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (N.T.A. Art.62 - b)
-  Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (N.T.A. Art.62 - c)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (N.T.A. Art.62 - d)
-  Indice 0,10 mq/mq
-  Indice 0,20 mq/mq
-  Indice 0,40 mq/mq
-  Indice 0,60 mq/mq
-  Indice 0,75 mq/mq
-  Indice 1,00 mq/mq

Ambito della città in formazione

-  A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.63 - a)
-  Progetti Speciali (N.T.A. Art.63 - c)
-  Ambito disciplinato dal Documento di Piano comprensivo delle dotazioni infrastrutturali (N.T.A. Art.63 - b)
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

Ambito non urbanizzato

-  Area agricola di pianura (N.T.A. Art.66 - a)
-  Area di rilevante interesse paesistico-ambientale ed ecologico (N.T.A. Art.66 - b)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale (N.T.A. Art.66 - b1)
-  Area non soggetta a trasformazione urbanistica (N.T.A. Art.66 - c)
-  Area per attività estrattive (N.T.A. Art.66 - d)
-  Perimetro del Parco delle Colline (N.T.A. Art.67)
-  S.U.A.P. (N.T.A. Art.39)
-  Edificio di valore storico architettonico e paesaggistico (N.T.A. Art.60)

Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi

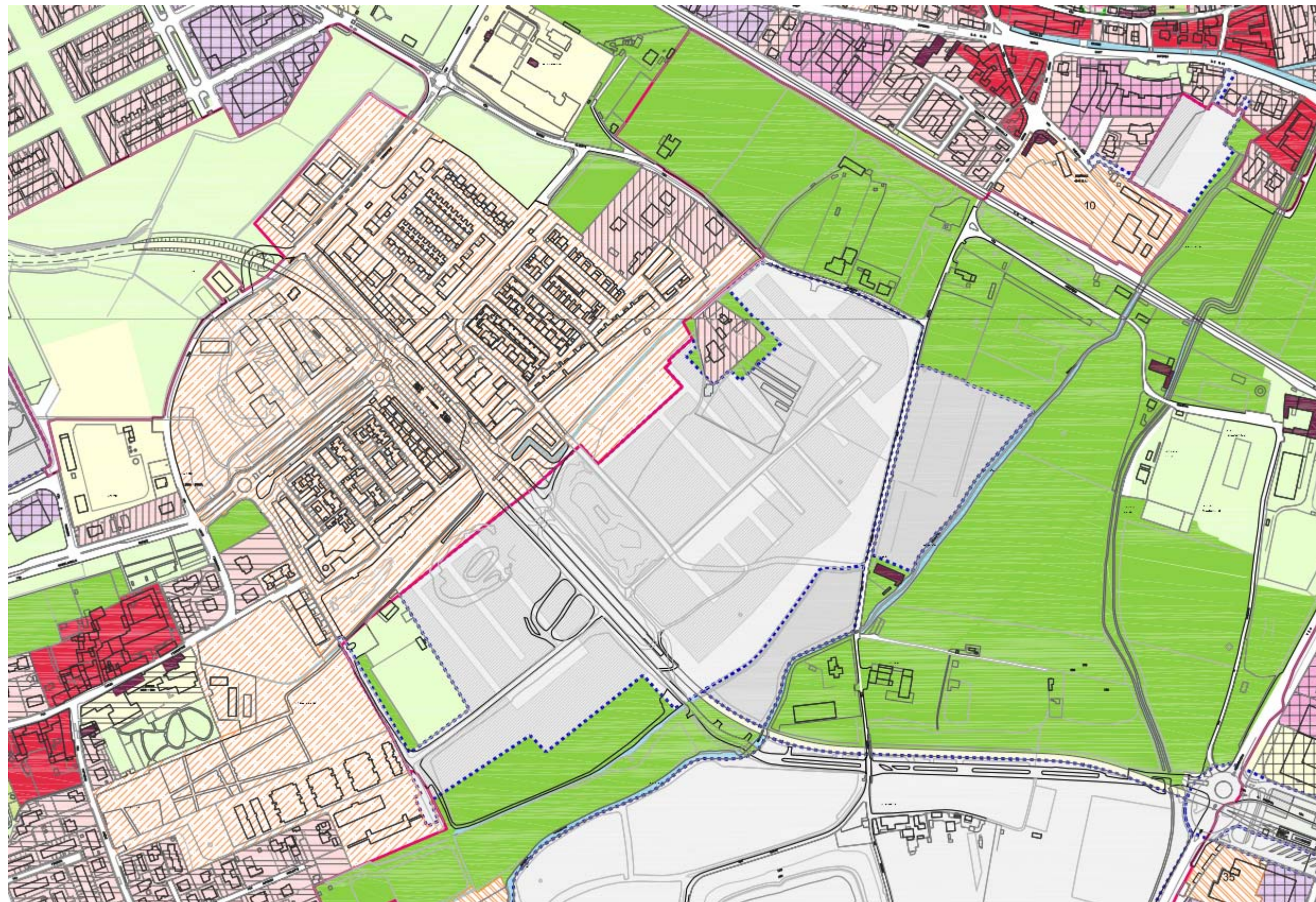
-  Attrezzature edilizie
-  Spazi aperti
-  Progetti Speciali del Piano dei Servizi

Aggiornamento tracciati viabilistici

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di previsione
-  Viabilità Documento di Piano
-  Linea Metrobus

Riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Rete idrografica



A9 - SANPOLINO

L'area comprende:

I comparti non ancora attuati del Piano di Zona "Sanpolino".

Alcuni lotti strategicamente interessanti per costruire la rete ecologica, posti confine del Piano di Zona.

Principali Obiettivi perseguiti

1.01	VALORIZZARE I GRANDI SISTEMI AMBIENTALI	Alcuni lotti, strategicamente interessanti per costruire la rete ecologica lungo la fascia verde che connette San polo vecchio con la collina di S. Eufemia, vengono interessati da un meccanismo di compensazione.
2.02	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Completare l'edificazione dei lotti compresi nel Piano di Zona per definire la morfologia urbana della città verso est.
2.05	DENSIFICARE LUNGO IL CORRIDOIO METROBUS E LINEE FORTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	densificazione (quantità), concentrazione, non solo in prossimità della stazione Metrobus
2.06	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	edilizia convenzionata, commercio e direzionale
4.05	FAVORIRE LA CICLO-PEDONALITA', CONTINUITA' PERCORSI PEDONALI	mobilità lenta, design for all

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati

Reticolo idrico minore

Sistema delle acque e relativi manufatti

Tracciato stradale storico principale

Edifici storici

Macchie boscate

Sentieri di valenza paesistica/ Itinerari di valenza paesistica

Aree agricole di valenza paesistica

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto delle componenti paesistiche rilevate; in particolare, va garantito il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dall'itinerario di fruizione paesistica. Si considerino inoltre la tutela degli areali di pregio, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici presenti e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con la rete ecologica). La trasformazione deve verificare, quindi, la coerenza delle previsioni con la disciplina di tutela delle componenti interessate e garantire il corretto inserimento del nuovo edificato.

L'assetto insediativo, tenendo conto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto), si collochi a distanza adeguata dal "metrobus", inoltre gli indirizzi progettuali, in riferimento al piano di zonizzazione acustica, devono tenere conto delle fasce di pertinenza infrastrutturale.

L'assetto morfo-tipologico del nuovo insediamento tenga in considerazione la morfologia e le tipologie del tessuto edilizio circostante, con l'obiettivo di rafforzarne l'identità ed il margine.

Si raccomanda, data la prossimità di allevamenti, di tenere in considerazione la presenza delle attività esistenti, in osservanza alle disposizioni ASL; per quanto attiene all'interferenza con la fascia di rispetto per allevamento è necessario ottenere una deroga del Sindaco al limite di edificabilità della fascia di rispetto da allevamenti e, ai sensi dell'art. 3.10.8 della Delibera dell'Asl 797 del 17/11/2003 (Reg. Locale di Igiene), deve essere richiesto parere motivato all'ASL, per l'esercizio della deroga stessa.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti e degli spazi aperti si tengano in considerazione gli elementi costitutivi della rete ecologica: nel caso specifico devono essere potenziate le macchie boscate a margine dell'ambito.

In particolare per la u.i. A.9.1 sull'area in cessione posta a sud-est del comparto si indica la contestuale realizzazione di una adeguata fascia alberata a scopo di compensazione ambientale e per la u.i. A.9.3 nel caso venga collocata in loco parte dell'edificabilità del lotto dovrà essere garantita comunque la realizzazione di un corridoio della rete ecologica.

Data la situazione del contesto urbano in cui l'intervento si inserisce, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità d'intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:
risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento elettromagnetico, luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Sanpolino - in loco

UNITA' DI INTERVENTO:

A.9.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

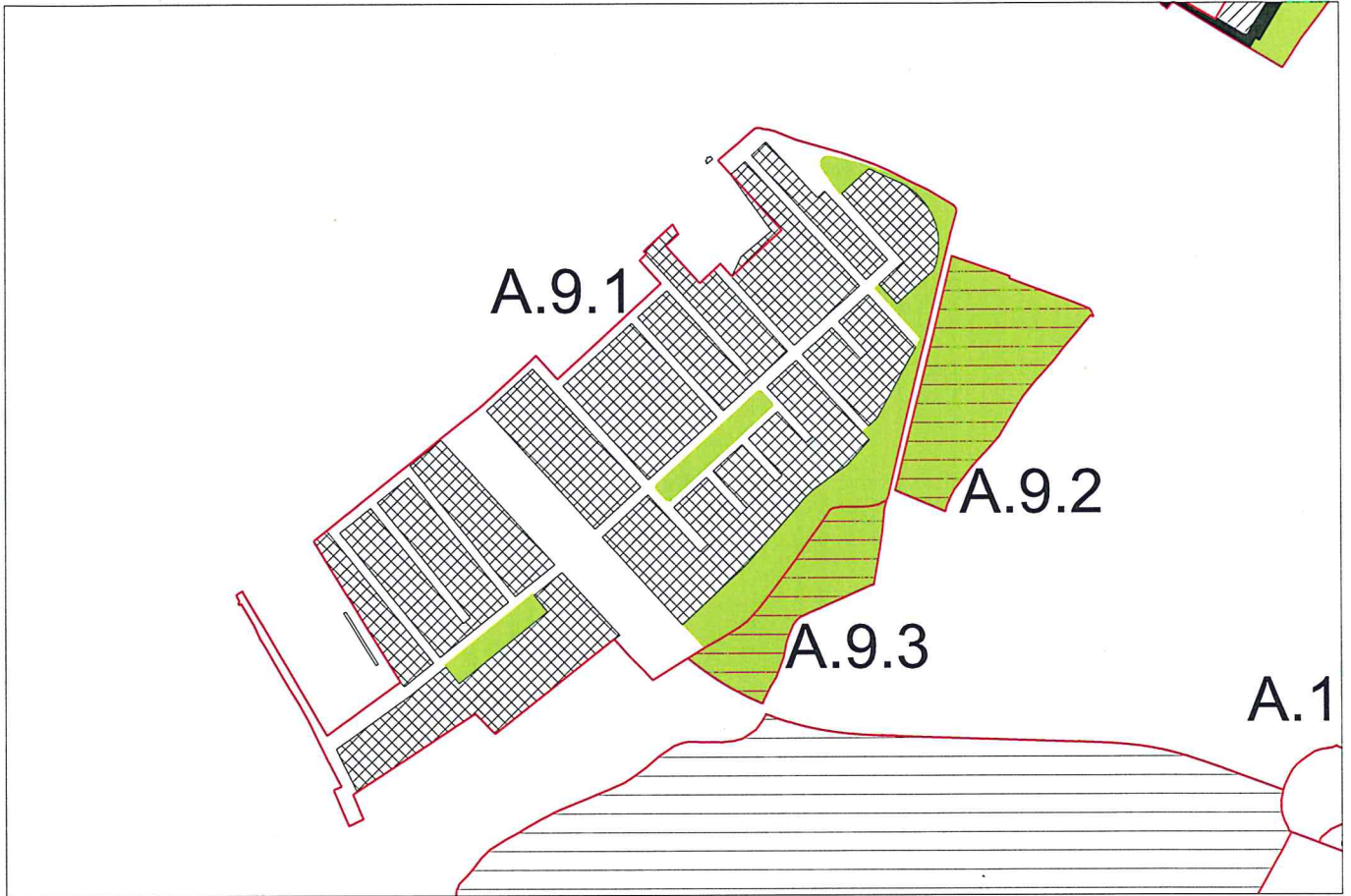
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
L'area è inclusa nel vigente piano di zona e gli standard da reperire sono quelli previsti dal PEEP.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	corso Bazoli			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	205.594,00			RESIDENZIALE	X		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	13	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	5 e 4	Fattibilità geologica	1a	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.			X
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI elettrodoti; reticolo idrico minore;				PER SERVIZI		X	
				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP		D - AREE PER URBANIZZAZIONI (mq)	
SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	128.616,40	AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.	
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00	AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO	
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00	per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00	per urb. secondarie a VERDE	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00	per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	128.616,40	per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
SLP commerciale massima :	20% SLP tot		0,00
SLP commerciale massima medie strutture:	20.000,00		
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-		
SLP per Servizi Edificati Pubblici	4.383,60	Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	-129.790,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)	DQa= slp x T x K		
DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Sanpolino fascia 1

AREA DI COMPENSAZIONE:

A.9.2

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione. In sede di piano attuativo, previa verifica degli aspetti di carattere idrogeologico, paesistico e di coerenza morfologica con le previsioni della u.i. A.9.1, si potrà considerare la collocazione in sito tutta o parte della slp, fatto salvo l'obbligo di realizzare le opere a verde su tutte le aree in cessione. In tale sede si dovranno tenere in particolare considerazione le modifiche morfologiche del suolo, con particolare riferimento ai diritti di scolo delle acque dai fondi superiori. L'indice attribuito all'area sarà aumentato fino a 0,24 mq/mq, nel caso di edilizia convenzionata, in misura proporzionale alla quota di quest'ultima.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

LOCALIZZAZIONE

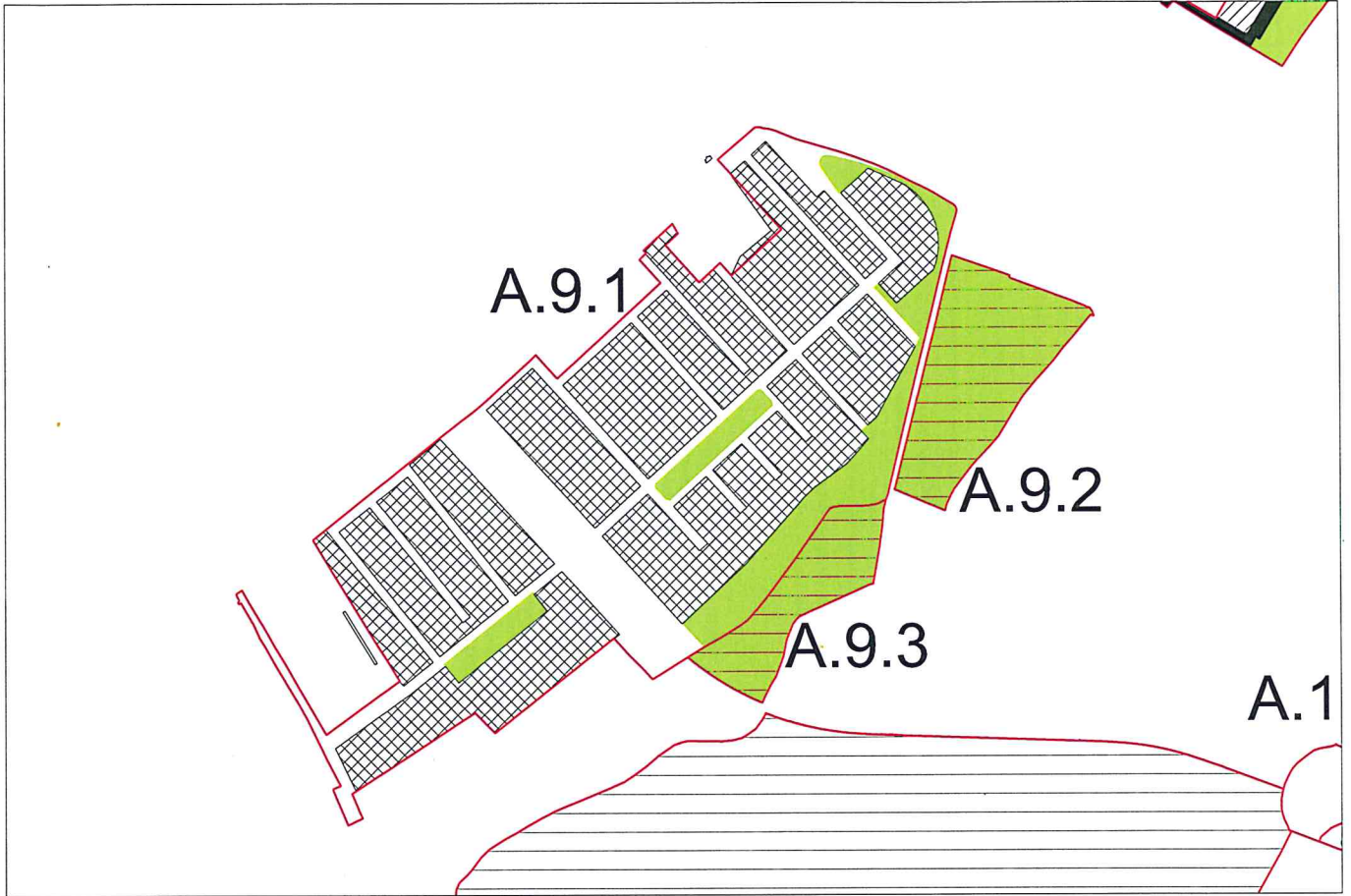
Localizzazione	corso Bazoli		
Superficie territoriale	24.630,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	13
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 4f
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	2.955,60
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
AREE IN CESSIONE	24.630,00
AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500

AMBITO A: LINEA DEL METROBUS

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Sanpolino fascia 2

AREA DI COMPENSAZIONE:

A.9.3

A - DESCRIZIONE DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.

Note: il progetto di trasformazione prevede la cessione dell'intera superficie territoriale, a fronte di una slp assegnata che si trasferisce in altri progetti di trasformazione.

In sede di piano attuativo, previa verifica degli aspetti di carattere idrogeologico, paesistico e di coerenza morfologica con le previsioni relative all'unità di intervento A.9.1, l'Amministrazione Comunale potrà considerare la collocazione in sito di una minima parte della slp, fatto salvo l'obbligo di realizzare le opere a verde su tutte le aree in cessione, contestualmente alla cessione delle stesse.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'AREA DI COMPENSAZIONE

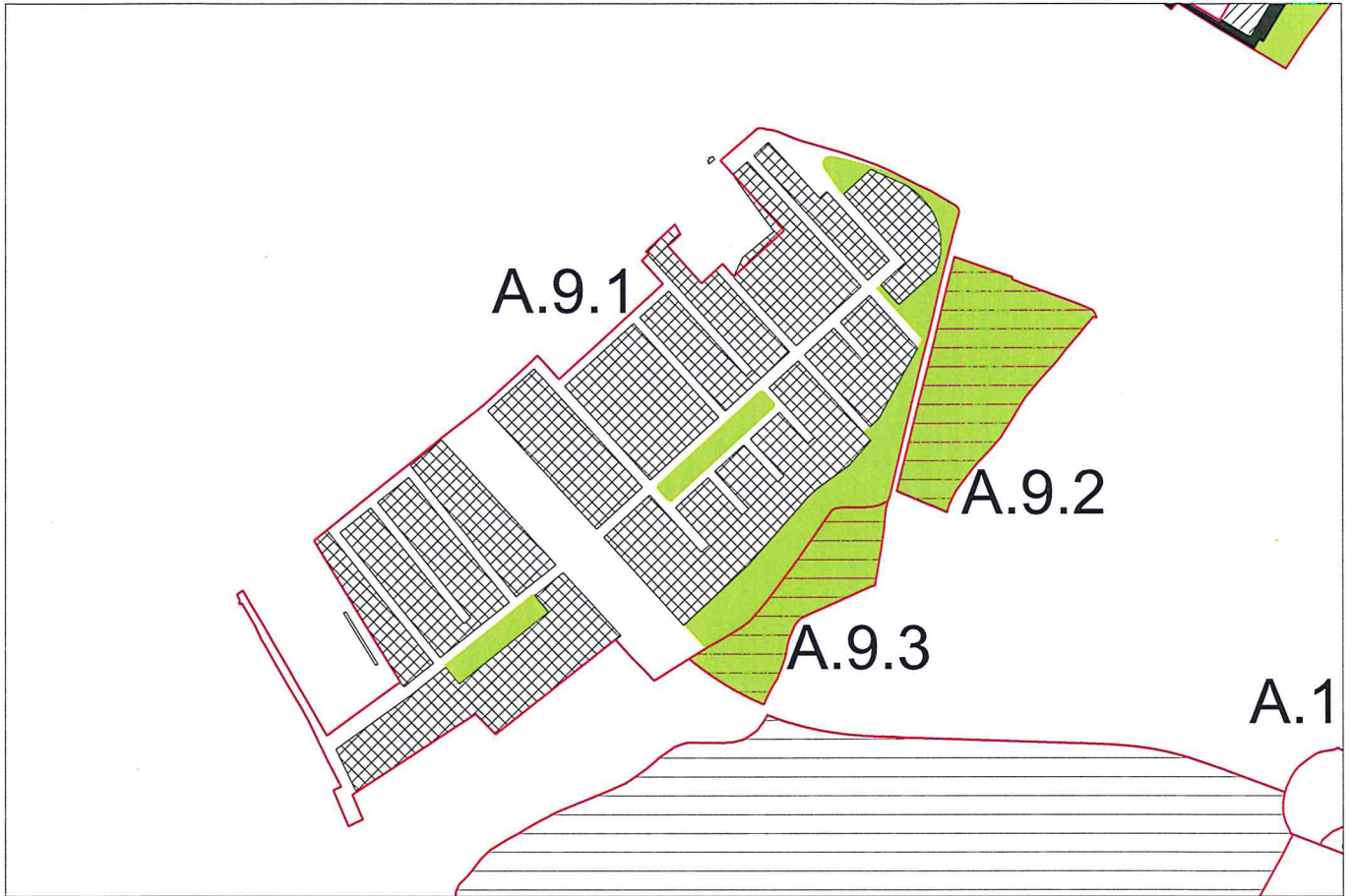
LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	corso Bazoli		
Superficie territoriale	13.680,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	0,12		
Circoscrizione	est	Quartiere	13
Microzona catastale	14	Volta - S. Polo - Buffalora	
Classe di sensibilità paesistica	5	Fattibilità geologica	1a, 4f
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--

VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI

elettrodotti; reticolo idrico minore;

C - SLP	(mq)	D - AREE PER URBANIZZAZIONI	(mq)
SLP ASSEGNATA ALL' AREA DI COMPENSAZIONE	1.641,60	AREE IN CESSIONE	13.680,00
SLP INSISTENTE SULL' AREA DI COMPENSAZIONE	0,00	AREE MINIME DOVUTE: determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A,	



schema prescrittivo

scala 1:7500



schema indicativo

scala 1:7500