



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*

SINDACO *Dott. Emilio Del Bono*

ASSESSORE *Prof. Ing. Michela Tiboni*

DIRIGENTE *Arch. Gianpiero Ribolla*

UFFICIO DI PIANO  
*Ing. Claudio Bresciani  
Arch. Marco Agostini  
Arch. Fabio Gavazzi  
Pian. Simona Rossi  
Arch. Laura Treccani  
Geom. Emanuela Vizzardi*

CONSULENTI  
*Arch. Alessandro Benevolo  
Arch. Stefano Bordoli  
Arch. Claudio Buizza  
Ing. Ilaria Fumagalli  
Arch. Mario Manzoni  
Pian. Alessandro Martinelli*

ADOZIONE

APPROVAZIONE

DP - PR - PS



V-NTA  
ALLO3

**SCHEDE DEI PROGETTI SPECIALI  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

Data

LUGLIO 2015

## PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI

### QUADRANTE NORD

---

<b>PSn1 PARROCHHIA SS. FRANCESCO E CHIARA</b>	<b>2</b>
<b>PSn2 UNIVERSITA' STATALE</b>	<b>4</b>
<b>PSn3 DOMUS SALUTIS</b>	<b>6</b>
<b>PSn4 TRIUMPLINA VALSABBINA</b>	<b>8</b>

### QUADRANTE OVEST

---

<b>PSo1 STRUTTURA SOCIOSANITARIA – VIA CHIUSURE</b>	<b>10</b>
<b>PSo2 TORRICELLA SOPRA</b>	<b>12</b>

### QUADRANTE CENTRO

---

<b>PSc1 SCUOLA MORETTO</b>	<b>14</b>
<b>PSc2 CASERMA RANDACCIO</b>	<b>16</b>
<b>PSc3 CASERMA GOITO</b>	<b>18</b>
<b>PSc4 AREA SPORTIVA VIA BENACENSE</b>	<b>20</b>
<b>PSc5 HOUSING SOCIALE – VIA CORSICA</b>	<b>22</b>

### QUADRANTE SUD

---

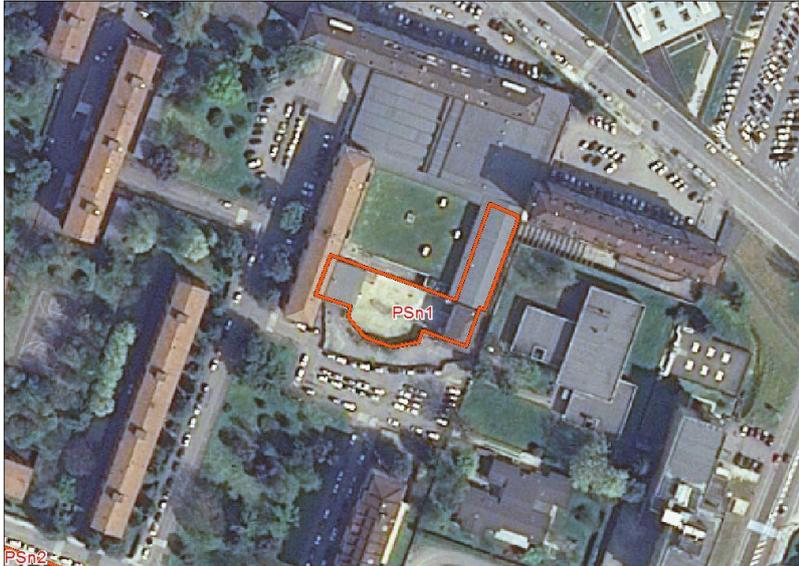
<b>PSs1 SAN ZENO - TRIDENTINA</b>	<b>24</b>
<b>PSs2 CASCINA VERZIANO</b>	<b>26</b>
<b>PSs3 CARCERE DI VERZIANO</b>	<b>28</b>

### QUADRANTE EST

---

<b>PSE1 POLO SCOLASTICO – VIA BALESTRIERI</b>	<b>30</b>
<b>PSE2 CENTRO SPORTIVO RIGAMONTI</b>	<b>32</b>
<b>PSE3 CENTRO SPORTIVO PARADISO</b>	<b>34</b>

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSn1 PARROCHIA SS. FRANCESCO E CHIARA</b>	
<b>Via Bligny</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>11</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata nelle immediate vicinanze della stazione metrobuss Vivanti.

Il progetto individua le consistenze di un Servizio Religioso, demolito in seguito ai danni strutturali causati dal sisma del 2004. La destinazione urbanistica è Servizio Religioso (R).

Gli obiettivi del progetto sono:

- la ricostruzione della Chiesa parrocchiale
- la ristrutturazione dell'ex Canonica.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZIO RELIGIOSO	<b>R1 (Edifici per il culto)</b>
RESIDENZA e funzioni ammesse nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)	<b>Residenza (R.a – R.b)*</b>
<i>*La Destinazione Residenza è riferita ESCLUSIVAMENTE alla ex-canonica</i>	

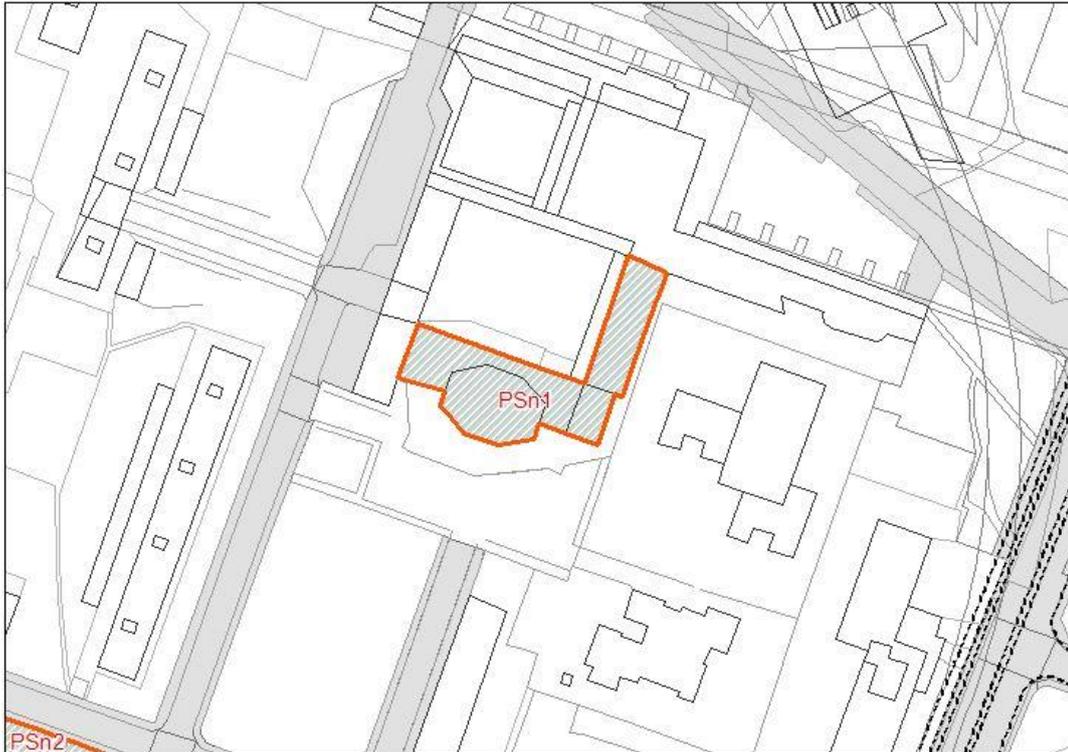
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ricostruzione edificio per il culto

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSn2 UNIVERSITA' STATALE</b>	
<b>Via Branze, V.le Europa</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>11-19</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a nord degli Spedali Civili.

Il progetto individua un perimetro, interessato da Piano Attuativo realizzato solo in parte. La destinazione urbanistica è Servizi Universitari (U).

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Vicinanza a Servizio Tecnologico  
 Reticolo idrico  
 Pozzo

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Gli edifici su Viale Europa dovranno essere realizzati in modo da mantenere la permeabilità visiva prevista, mediante soluzioni architettoniche tali da garantire il controllo dell'accessibilità alle aree universitarie. E' consentita la realizzazione di una recinzione adeguatamente mascherata.
- Le rampe di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere ricondotte sotto il profilo del fabbricato per limitarne le interferenze con i percorsi pedonali e quindi l'utilizzo della piastra /piazza lungo Viale Europa.
- La dotazione dei parcheggi pertinenziali viene garantita interamente a livello interrato fissando una dotazione pari al 25% della slp; tale parametro è motivato dalla presenza in prossimità del polo universitario della stazione metrobuss.
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela
- Nelle more dei criteri insediativi e delle prescrizioni, nonché di quanto previsto nel P.A., è data la possibilità di creare un sistema di attrezzature sportive scoperte, nell'area ora interessata dal parcheggio su Via Branze.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

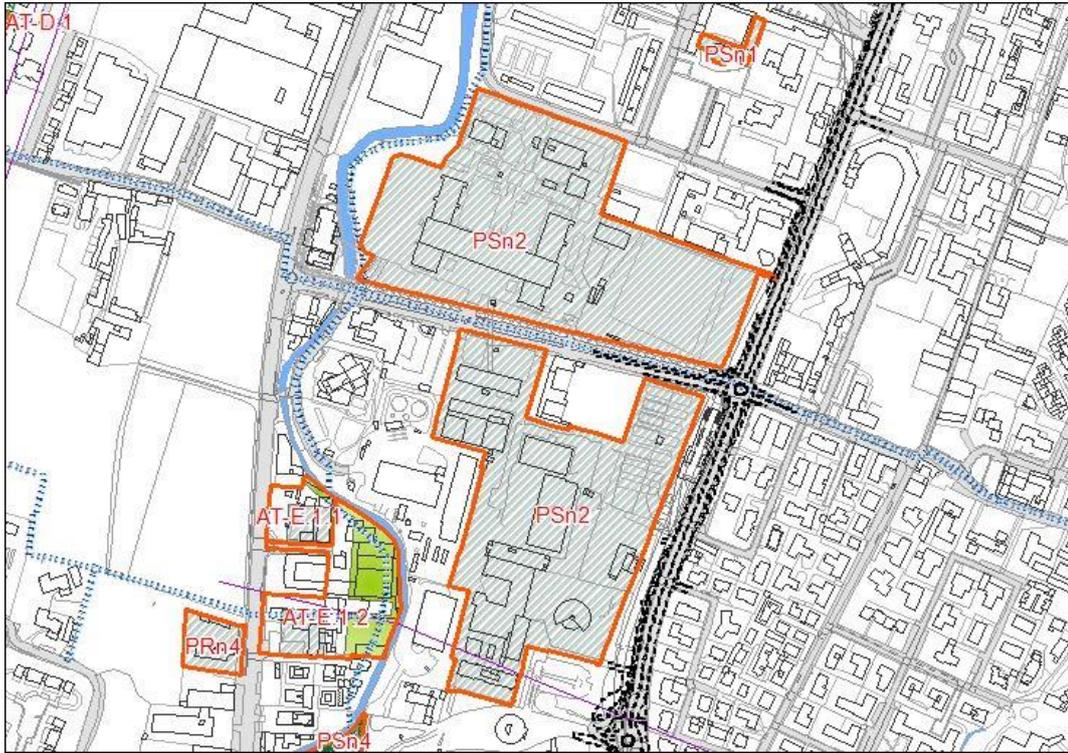
SERVIZI	<b>Univeristari (U)</b>
---------	-------------------------

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSn3 DOMUS SALUTIS</b>	
<b>Via Costalunga</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>29</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata ad est degli Spedali Civili.

Il progetto individua un perimetro, comprendente la struttura sanitaria Domus Salutis, in cui è previsto l'ampliamento della stessa. La destinazione urbanistica è Servizi Ospedalieri (O).

Gli obiettivi del progetto sono:

- Ampliamento di strutture a servizio esistenti

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- E' consentita la realizzazione di servizi ospedalieri, in ampliamento della struttura limitrofa (Domus Salutis), pari a 10.000 mq di slp.
- L'utilizzo dei parcheggi sarà consentito anche agli utenti della scuola "Quasimodo"
- In tale ambito, eventuali ampliamenti (assunto il vincolo attivo sull'area, Art. 136 D. Lgs 42/2004), dovranno tenere conto delle necessità di intervisibilità dei sistemi di paesaggio circostanti, pertanto si dovrà controllare volumi e dimensioni dei corpi, anche nel rispetto dei caratteri insediativi diffusi, conservando nel contempo un' opportuna quantità di superficie verde

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Ospedalieri (O)</b>
	<b>Sociali (S)</b>
RESIDENZA	<b>(R.b)</b>
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 <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b> .	

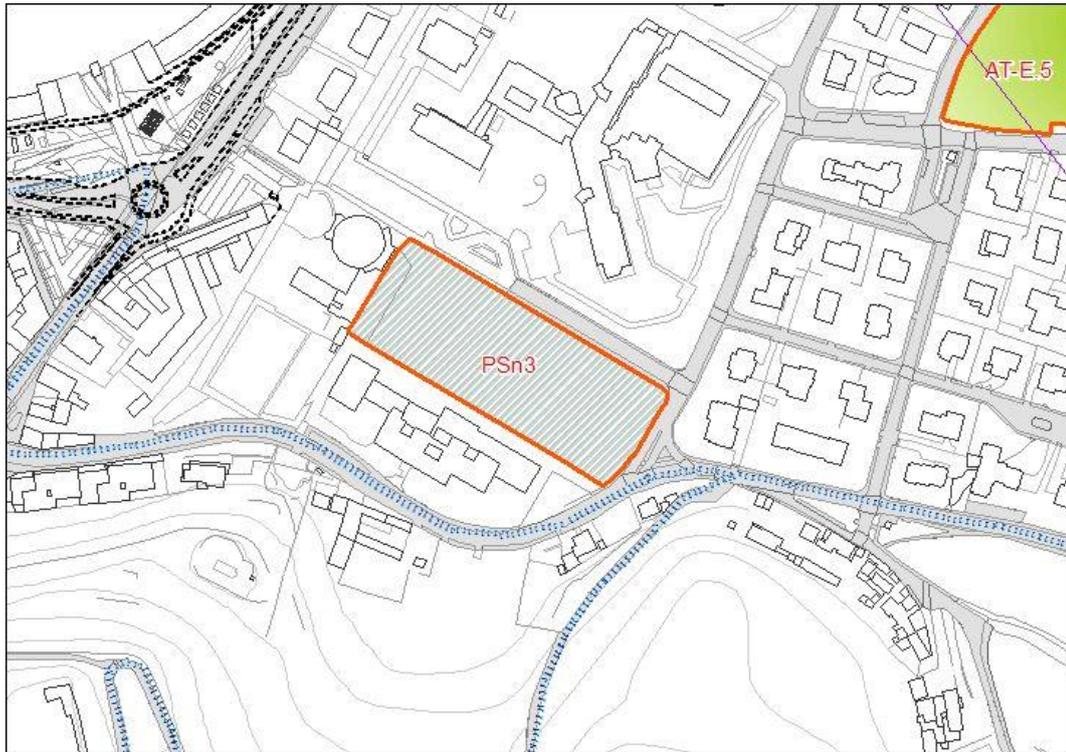
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

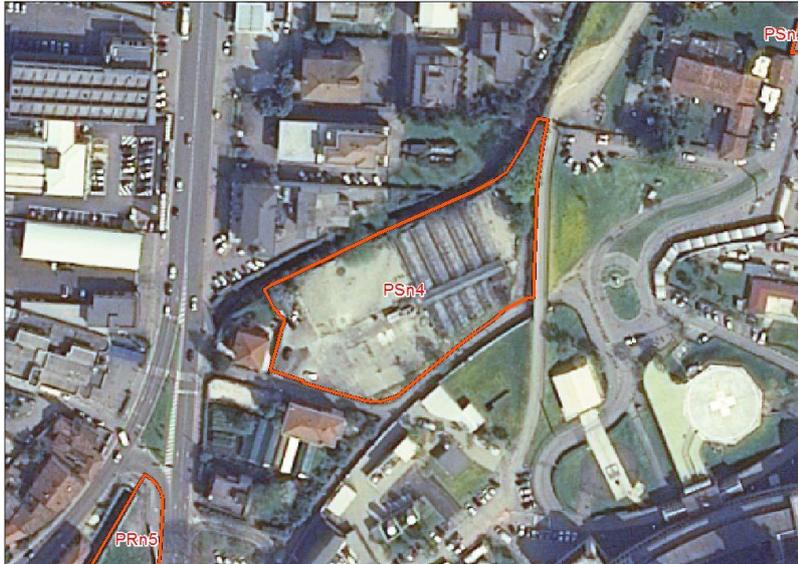
- Realizzazione di parcheggio funzionale alla scuola Quasimodo

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSn4 TRIUMPLINA - VALSABBINA</b>	
<b>Via Valsabbina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>29</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a nord degli Spedali Civili.

Il progetto individua un perimetro entro cui è prevista la realizzazione di strutture da destinare a servizi sociali e sanitari

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La volumetria attribuita all'area dovrà essere collocata entro il sedime individuato nel layout.
- Realizzazione di una macchia boscata di 15 m di larghezza, parallela al corso del Garza e di una fascia arborata sul rimanente contorno dell'area.
- Riqualificazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Ospedalieri (O)</b>
	<b>Sociali (S)</b>

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Strutturazione della rete verde

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSo1 STRUTTURA SOCIOSANITARIA – VIA CHIUSURE</b>	
<b>Via Chiusure</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>5</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è incolta e collocata ad ovest del fiume Mella.

Il progetto individua un perimetro in cui è prevista la realizzazione di strutture per servizi sociosanitari e per la strutturazione del Plis delle Colline, nella sua estensione alle aree del Mella.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Insediamento di nuove funzioni sociosanitarie, per le esigenze a scala locale e territoriale
- Potenziamento delle aree verdi di quartiere e strutturazione del Plis delle Colline, nella sua estensione alle aree del Mella.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

Asta fluviale del Mella

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La volumetria attribuita all'area dovrà essere collocata entro il sedime individuato nel layout, ma con una maggior concentrazione dell'edificato sul fronte di Via Chiusure, riservando all'area verso il fiume Mella la dislocazione degli spazi verdi pertinenziali.
- Dovrà essere prodotta una valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 8 c.2 L.447/1995)
- E' data la facoltà di incrementare la volumetria data, trasferendo sull'ambito la slp di pertinenza del lotto **1** indicato nel layout. In tal caso vige l'obbligo di totale demolizione degli edifici che insistono su detto lotto, al fine di ampliare l'ingresso al parco pubblico.
- Cessione di almeno 4.800 mq di area, per la creazione del parco di quartiere.
- In tale ambito, assunto il vincolo attivo sull'area, si dovrà tenere conto delle necessità di intervisibilità dei sistemi di paesaggio circostanti, pertanto si dovrà controllare volumi e dimensioni dei corpi, anche nel rispetto dei caratteri insediativi diffusi, conservando nel contempo una opportuna quantità di superficie verde.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Ospedalieri (O)</b>
	<b>Sociali (S)</b>

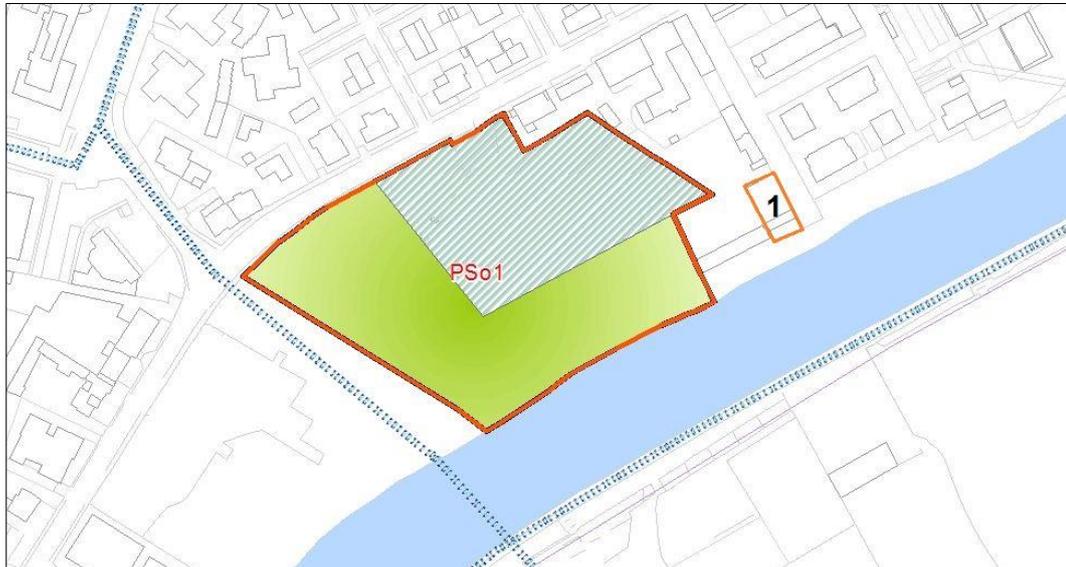
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento delle aree verdi di quartiere e strutturazione del Plis delle Colline, nella sua estensione alle aree del Mella.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSo2 TORRICELLA SOPRA</b>	
<b>Via Torricella di Sopra</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>21</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata nel quadrante nord/ovest in zona collinare  
 Il progetto individua un perimetro, che comprende un complesso religioso, in cui è previsto un modesto ampliamento dello stesso. La destinazione urbanistica è Servizi Religiosi (R)

Gli obiettivi del progetto sono:  
 - Potenziamento dei servizi esistenti

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 10 c.1 e Art. 13 D.Lgs 42/2004

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.
- Verifica delle condizioni di tutela monumentale attive sull'ambito

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Religiosi (R)</b>
---------	----------------------

6. PARAMETRI URBANISTICI

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	13.300
<b>Slp (mq)</b>	200 (in ampliamento una tantum)
<b>Strumento attuativo</b>	Permesso di costruire

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

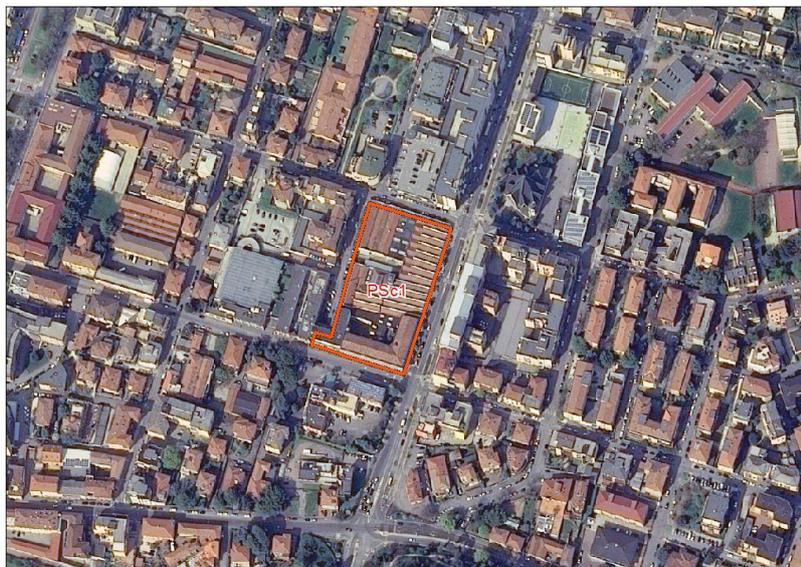
-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSc1 SCUOLA MORETTO</b>	
<b>Via Apollonio</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>30</b>

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area, di proprietà comunale, è parzialmente occupata da un istituto d'istruzione secondaria.

Il progetto individua un perimetro, in cui è prevista una trasformazione urbanistica, mediante parziali demolizioni dei corpi di fabbrica esistenti, per la creazione di una nuova centralità a scala di quartiere. La destinazione urbanistica prevista privilegia un'ampia dotazione di servizi.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Riqualificazione urbanistica del comparto

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>SERVIZI</b>	<b>Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)</b>	Min 60 %
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>R.a-R.b</b>	Max 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 con rilevante presenza di commercio (Rc)**

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	7.113
<b>Slp (mq)</b>	esistente
<b>Strumento attuativo</b>	Piano Attuativo

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Spazi pubblici aperti, verdi e pavimentati

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSc2 CASERMA RANDACCIO</b>	
<b>Via Lupi di Toscana</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>4</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area, di proprietà dell'Agenda del Demanio, è collocata a nord/ovest del perimetro del nucleo storico principale. Insieme ad altri beni pubblici, è oggetto di attenzione, da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito di trattative volte ad avviare un Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio.

Il progetto individua un perimetro, in cui è prevista una trasformazione urbanistica, anche mediante parziali demolizioni dei corpi di fabbrica incongruenti con l'impianto storico del complesso militare, per la creazione di una nuova centralità a scala di quartiere. La destinazione urbanistica attribuita all'area nel 2011 è per Servizi Universitari.

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee **BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/2004)**

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico, da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture adeguata al contesto.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>SERVIZI</b>	<b>Amministrativi ( A), Culturali ( C), Istruzione ( I), Ospedalieri ( O), Sociali ( S), Universitari ( U), Sport e tempo libero ( G)</b>	Min 60 %
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>R.a-R.b</b>	Max 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 con rilevante presenza di commercio (Rc)**.

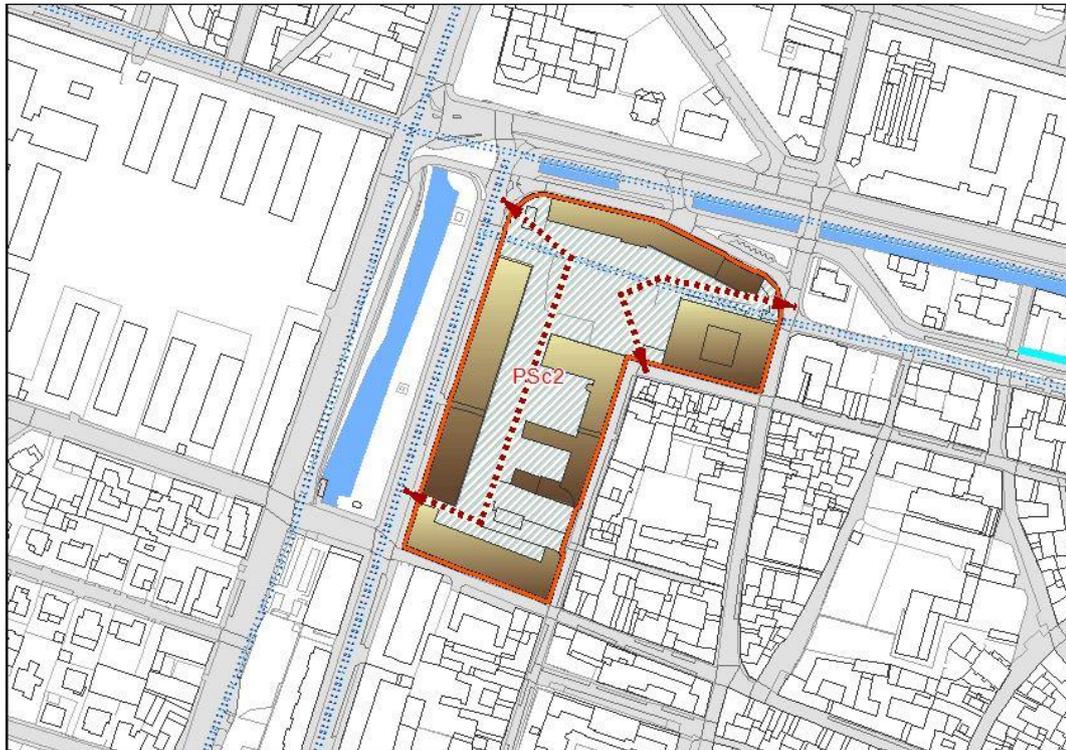
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	23.800
Slp (mq)	esistente
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

▪ -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSc3 CASERMA GOITO</b>	
<b>Via Spalti S. Marco</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>1</b>

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, è collocata a sud/est del perimetro del nucleo storico principale. La caserma risulta ancora parzialmente in uso per funzioni di competenza del Ministero della Difesa.

Insieme ad altri beni pubblici, è oggetto di attenzione, da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito di trattative volte ad avviare un Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio.

Il progetto individua un perimetro, in cui è prevista una trasformazione urbanistica, anche mediante parziali demolizioni dei corpi di fabbrica incongruenti con l'impianto storico del complesso militare, per la creazione di una nuova centralità a scala di quartiere. La destinazione urbanistica del compendio è Servizi Militari.

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

**BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/2004)**

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico, da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture adeguata al contesto.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>SERVIZI</b>	<b>Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)</b>	Min 60 %
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>R.a-R.b</b>	Max 50%

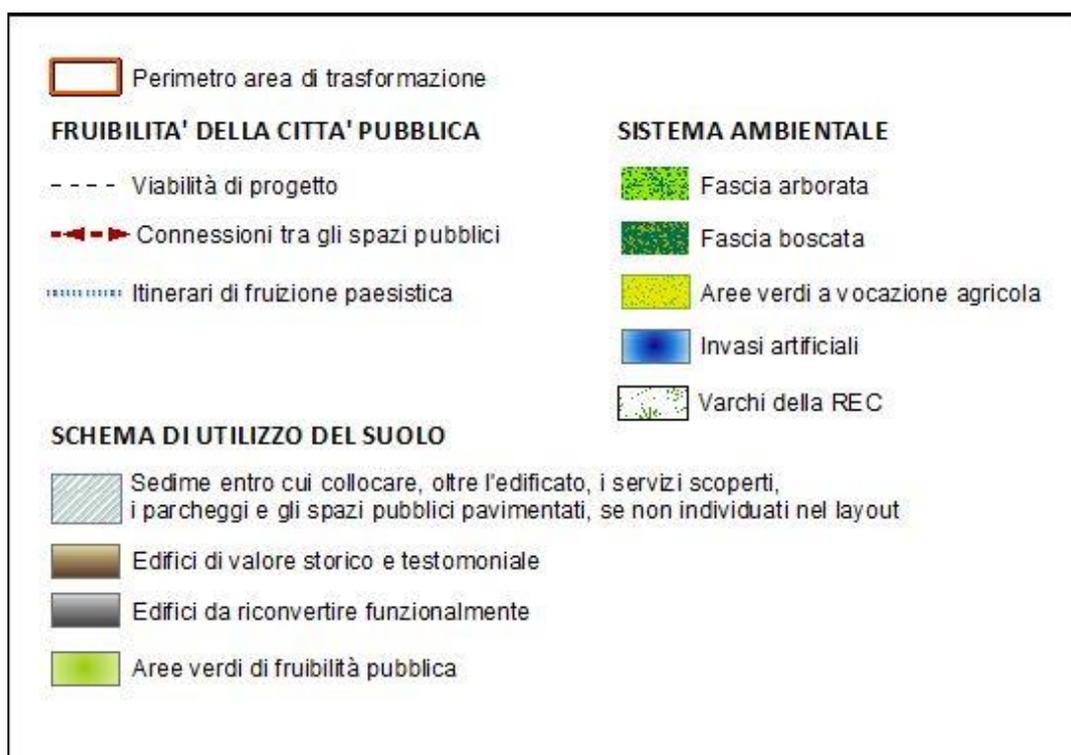
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione residenziale con rilevante presenza di commercio (Rc)**

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	36.194
Slp (mq)	esistente
Strumento attuativo	Piano Attuativo

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



**1. DATI LOCALIZZATIVI**



<b>PSc4 AREA SPORTIVA - VIA BENACENSE</b>	
<b>Via Benacense</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>14</b>

**2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE**

L'area è collocata ai piedi delle pendici collinari della zona est.

Il progetto individua il perimetro di un'area ineditata, in cui è previsto la realizzazione di un campo sportivo, con strutture di servizio interrato e modeste attrezzature destinate a servizi ricettivi fuori terra. La destinazione urbanistica è Servizi Sportivi (G).

Gli obiettivi del progetto sono:

- Insediamento di nuove funzioni pubbliche per le esigenze urbane

**3. ELEMENTI DI ATTENZIONE**

-

**4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

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

**5. DESTINAZIONE FUNZIONALE**

<b>SERVIZI</b>	<b>Sportivi (G)</b>
----------------	---------------------

**6. PARAMETRI URBANISTICI**

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

**7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSc5 HOUSING SOCIALE – VIA CORSICA</b>	
<b>Via Corsica</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>27</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria.

Il progetto individua il perimetro di un edificio, per il quale è previsto l'adeguamento e ampliamento finalizzati ad ospitare funzioni di residenza speciale. La destinazione urbanistica è Residenziale (R).

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Sociali (S)</b>
RESIDENZA	<b>R.b</b>
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 <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b> .	

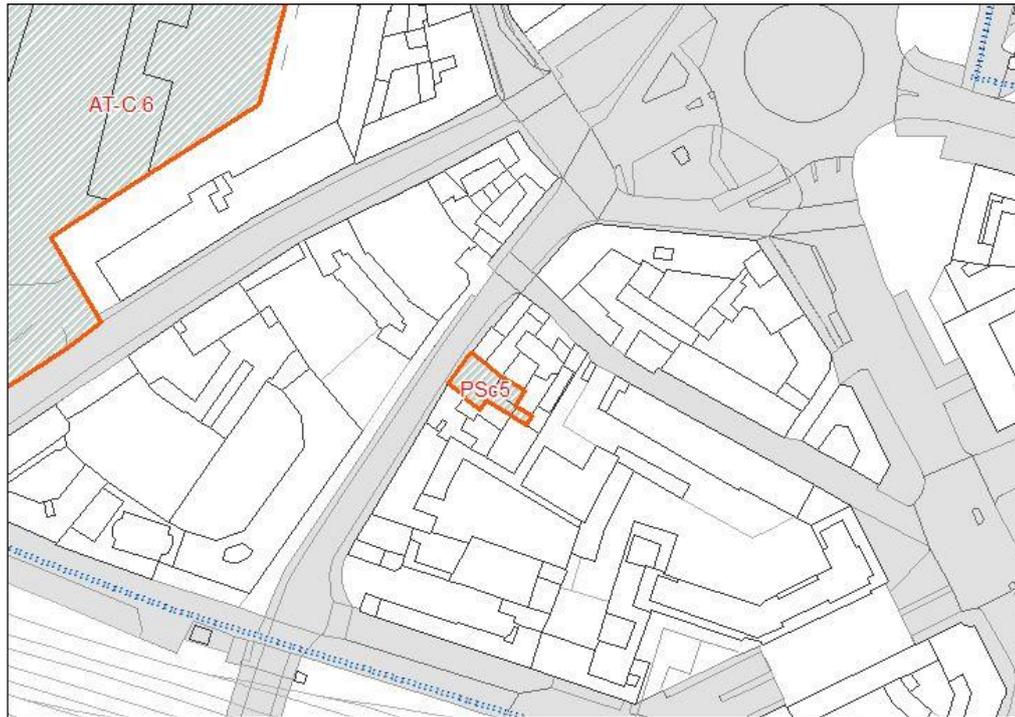
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PSs1 SAN ZENO - TRIDENTINA	
Via San Zeno	
Quadrante	SUD
Quartiere	12

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a sud della linea ferroviaria Milano-Venezia.

Il progetto individua il perimetro di un'area, attualmente interessata da un parcheggio sterrato in uso nei giorni feriali e utilizzata per mercato di prodotti agroalimentari il sabato, in cui è prevista un'edificazione per analoghe funzioni. La destinazione urbanistica è Parcheggio.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Valorizzazione del commercio di prodotti tipici locali

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>SERVIZI</b>	<b>Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)</b>	Max 100 %
<b>Attività commerciali</b>	<b>C.d – C.g</b>	Max 500 mq

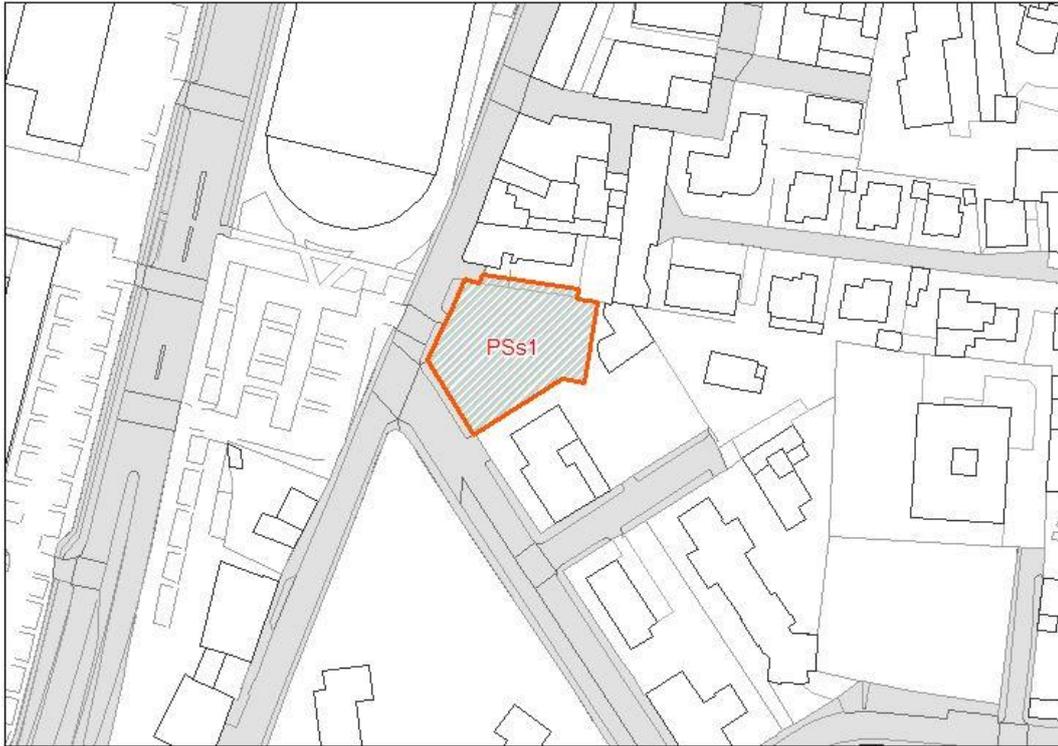
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSs2 CASCINA VERZIANO</b>	
<b>Via Verziano</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>9</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a sud del territorio comunale, verso il comune di Flero.

Il progetto individua il perimetro di un'area, interessata da una cascina in stato di degrado e dalle pertinenze riconducibili alla funzione agricola, da tempo dismesse. Sull'area è prevista la demolizione di tutti i corpi di fabbrica estranei all'impianto storico della cascina e il ripristino del valore naturale dei suoli ad est della strada vicinale. Sulla cascina e le aree di pertinenza è invece previsto un intervento di restauro finalizzato ad ospitare funzione di residenza specializzata per Servizi Sociali

Gli obiettivi del progetto sono:

- Creazione di un presidio per Servizi Sociali
- Recupero del patrimonio edilizio esistente
- Ripristino ambientale di aree degradate

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee  
 Impianto tecnologico: depuratore.

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Sociali (S)</b>	<b>Min 70%</b>
RESIDENZA	<b>R.b</b>	<b>Max 50%</b>
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 <b>Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)</b>		

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ricostruzione della R.E.C.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

**1. DATI LOCALIZZATIVI**



<b>PSS3 CARCERE DI VERZIANO</b>	
<b>Via Flero</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>9</b>

**2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE**

L'area è collocata a sud del territorio comunale, verso il comune di Flero.

Il progetto individua il perimetro di un'area, interessata dalla struttura penitenziaria di Verzano e da un appezzamento agricolo a nord della struttura stessa, entro cui è possibile sviluppare l'eventuale ampliamento del carcere; tale iniziativa è di competenza del Ministero della Giustizia.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Previsione di ampliamento del Carcere di Verzano

**3. ELEMENTI DI ATTENZIONE**

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

**4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- -

**5. DESTINAZIONE FUNZIONALE**

SERVIZI	<b>Amministrativi (A)</b>	<b>Carcere (A3)</b>
---------	---------------------------	---------------------

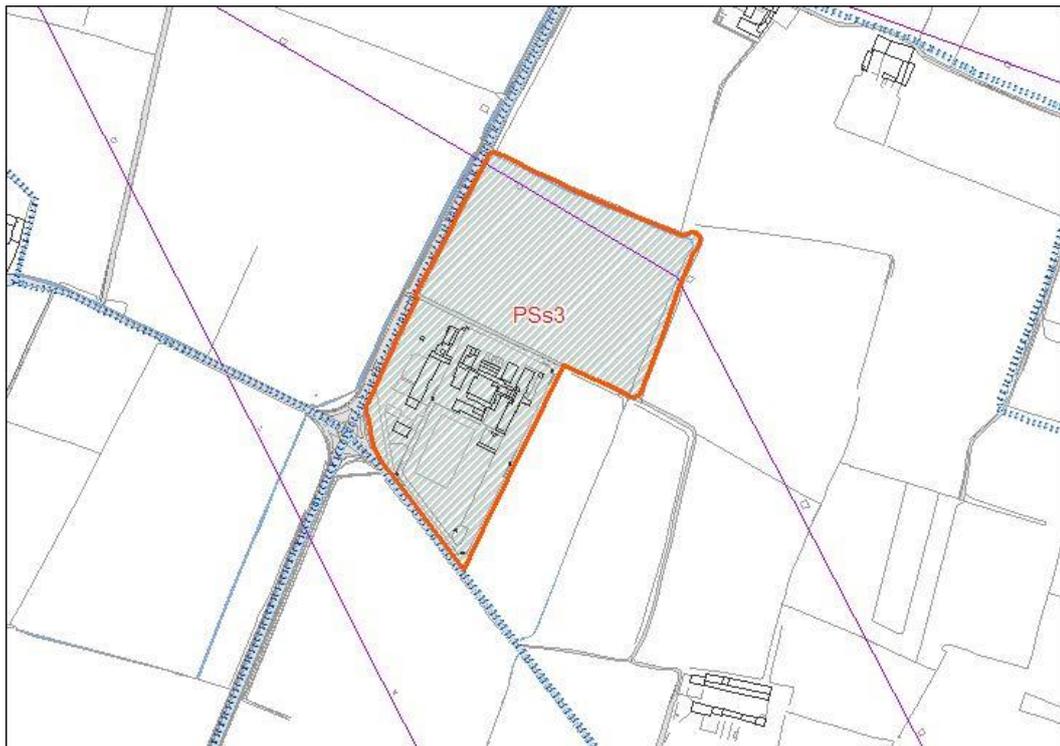
**6. PARAMETRI URBANISTICI**

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	86.580
<b>Slp (mq)</b>	Dato non disponibile
<b>Strumento attuativo</b>	

**7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSe1 POLO SCOLASTICO – VIA BALESTRIERI</b>	
<b>Via Moretto – Via Crispi</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>1</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a sud/est del territorio comunale nei pressi della Clinica Poliambulanza.

Il progetto individua il perimetro di un'area, interessata dal plesso dell'istituto d'istruzione secondaria (Liceo Scientifico Leonardo) e da una vasta area verde di proprietà pubblica, in cui realizzare un ampliamento delle strutture scolastiche e la creazione di servizi sportivi ad uso dell'istituto. La classificazione urbanistica è Servizio Istruzione e Spazi Aperti (V)

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Istruzione (I)</b>	<b>Istruzione superiore (I2)</b>
	<b>Spazi aperti (V)</b>	<b>Parchi attrezzati (V1)</b>

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSe2 CENTRO SPORTIVO RIGAMONTI</b>	
<b>Via Serenissima</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13 - 19</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a sud/est del territorio comunale, verso il comune di Borgosatollo

Il progetto individua il perimetro di un'area, interessata dalle strutture e pertinenze del Centro Sportivo Rigamonti, in cui realizzare un ampliamento delle strutture e la copertura di alcuni campi sportivi. La classificazione urbanistica è Servizio sportivo scoperto territoriale (G)

Gli obiettivi del progetto sono:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanza a strade extraurbane

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La realizzazione di strutture ricettive (*clubhouse*), in ampliamento dell'esistente, è consentito nei limiti di quanto stabilito dall'art. 58 delle NTA (Adeguamento dei servizi esistenti).
- E' consentita la copertura di campi da tennis e calcetto esistenti per un massimo di 3800 mq.
- A fronte della presentazione di un progetto di sviluppo del complesso sportivo, che attesti la sostenibilità e compatibilità con la classificazione urbanistica dell'ambito (Servizio sportivo Scoperto territoriale), potrà essere consentita, secondo la procedura di deroga di cui all'art.40 della L.R. 12/2005, la realizzazione di attrezzature sportive e/o complementari-ricettive (*club-house*), fino ad ulteriori 4000 mq di slp rispetto a quanto previsto al primo punto.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Sportivi (G)</b>
---------	---------------------

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSe3 CENTRO SPORTIVO PARADISO</b>	
<b>Via Casotti</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata nell'ambito delle Cave di Buffalora.

Il progetto individua il perimetro di un'area, interessata da una struttura ricettiva (Discoteca Paradiso) e dall'ampio parcheggio antistante, in cui realizzare opere di rinaturalizzazione della porzione di area che si affaccia sullo specchio d'acqua e la creazione di un impianto sportivo sul sedime del parcheggio. La classificazione urbanistica è Attività Ricettiva (Ri) e Parcheggio

Gli obiettivi del progetto sono:

Riqualificazione ambientale di un ambito all'interno del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- -

4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	<b>Sportivi (G)</b>
	Spazi aperti (V)

6. PARAMETRI URBANISTICI

<b>Superficie dell'area perimetrata (mq)</b>	55.810
<b>Slp (mq)</b>	4.000 mq* (dei quali 3.500 da trasferire altrove)
<b>Strumento attuativo</b>	Permesso di costruire

7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Strutturazione del Plis del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.

1. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

