

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
ALLO4

**SCHEDE DEI PROGETTI SPECIALI
DEL PIANO DELLE REGOLE**

Data LUGLIO 2015

PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE

QUADRANTE NORD

PRN1 CONICCHIO	3
PRN2 SGUASS	5
PRN3 CAMPANE	7
PRN4 TRIUPLINA-GRAZZINE	9
PRN5 P.LE RONCALLI	11

QUADRANTE OVEST

PRo1 TORRICELLA SOTTO	13
PRo2 PIALORSI	15
PRo3 MOROSINI	17
PRo4 CASCINE VIA ROSE	19
PRo5 MILANO OVEST	21
PRo6 MILANO EST	23
PRo7 MAZZUCHELLI	25
PRo8 TRIVELLINI	27

QUADRANTE CENTRO

PRc1 UGONI	29
PRc3 EX CASERMA GNUTTI	31

QUADRANTE SUD

PRs1 ZARA OVEST	33
PRs2 NOCE	35
PRs3 CARSO	37
PRs5 VILLA VERGINE	39

QUADRANTE EST

PRE1 FORO BOARIO	41
PRE2 Ex BARIBBI	43
PRE3 BORNATA	45
PRE4 CAIONVICO EST	47
PRE5 CAIONVICO OVEST	49
PRE6 S. POLO D'ESTE	51
PRE7 S. POLO A.P.I.	53
PRE8 TORRE TINTORETTO	55
PRE9 TORRE CIMABUE	57
PRE10 CAVE	59

PRE11 PONTE	61
PRE12 BONOMI METALLI	63
PRE13 CAVA DOREGATTI	66
PRE14 CAVA REZZOLA	68
PRE15 BUFFALORA	70
PRE16 STAZIONE CARBURANTI	72
PRE17 BRESCIA CENTRO NORD	74
PRE18 BRESCIA CENTRO SUD	76
PRE19 CAVA TAGLIETTI	78

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn1 CONICCHIO	
Via Conicchio	
Quadrante	NORD
Quartiere	15

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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)	

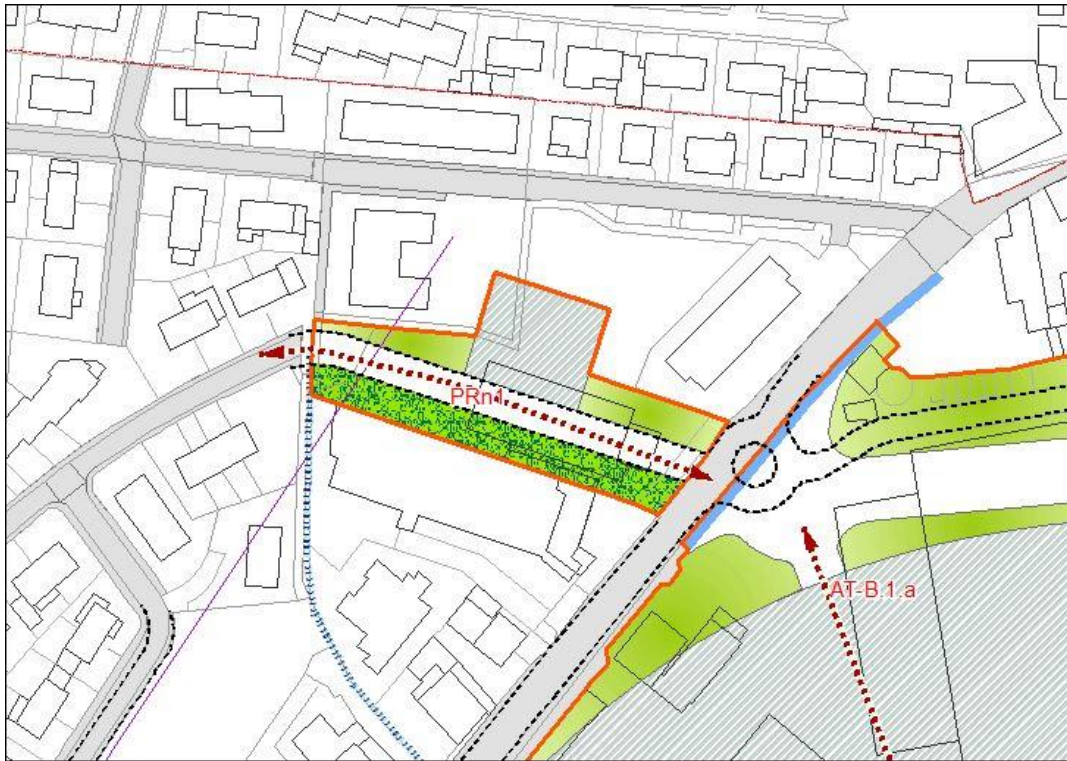
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.758
Slp (mq)	1.256
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

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

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn2 SGUASS	
Via Sguass	
Quadrante	NORD
Quartiere	11

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. 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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	1.952
Slp (mq)	360 <i>(in aggiunta all'esistente autorizzato)</i>
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn3 CAMPANE	
Via Campane	
Quadrante	NORD
Quartiere	17

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono edifici utilizzati da 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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Fascia di rispetto cimiteriale

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- La localizzazione dell'edificato dovrà essere compatibile con i vincoli della fascia di rispetto cimiteriale.
- In tutta l'area esterna al sedime dovrà essere ripristinato il valore naturale del suolo, in modo da renderlo idoneo all'uso agricolo.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
<p>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).</p> <p>Sull'area per la quale è previsto il ripristino ecologico è ammessa l'attività agricola, limitatamente alla categoria A.a, senza strutture.</p>	

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

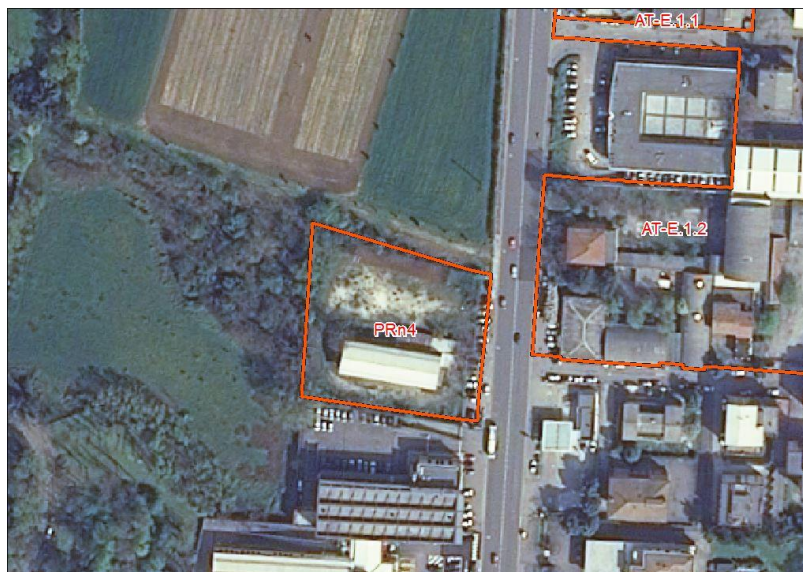
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Implementazione della R.E.C.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn4 TRIUPLINA-GRAZZINE	
Via Triumplina	
Quadrante	NORD
Quartiere	17

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.934
Slp (mq)	1.180
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

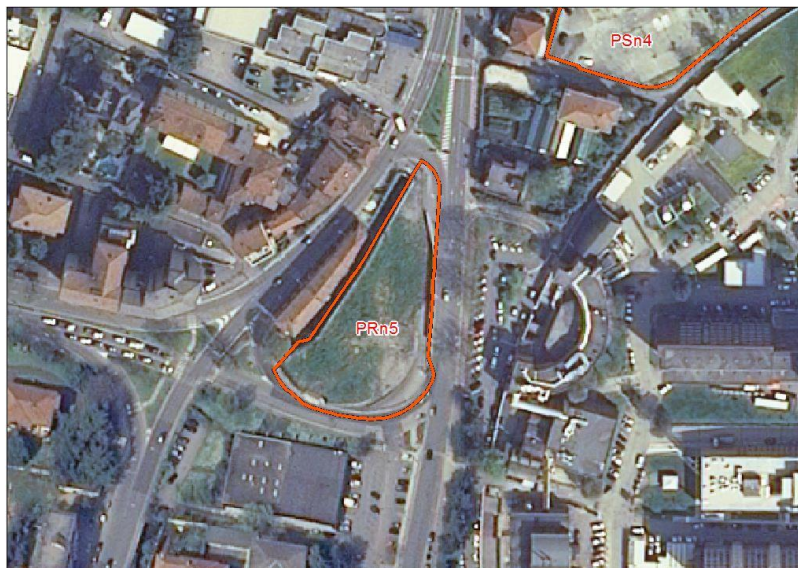
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all'uso pubblico di parcheggio
- Eventuale bonifica di area inquinata

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn5 P.le RONCALLI	
Via Attilio Tosoni	
Quadrante	NORD
Quartiere	2

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Reticolo idrico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.
- Dovrà essere realizzata una fascia arborata 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.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	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)**.

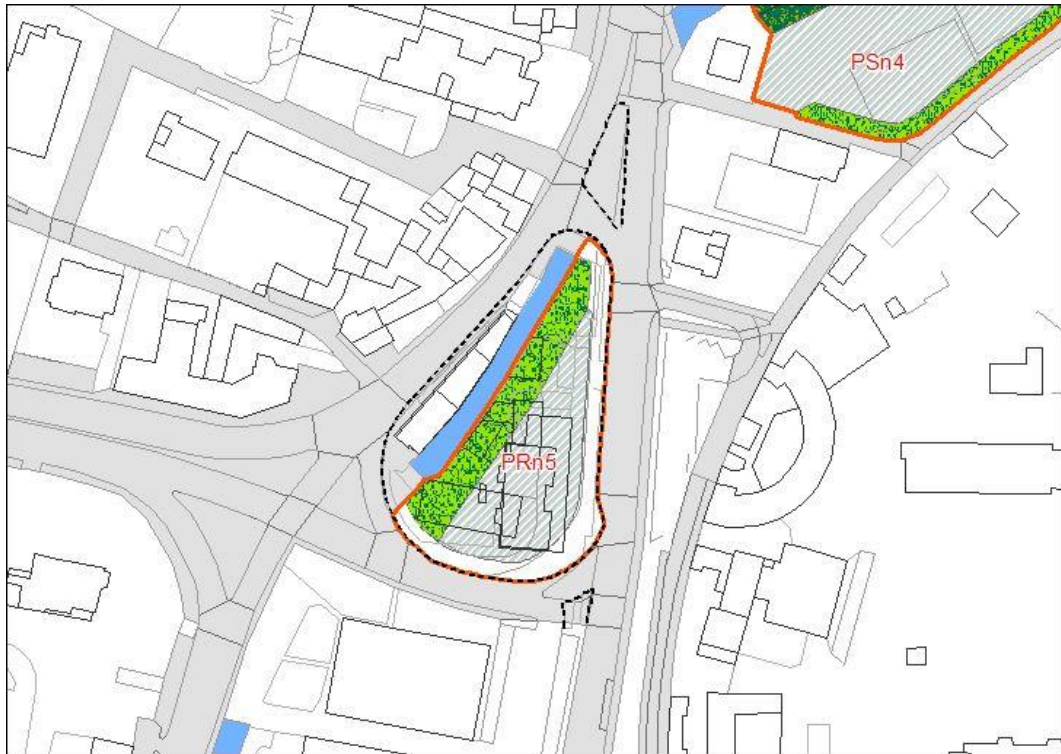
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.058
Slp (mq)	610
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale
- Opere di sistemazione stradale

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo1 TORRICELLA SOTTO	
Via Torricella di Sotto	
Quadrante	OVEST
Quartiere	5

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- Il sistema delle nuove costruzioni dovrà adattarsi ai caratteri di quello esistente, in quanto ad aspetti insediativi, morfologici, tipologici e dimensionali
- Obbligo d'indagine preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

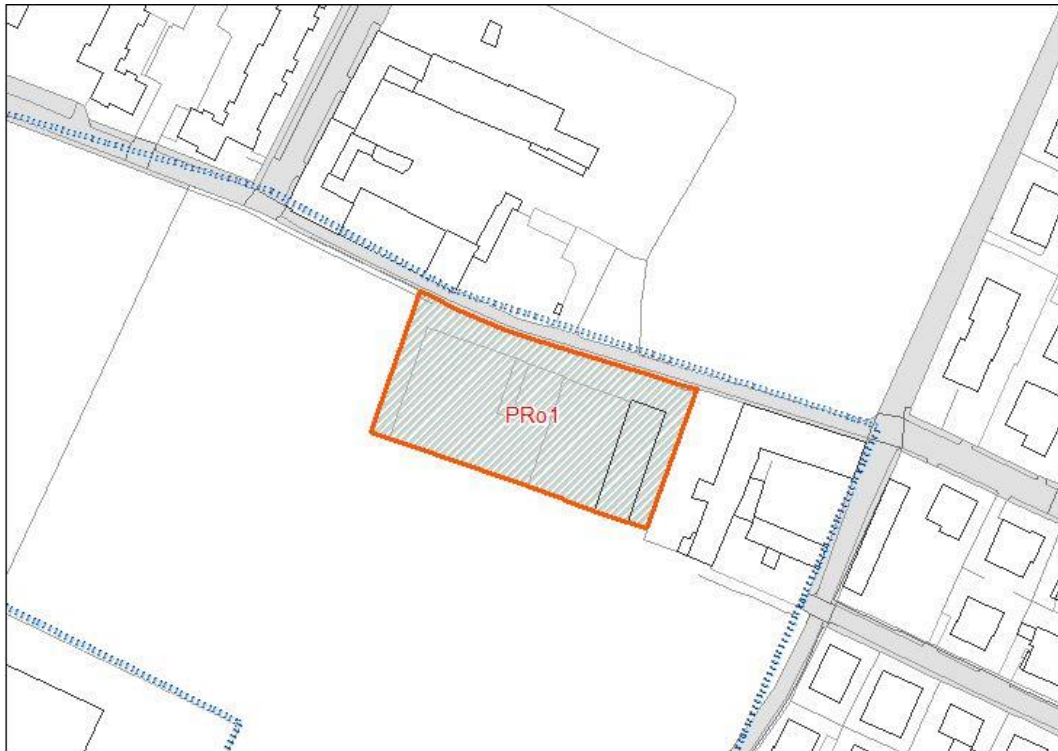
PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

6. 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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo2 PIALORSI	
Via Pialorsi	
Quadrante	OVEST
Quartiere	5

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è ineditata, ma quasi completamente inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato.

Obiettivi del progetto:

Completamento della morfologia urbana e implementazione delle connessioni ecologiche.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. 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) .	

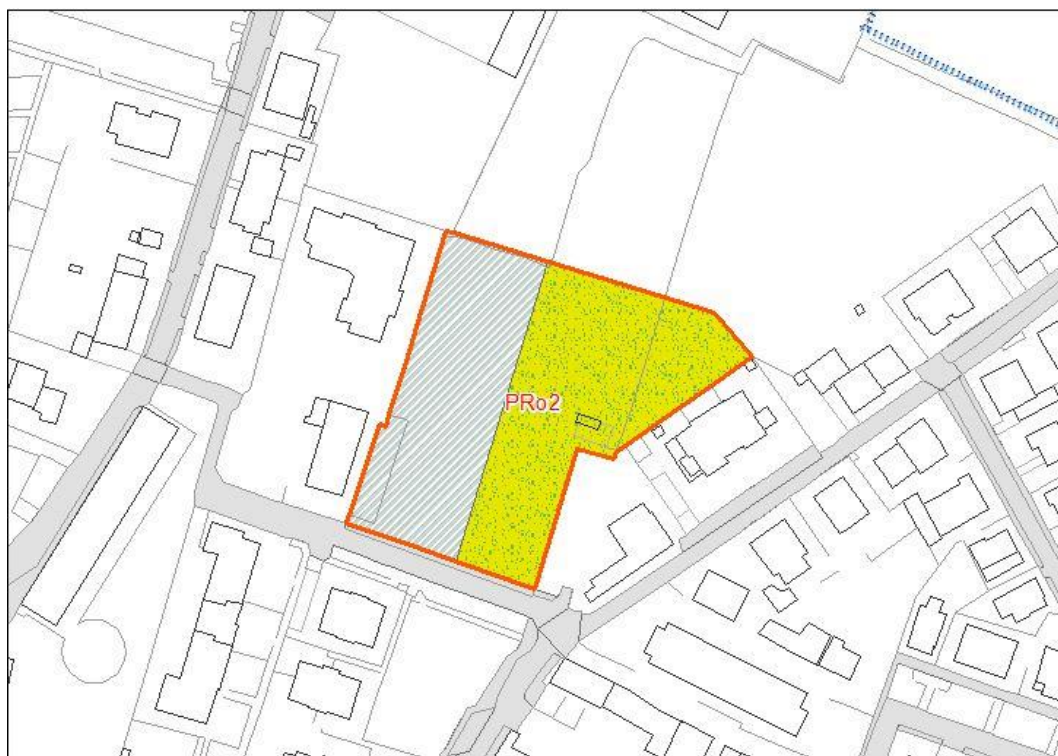
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	5.920
Slp (mq)	400 mq
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area di 3.250 mq

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo3 MOROSINI	
Via E. Morosini	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è la valorizzazione del patrimonio esistente.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
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) Data la vicinanza alla tangenziale e alla ferrovia, è ESCLUSA la destinazione d'uso RESIDENZIALE.	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.146
Slp (mq)	2.175 mq (compresa la slp preesistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo4 CASCINE VIA ROSE	
Via Rose	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7-26

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Il progetto interessa due lotti, posti ai lati della Tangenziale Ovest, nei pressi del nuovo svincolo di via Rose

Obiettivi del progetto:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La volumetria attribuita dovrà essere collocata sul sedime individuato nel layout, previa bonifica 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.

5. 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) .	

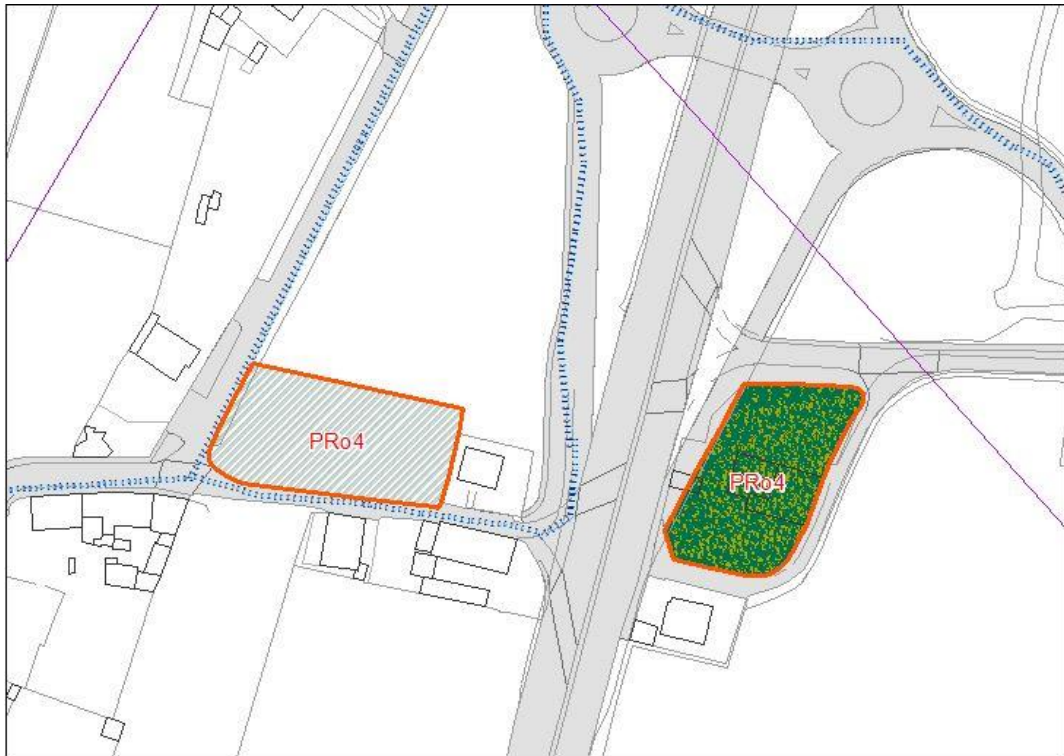
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.842
Slp (mq)	1.240 + 35% (*)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

7. 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.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo5 MILANO OVEST	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area del progetto si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano. Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	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 i Tessuti a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T) .	

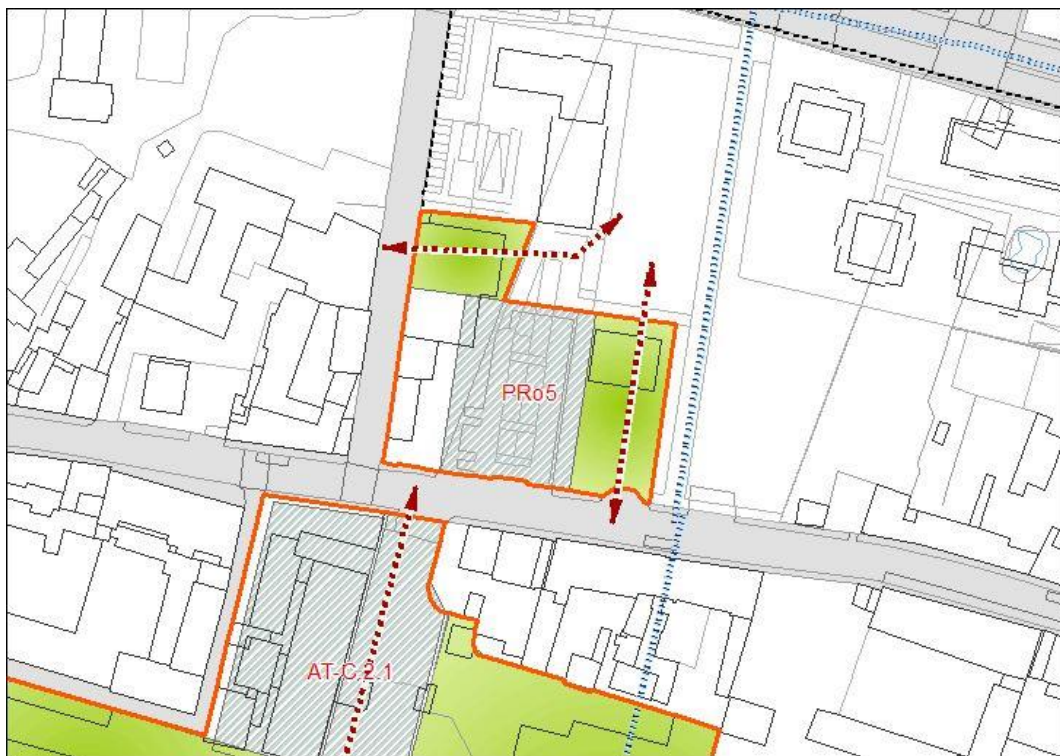
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.385
Slp (mq)	2.654
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

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

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



 Perimetro area di trasformazione	
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	
 Viabilità di progetto	
 Connessioni tra gli spazi pubblici	
 Itinerari di fruizione paesistica	
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	
SISTEMA AMBIENTALE	
 Fascia arborata	
 Fascia boscata	
 Aree verdi a vocazione agricola	
 Invasi artificiali	
 Varchi della REC	

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo6 MILANO EST	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area del progetto si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano. Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le strutture afferenti il sedime dell'attività dismessa
- 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. I caratteri insediativi, morfologici, tipologici, dimensionali e architettonici presenti nell'ambito, che conserva una chiara identità storica, dovranno essere elementi di permanenza e di certo riferimento per le nuove costruzioni.
- Dovrà 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.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	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)**

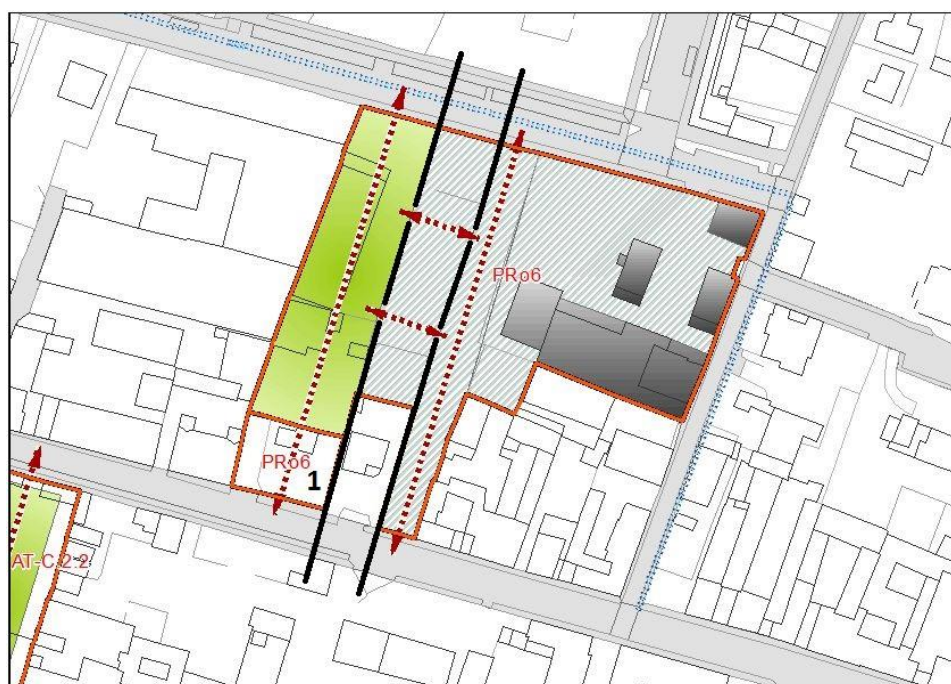
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	10.966
Slp (mq)	4.000
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48).
- Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi su Via Milano

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Perimetro area di trasformazione	
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	SISTEMA AMBIENTALE
- - - - 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
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	

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo7 MAZZUCHELLI	
Via Mazzucchelli	
Quadrante	OVEST
Quartiere	3

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'attuazione del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche del contesto.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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)	

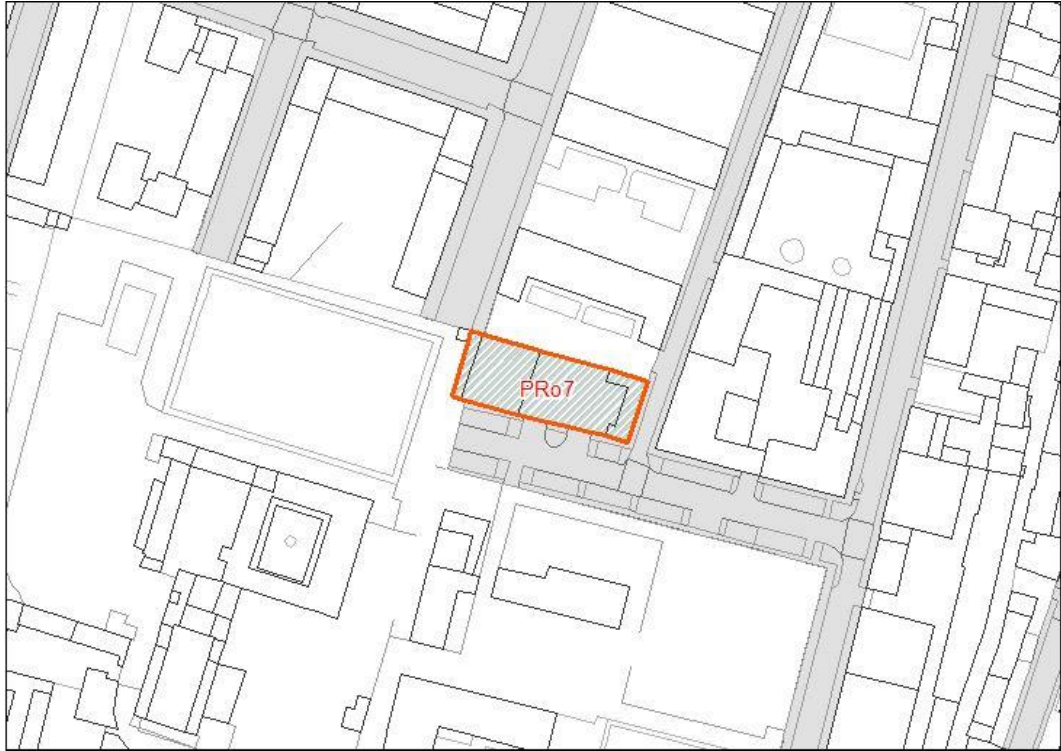
6. PARAMETRI URBANISTICI



Superficie dell'area perimetrata (mq)	972
Slp (mq)	410
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo8 TRIVELLINI	
Via Carducci	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area del progetto si inserisce nel **Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano**.
 Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

Sull'area insiste un distributore di carburanti.

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	2.392
Slp (mq)	478
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

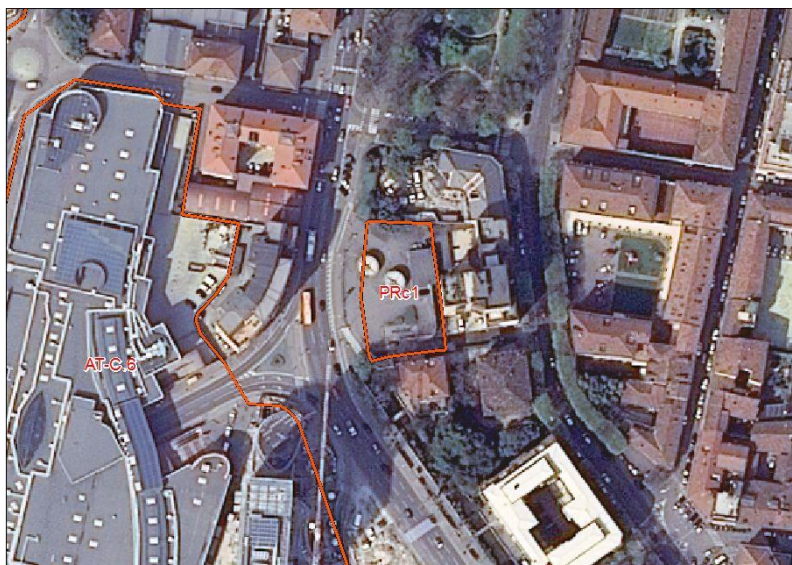
- Cessione di area per la realizzazione del parco

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRc1 UGONI	
Via F.IIUgoni	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	27

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivi del progetto:

- Riqualficazione 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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	2.392
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRc3 EX CASERMA GNUTTI	
Via Moretto – Via Crispi	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	1

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivi del progetto:

- 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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo
- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.414
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs1 ZARA OVEST	
Via Zara	
Quadrante	SUD
Quartiere	6

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è il completamento della morfologia urbana.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	2.342
Slp (mq)	0,2 mq/mq
Strumento attuativo	Permesso di costruire

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs2 NOCE	
Via della Noce	
Quadrante	SUD
Quartiere	20

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e nel perimetro di Ordinanza del Sindaco

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. 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)	

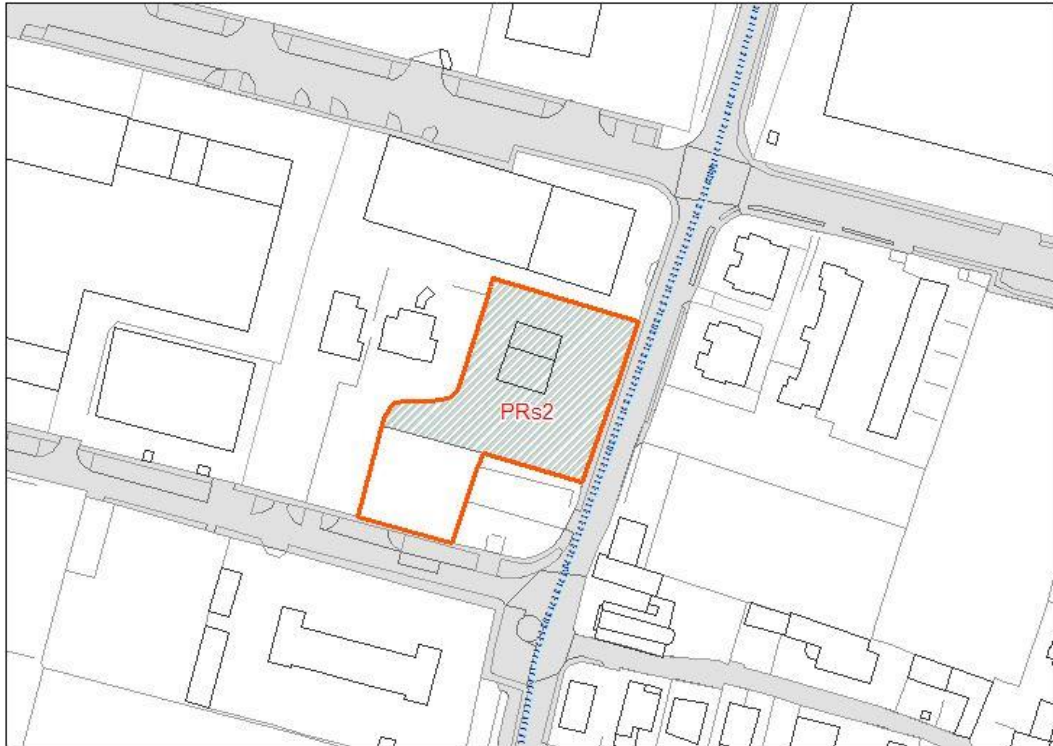
6. PARAMETRI URBANISTICI


Superficie dell'area perimetrata (mq)	2.955
Slp (mq)	1.300
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione asservimento di parcheggio

1. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs3 CARSO	
Via del Carso	
Quadrante	SUD
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. 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) .	

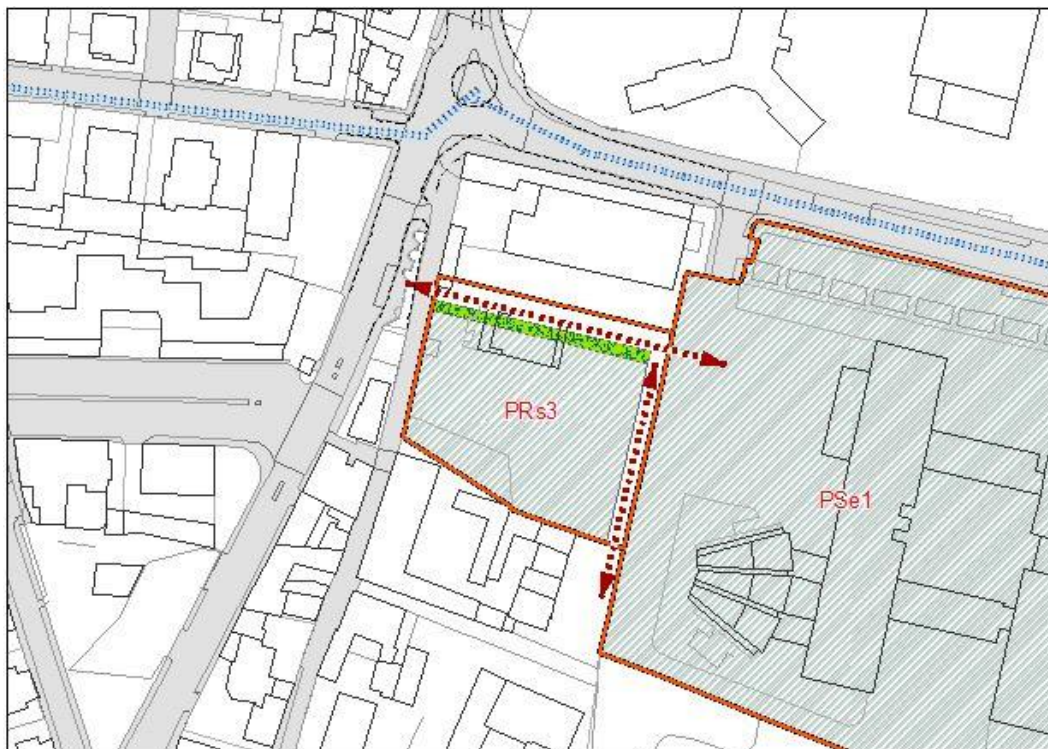
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.835
Slp (mq)	1.490
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Collegamenti ciclopedonali

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs5 VILLA VERGINE	
Via Malta	
Quadrante	SUD
Quartiere	10

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata a Sud di Via Lamarmora, al confine con la Villa Vergine, bene tutelato con vincolo (D.D. 20/01/1964 Villa Vergine).

Obiettivo del progetto è migliorare la trama del tessuto consolidato e dei suoi margini

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- In forza del citato vincolo, non potranno essere previsti percorsi o connessioni viabilistiche ulteriori a quelli già esistenti. L'altezza del nuovo edificato dovrà essere valutata in funzione del tessuto costruito circostante e della tutela monumentale del bene.
- Sul confine nord del parco di pertinenza della Villa Vergine dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di collegamento tra Via Malta e Via Codignole.

5. 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)	

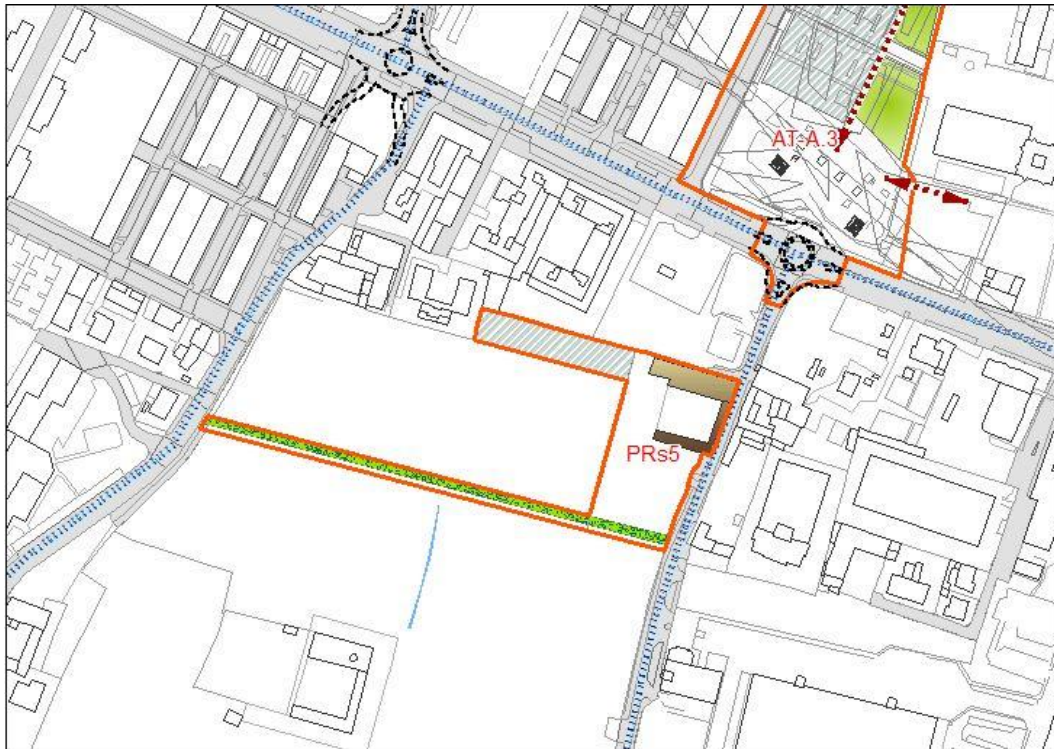
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	8.900
Slp (mq)	3.000
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di collegamento ciclopedonale

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre1 FORO BOARIO	
Via Foro Boario	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico
Aree rurali del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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 delle Cave di Buffalora e San Polo.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	8.346
Slp (mq)	3.000
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre2 Ex BARIBBI	
Via San Polo – Via Lonati	
Quadrante	EST
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

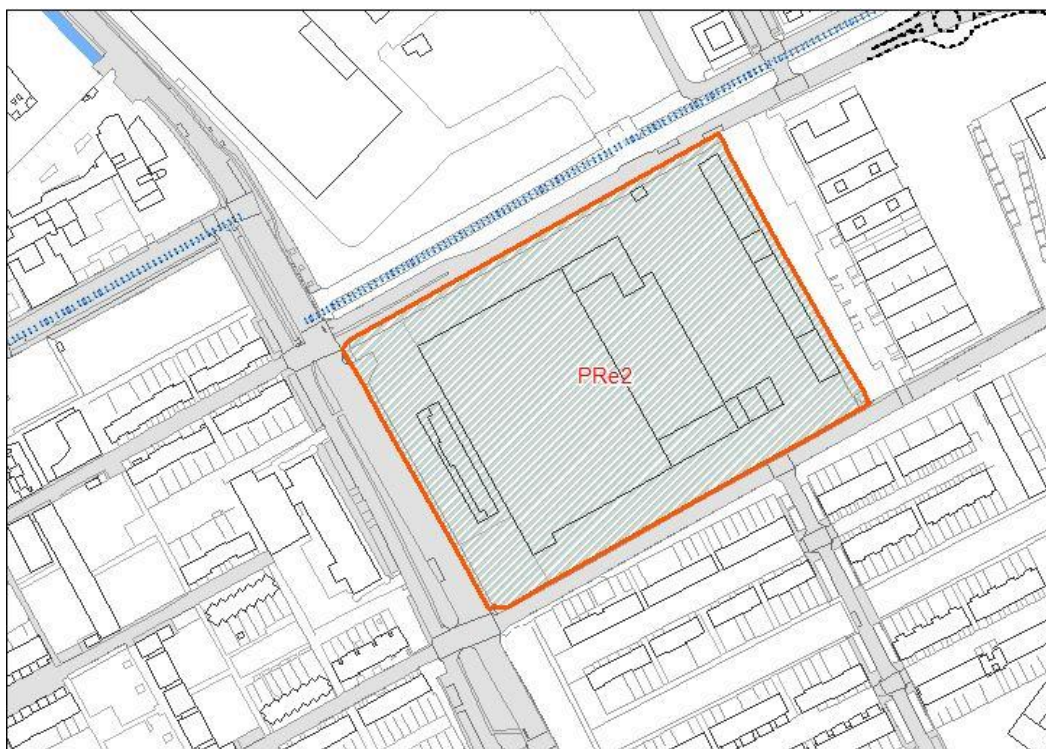
PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre la prevalente, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione commerciale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

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	42.543
Slp (mq)	25.700 (o esistente se mantenuto)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre3 BORNATA	
Via della Bornata	
Quadrante	EST
Quartiere	18

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificato storico
- Pozzo

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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 delle Cave di Buffalora e San Polo
- 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
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	9.373
Slp (mq)	3.800 (in aggiunta all'esistente da mantenere)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre4 CAIONVICO EST	
Via Sant'Orsola	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- L'insediamento del nuovo edificato dovrà essere protetto dall'attività propria del vigneto, mediante una fitta cortina alberata

5. 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) .	

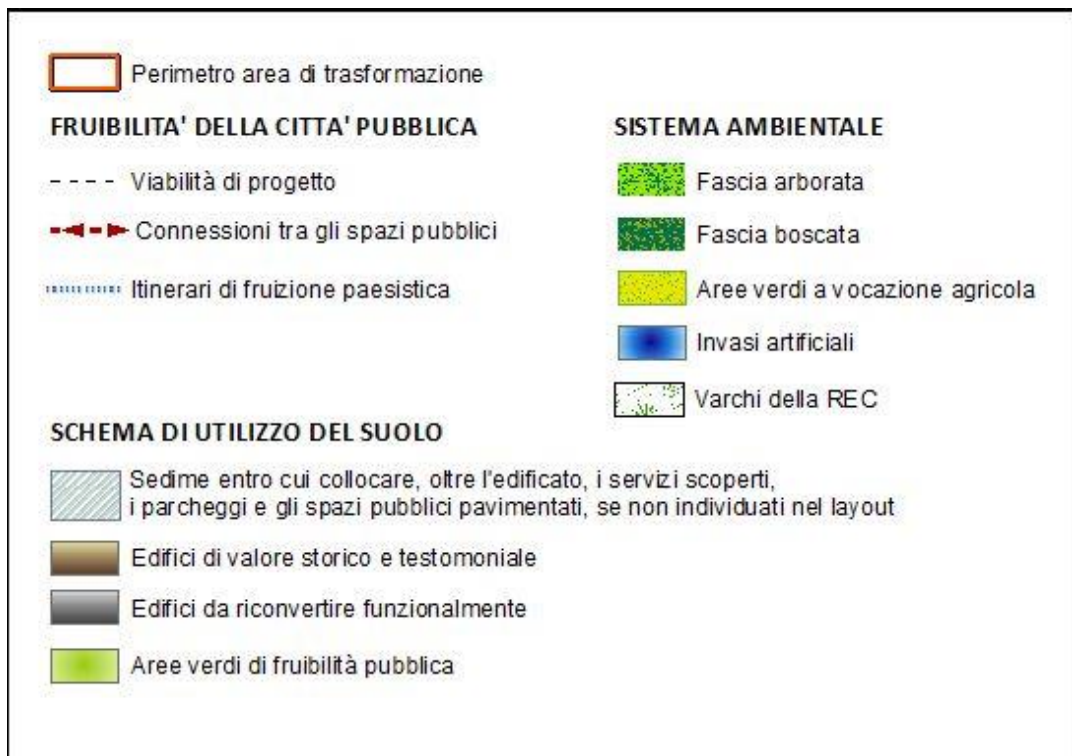
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	1.975
Slp (mq)	735
Strumento attuativo	Permesso di costruire

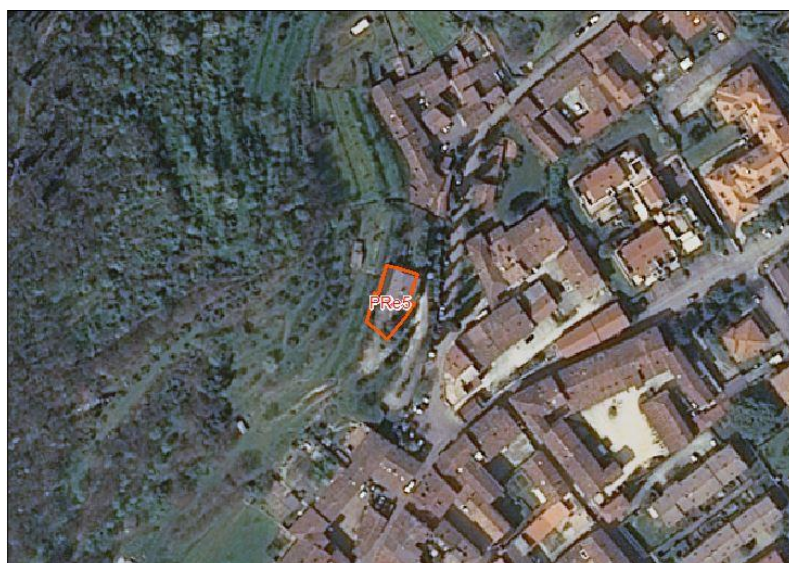
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



PRe5 CAIONVICO OVEST	
Via Sant'Orsola	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. 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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI



Superficie dell'area perimetrata (mq)	306
Slp (mq)	30% in aggiunta all'esistente
Strumento attuativo	Permesso di costruire

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

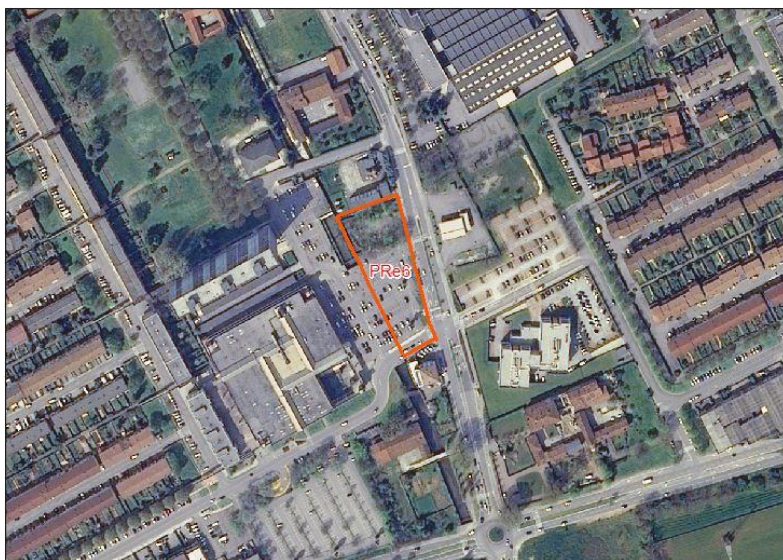
-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRE6 S. POLO D'ESTE	
Via della Bornata	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è adiacente il centrocommerciale Margherita d'Este; gran parte dell'area è occupata dal parcheggio pertinenziale dell'attività economica.

Obiettivi:

- Riqualficazione 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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.250
Slp (mq)	608 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di strada e parcheggio.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
- - - -	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRe7 S. POLO A.P.I.	
Via F. Lippi	
Quadrante	EST
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è la valorizzazione delle attività economiche esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

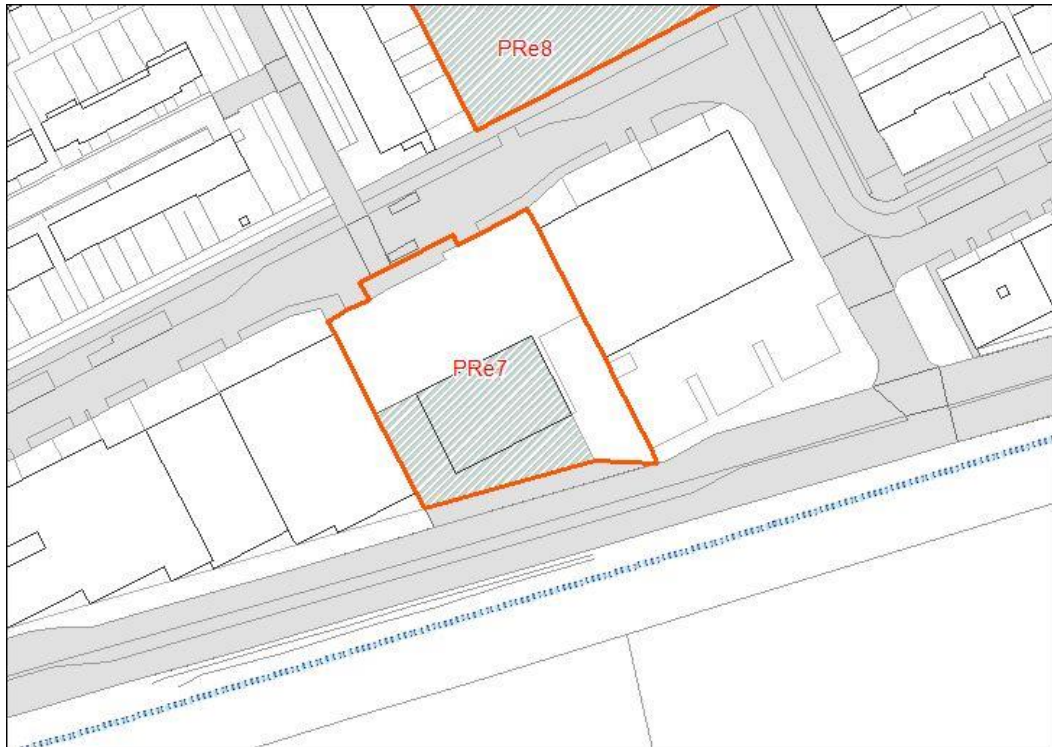
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.538
Slp (mq)	900 (in ampliamento dell'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento di spazi aperti

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre8 TORRE TINTORETTO	
Via Robusti	
Quadrante	EST
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. 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) .	

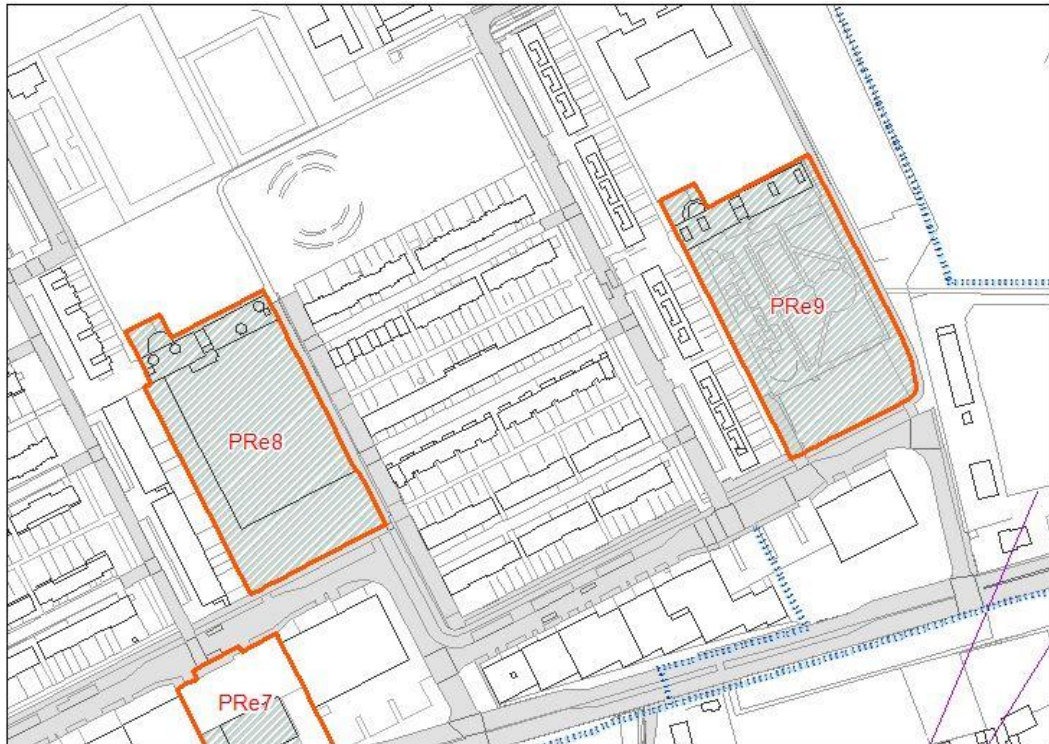
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre9 TORRE CIMABUE	
Via Cimabue	
Quadrante	EST
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.

5. 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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI


Superficie dell'area perimetrata (mq)	13.050
Slp (mq)	21.400
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	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
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		

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre10 CAVE	
Via Cimabue	
Quadrante	EST
Quartiere	31

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenza a nord e un laghetto dicava 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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- Archeologia industriale

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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.
- La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto morfologico con il contesto storico
- 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.
- 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.

5. 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)**

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	25.600
----------------------------------------------	--------

Slp (mq)	2.820 (escluso esistente da conservare)
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Collegamento ciclabile con l'ambito delle Cave

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



 Perimetro area di trasformazione	
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	
 Viabilità di progetto	
 Connessioni tra gli spazi pubblici	
 Itinerari di fruizione paesistica	
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	
SISTEMA AMBIENTALE	
 Fascia arborata	
 Fascia boscata	
 Aree verdi a vocazione agricola	
 Invasi artificiali	
 Varchi della REC	

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre11 PONTE	
Via Ponte	
Quadrante	EST
Quartiere	19

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificato storico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. 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) .	

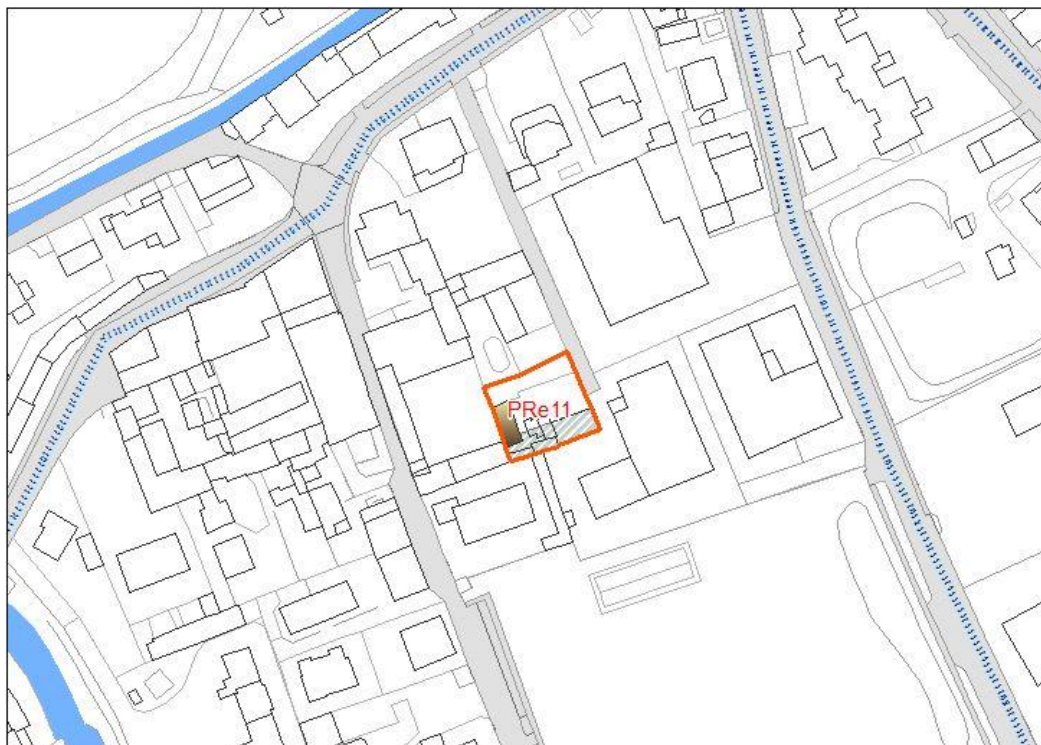
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	604
Slp (mq)	240(<i>in aggiunta all'esistente autorizzato</i>)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre12 BONOMI METALLI	
Via delle Bettole	
Quadrante	EST
Quartiere	19

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito di cava

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La Slp 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.

Il P.A. dovrà essere sottoposto a procedura di VAS specifica, per consentire la valutazione della sostenibilità dell'iniziativa urbanistica.

5. 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)	

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE SEDIME 2

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	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 0,40 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 tangenzial,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 **edificabilità 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.

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata		(mq) 65.162	
Sedime 1*	0,40 mq /mq	Sedime 2**	0,60 mq /mq
Strumento	Piano attuativo	Strumento	P.C. convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ripristino ambientale

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre13 CAVA DOREGATTI	
Via Ponte	
Quadrante	EST
Quartiere	19

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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 di Buffalora e San Polo

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificio storico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 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 edificio, 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.

5. 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) .	

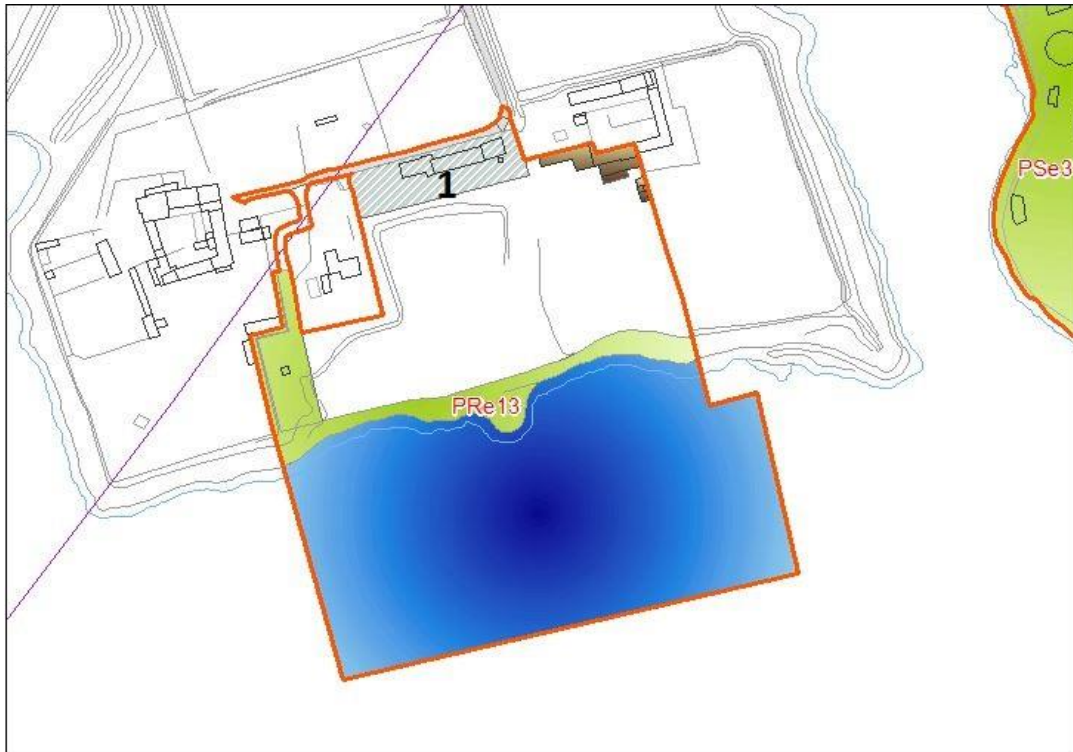
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	61.900
Slp (mq)	1.000 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre14 CAVA REZZOLA	
Via Casotti	
Quadrante	EST
Quartiere	19

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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 di Buffalora e SanPolo

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito delle cave

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. 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) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	124.400
Slp (mq)	400 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre15 BUFFALORA	
Via Buffalora	
Quadrante	EST
Quartiere	13

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito delle cave

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

*vedi dettaglio in CRITERI INSEDIATIVI

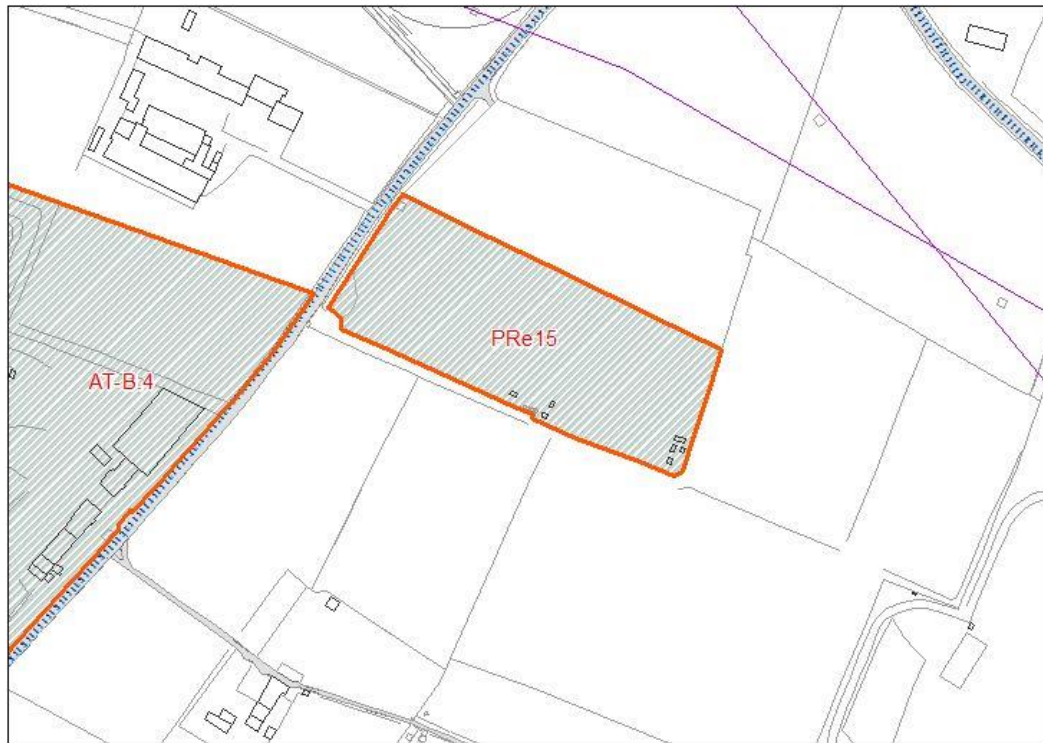
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	17.220
Slp (mq)	-
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre16 STAZIONE CARBURANTI	
Tangenziale sud	
Quadrante	EST
Quartiere	13

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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 di Buffalora e SanPolo

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Fasce di rispetto stradali

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. 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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	9.570
Slp (mq)	1.200
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre17 BRESCIA CENTRO NORD	
Via Borgosatollo	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo: Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Prossimità autostrada

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. 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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.162
Slp (mq)	300 (in aggiunta all'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

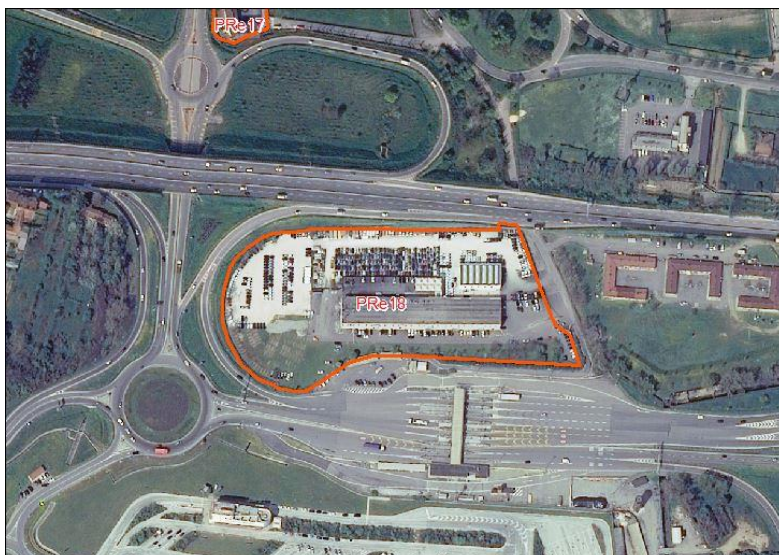
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre18 BRESCIA CENTRO SUD	
Via Borgosatollo	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Prossimità autostrada

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. 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)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	24.824
Slp (mq)	700 (in ampliamento all'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre19CAVA TAGLIETTI	
Via delle Bettole	
Quadrante	EST
Quartiere	19

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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 di Buffalora e San Polo.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito di cava

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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.

5. 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).	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	166.881
Slp (mq)	250 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree, specchio d'acqua

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

