



VARIANTE GENERALE

**P.G.T.**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

<i>SINDACO</i>	<i>Dott. Emilio Del Bono</i>
<i>ASSESSORE</i>	<i>Prof. Ing. Michela Tiboni</i>
<i>DIRIGENTE</i>	<i>Arch. Gianpiero Ribolla</i>
<i>UFFICIO DI PIANO</i>	<i>Ing. Claudio Bresciani</i> <i>Arch. Marco Agostini</i> <i>Arch. Fabio Gavazzi</i> <i>Pian. Simona Rossi</i> <i>Arch. Laura Treccani</i> <i>Geom. Emanuela Vizzardi</i>
<i>CONSULENTI</i>	<i>Arch. Alessandro Benevolo</i> <i>Arch. Stefano Bordoli</i> <i>Arch. Claudio Bulza</i> <i>Ing. Ilario Fumagalli</i> <i>Arch. Mario Manzoni</i> <i>Pian. Alessandro Martinelli</i>
<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera n.128/106789 del 28.07.2015</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera n.17/44571 del 09.02.2016</i>

DP - PR - PS



V-NTA  
ALLO 1

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SCHEDE  
PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

*Data* FEBBRAIO 2016

## GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### INTRODUZIONE ALLE SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

#### A - AMBITI DELLE NUOVE CENTRALITA' METROPOLITANE

A.1 METROBUS PREALPINO	1
A.2 CASAZZA	6
A.3 METROBUS LAMARMORA	11
A.4.1 METROBUS POLIAMBULANZA	16
A.4.2 CASCINA BREDINA	21
A.5 METROBUS S.EUFEMIA BUFFALORA	26
A.6 VIA SOSTEGNO	31
A.7 SANPOLINO	36
A.8 EDITORIALE BRESCIANA	42

#### B - AMBITI DELLA PRODUZIONE

B.1 CONICCHIO	46
B.2.1 F.S.LOGISTICA	51
B.2.2 PIETRA TUBIFICIO	56
B.3 VIA DELLA VOLTA – SAN ZENO	61
B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS	65

#### C - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

C.1.1 MAF LOGISTICS	69
C.1.2 CASERMA PAPA	74
C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD	80
C.2.2 DALLERA	85
C.3.1 MARITAN BORGATO	90
C.3.2 PIETRA CURVA	95
C.4.1 FABBRICA DEI CANNONI	100
C.4.2 METALGOI	105
C.5 VALLE DI MOMPIANO - MATERNINI	110
C.6 COMPARTO MILANO	115
C.7 EX FATEBENEFRAPELLI	120
C.8 EDITRICE LA SCUOLA	124
C.9 FLAMINIA	128

#### D - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE AMBIENTALE

D.1 EX CIDNEO - FERRINI	132
D.2.1 TRIVELLINI OVEST	137
D.2.2 TRIVELLINI EST	142
D.3 VIA LABIRINTO	147
D.4 PARCO S. POLO – VIA ROMIGLIA	152

#### E - AMBITI DEI SERVIZI



<b>E.1.1 VALSABBINA</b>	<b>156</b>
<b>E.1.2 PERTUSATI</b>	<b>161</b>
<b>E.2 RONCHETTINO</b>	<b>166</b>
<b>E.3 SERENO NORD</b>	<b>171</b>
<b>E.4 PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA – VIA FUSERA</b>	<b>175</b>
<b>E.5 COSTALUNGA – VIA LAZZARETTO</b>	<b>179</b>
<b>E.6 VIA DUCA DEGLI ABRUZZI</b>	<b>184</b>

## INTRODUZIONE ALLE SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

1. Gli Ambiti di Trasformazione
2. Elenco degli Ambiti di Trasformazione
3. Obbiettivi generali del Documento di Piano
4. Elenco delle destinazioni
5. Le Schede Progetto
6. Criteri prestazionali per tutti gli ambiti

### 1. Gli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione, appartenenti al dominio del Documento di Piano, sono individuati nella tavola V-DP05 "Tavola di sintesi delle previsioni di Piano" e sono normati nelle Norme Tecniche di Attuazione (PARTE I – Titolo 2 – artt 42-49).

### 2. Elenco degli Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sono raggruppati in sistemi d'appartenenza, definiti in funzione dell'obiettivo principale che caratterizza l'intervento.

Ciò non esclude che all'interno di una previsione di trasformazione si perseguano molteplici obiettivi, spesso espressione di una conseguenza diretta dell'attivazione di precise strategie.

I cinque sistemi di appartenenza sono così definiti:

#### **A** – AMBITI DELLE NUOVE CENTRALITA' METROPOLITANE

*Sono ambiti caratterizzati dalla vicinanza alle stazioni del Metrobus, nei quali è auspicabile una densificazione edilizia, finalizzata alla creazione di nuove polarità attrattive per dotazione di funzioni strategiche.*

- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| A.1   | Metrobus Prealpino            |
| A.2   | Casazza                       |
| A.3   | Metrobus Lamarmora            |
| A.4.1 | Metrobus Poliambulanza        |
| A.4.2 | Cascina Bredina               |
| A.5   | Metrobus S. Eufemia Buffalora |
| A.6   | Via Sostegno                  |
| A.7   | Sanpolino                     |
| A.8   | Editoriale Bresciana          |

#### **B** – AMBITI DELLA PRODUZIONE

*Sono ambiti di origine produttiva, prevalentemente dismessi, che presentano caratteristiche di compatibilità con l'insediamento di alcune funzioni produttive, con l'obiettivo di sostenere la permanenza del lavoro anche in ambito urbano.*

- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| B.1   | Conicchio - ex SLM         |
| B.2.1 | F.S. Logistica             |
| B.2.2 | Pietra Tubificio           |
| B.3   | Via della Volta - San Zeno |
| B.4   | Via Buffalora - Italgros   |

**C – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

*Sono ambiti prevalentemente dismessi e idonei all'insediamento di una mescolanza funzionale (governata nelle sue articolazioni, tipologie, densità e dotazione di spazi pubblici), quale elemento fondamentale per la creazione luoghi idonei allo sviluppo di attività innovative e veicolo di rigenerazione di contesto.*

- C.1.1 MAF Logistics
- C.1.2 Caserma Papa
- C.2.1 Ideal Clima - Ideal Standard
- C.2.2 Dall'Era
- C.3.1 Maritan Borgato
- C.3.2 Pietra Curva
- C.4.1 Fabbrica dei cannoni
- C.4.2 Metalgoi
- C.5 Valle di Mompiano - Maternini
- C.6 Comparto Milano
- C.7 Ex Fatebenefratelli
- C.8 Editrice la Scuola
- C.9 Flaminia

**D – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE AMBIENTALE**

*Sono ambiti caratterizzati da azioni necessarie alla ricostruzione, o strutturazione, della Rete Verde.*

- D.1 Ex Cidneo - Ferrini
- D.2.1 Via Trivellini Ovest
- D.2.2 Via Trivellini Est
- D.3 Via Labirinto
- D.4 Parco S. Polo - Via Romiglia

**E – AMBITI DEI SERVIZI**

*Sono ambiti idonei all'insediamento di specifici servizi.*

- E.1.1 Valsabbina
- E.1.2 Pertusati
- E.2 Ronchettino
- E.3 Sereno nord
- E.4 Parco delle Cave - Via Fusera
- E.5 Costalunga - Via Lazzaretto
- E.6 Via Duca degli Abruzzi

**3. Obiettivi generali delle trasformazioni**

Gli obiettivi declinati sui singoli ambiti di trasformazione sono raggruppati nei seguenti sistemi:

01 - SISTEMA AMBIENTALE E FISICO NATURALE		
	OBIETTIVI	AZIONI E REGOLAZIONI
01.01	VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'	Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline). Individuazione di nuovi PLIS (Parco delle cave di Buffalora e SanPolo). Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità. Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave)
01.02	TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE	Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di

		valorizzazione delle attività agricole periurbane.
01.03	RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO	Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT. Compensazione ambientale preventiva.
01.04	CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI	Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato
01.05	COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'	Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
01.06	GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA	Riqualificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
01.07	RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE	Definizione delle attività compatibili
01.08	STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO	Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plis e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.
<b>02 - SISTEMA INSEDIATIVO - TESSUTI CONSOLIDATI</b>		
	OBIETTIVI	AZIONI E REGOLAZIONI
02.01	TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA	Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
02.02	POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO	Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza. Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori. Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
02.03	RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE	Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
02.04	RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE	Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
	RIGENERAZIONE URBANA ESTESA	Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
02.05	RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE	Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
02.06	CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS	Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
02.07	DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
02.08	REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI	Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione. Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale. Esclusione di nuovi insediamenti residenziali in prossimità dei grandi impianti.
02.09	GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE	Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
02.10	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati. Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
02.11	FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO	Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
02.12	CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO	Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
02.13	COMMERCIO	Salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione degli assi commerciali in crisi
02.14	COMMERCIO	Promuovere l'identità ed attività dei luoghi del commercio di storica formazione, con la promozione dell'associazionismo tra negozi.
02.15	COMMERCIO	Promozione di tipologie edilizie in grado di favorire presenza e continuità dei tessuti commerciali di vicinato. Limitazione dei centri commerciali di media e grande dimensione.
<b>03 - SISTEMA DEI SERVIZI</b>		
	OBIETTIVI	AZIONI E REGOLAZIONI
03.01	VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI	Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità
03.02	COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVERTIRE I SERVIZI ESISTENTI	Ampliare strutture a servizio, riconvertire servizi in altri servizi
03.03	AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI	Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
03.04	MIGLIORAMENTO NELLA DISTRIBUZIONE DEI	Individuazione di centri di servizio socio-sanitario, non necessariamente a gestione

	SERVIZI NELLA CITTA' PERSEGUENDO CONDIZIONI DI RIEQUILIBRIO E DI MAGGIOR ADERENZA AI BISOGNI SPECIFICI LOCALI	pubblica, non necessariamente in immobili di proprietà pubblica in grado di costituirsi quali elementi di riferimento per il tessuto sociale dei residenti e per i bisogni sanitari della zona. Previsione ed incentivazione di modelli di residenza specializzata per bisogni particolari: alloggi comunità, persone anziane, degenze prolungate e famigliari dei pazienti ricoverati.
<b>04 - SISTEMA DELLA MOBILITA'</b>		
	OBIETTIVI	AZIONI E REGOLAZIONI
04.01	MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO DI PRODOTTI E MERCI	Previsione del polo logistico per le merci di interscambio da ferro a gomma
04.02	FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO	Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing
04.03	RAFFORZARE E MIGLIORARE LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEI PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA'.	Riqualificazione mediante specifici progetti.
04.04	IMPLEMENTARE LE GRANDI INFRASTRUTTURE	Completamento della terza corsia della tangenziale sud
04.05	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria
04.06	INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI	Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada
<b>05 - SOSTENIBILITA'</b>		
	OBIETTIVI	AZIONI E REGOLAZIONI
05.01	CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'	Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
05.02	CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA	Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
05.03	TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORNIMENTO DELLA FALDA	Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.
05.05	SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE	Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica)
05.06	RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO	Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno
05.07	MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI	Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: <b>Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.</b>
05.08	VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO	Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
05.09	EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI	Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
05.10	MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE	Prescrizioni specifiche all'interno degli AT
05.11	MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO	Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità

#### 4. Elenco delle destinazioni

<b>A</b>	<b>ATTIVITA' AGRICOLE</b>
A.a	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse all'attività agricola, <b>con esclusione del fotovoltaico a terra</b>
A.b	Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti
A.c	Attrezzature e infrastrutture produttive quali: depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli <b>direttamente prodotti dall'azienda insediata</b>
A.d	Strutture agrituristiche, <b>fattorie didattiche e fattorie sociali</b>
A.e	Strutture destinate all'allevamento, <b>rientrante nel reddito agrario</b> , in misura correlata alla <b>superficie dei terreni condotti dall'azienda agricola risultanti dal fascicolo aziendale regionale. In tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti all'interno del territorio comunale, oltre a quelli esistenti su terreni in comuni contermini, ai sensi dell'art. 59, comma 5, della l.r. 12/05</b>
A.f	Attività florovivaistiche esercitata in strutture specializzate (serre non stagionali)
<b>I</b>	<b>ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO E IMMAGAZZINAGGIO</b>
I.a	Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali
I.b	Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione
I.c	Trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

I.d	Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola	
I.e	Attività logistiche e per il trasporto di merci	
<b>As</b>	<b>ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO</b>	
As.a	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione e riparazione di beni di consumo (compresi automezzi limitatamente a cicli e motocicli), escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'	
As.b	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla produzione di beni di valore artistico escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'	
As.c	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie (attività 10.7, e 10.52 Ateco 2007)	
As.d	Attività svolte da imprese artigiane dirette alla manutenzione e riparazione di automezzi (esclusi cicli e motocicli), escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'	
<b>Im</b>	<b>ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI</b>	
Im.a	Attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63)	
Im.b	Attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74)	
Im.c	Attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)	
<b>C</b>	<b>ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	
C.a	Grandi strutture di vendita di rilevanza intercomunale (S.V. compresa tra i 2501 e i 5000 mq)	
C.b	Grandi strutture di vendita di rilevanza provinciale (S.V. compresa tra i 5001 e i 10.000 mq)	
C.c	Grandi strutture di vendita di rilevanza interprovinciale (S.V. compresa tra i 10.001 e i 15.000 mq)	
C.d	Medie strutture di vendita di livello 1 (S.V. compresa tra i 251 e i 600 mq)	
C.e	Medie strutture di vendita di livello 2 (S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq)	
C.f	Medie strutture di vendita di livello 3 (S.V. compresa tra i 1501 e i 2500 mq)	
C.g	Esercizi di vicinato.	
C.h	Attività commerciali all'ingrosso	
<b>Ri</b>	<b>ATTIVITA' RICETTIVE</b>	
Ri.a	Alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere	
Ri.b	Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande	
Ri.c	Campeggi	
<b>T</b>	<b>ATTIVITA' DIREZIONALI</b>	
T.a	Attività finanziarie e assicurative	
T.b	Uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc)	
T.c	Sedi direzionali ed amministrative di enti e società	
T.d	Centri di telefonia in sede fissa. Per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale	
<b>R</b>	<b>RESIDENZA</b>	
R.a	Residenza urbana permanente	
R.b	Residenza collettiva: abitazioni caratterizzate da ampia disponibilità di spazi (non solo pertinenziali condivisi) e forma proprietaria e modalità di fornitura servizi di pubblica utilità indivisa (collegi, convitti, studentati, co-housing, residence e residenza temporanea non turistica, ecc.)	
<b>S</b>	<b>SERVIZI</b>	
	A	Servizi Istituzionali
	B	Servizi per la Produzione e Distribuzione
	C	Servizi per la Cultura
	G	Servizi per lo sport e il tempo libero
	H	Residenza sociale
	I	Servizi Istruzione
	M	Servizi Mobilità



	O	Servizi Sanitari
	R	Servizi Religiosi
	S	Servizi Sociali
	T	Servizi Tecnologici
	U	Servizi Universitari
	V	Spazi Aperti
	Z	Servizi cimiteriali
	X	Centri polifunzionali

## 5. Le Schede di Progetto

L'intestazione della scheda riporta sempre l'ambito territoriale di riferimento associato al numero dell'intervento di trasformazione e la specificazione dell'un'unità di intervento.

La scheda-progetto è articolata nei seguenti capitoli:

1. DATI LOCALIZZATIVI
2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
3. DESCRIZIONE DELL'AREA
4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO
5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE
6. VINCOLI

I capitoli sopra riportati individuano l'ambito e ne descrivono il suo contesto, riportano il quadrante e il quartiere d'appartenenza, l'eventuale presenza di vincoli urbanistici o territoriali, le componenti paesaggistiche insistenti e gli obiettivi specifici coerentemente con la trasformazione prevista.

### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI
9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE
10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Sono riportate le linee d'indirizzo per orientare la progettazione e le prescrizioni obbligatorie cui attenersi, quali fondamento delle prestazioni qualitative del progetto. Le prestazioni pubbliche attese riportano i principali contributi alla formazione della città pubblica, attesi dall'attuazione della trasformazione.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE
12. PARAMETRI URBANISTICI
13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

Questa sezione riporta i dati dell'unità di intervento: le destinazioni d'uso ammesse, associate ad una percentuale calcolata sulla slp assegnata, le destinazioni d'uso non ammesse, l'altezza massima dell'edificio, la superficie territoriale, la superficie edificabile, espressa in SLP (superficie lorda di pavimento) e così suddivisa:

- SLP ASSEGNATA: deriva dall'applicazione di uno o più indici territoriali applicati ai diversi lotti che compongono l'unità, ai sensi dell'art. 43 delle NTA;
- SLP INCREMENTABILE: è la superficie aggiunta, secondo strategia di progetto, alla slp assegnata ed è soggetta alla corresponsione dell'onere di Qualità Aggiuntiva, da determinare ai sensi dell'art. 46 delle NTA.
- SLP COMPLESSIVA: è la superficie massima realizzabile sull'ambito. Nei casi in cui la densificazione sia un requisito specifico della trasformazione, è auspicabile la realizzazione della Slp complessiva.

#### 14. SCHEMA PRESCRITTIVO

Lo schema grafico riporta il perimetro massimo dell'unità di intervento all'interno del quale si individua:

- LA FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA corrispondente agli spazi aperti che devono essere pianificati in funzione della viabilità strategica e di accesso, delle connessioni ambientali extra comparto e degli itinerari di fruizione paesistica;
- L'UTILIZZO DEL SUOLO entro il quale collocare l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi, gli spazi pubblici, verdi e pavimentati, gli edifici di valore storico testimoniale e quelli da riconvertire;
- IL SISTEMA AMBIENTALE da costruirsi, tramite l'introduzione di fasce erborate, o da salvaguardare ai fini della REC.

#### 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO

Lo schema grafico è l'esemplificazione di un progetto possibile, quale sviluppo dello schema prescrittivo.

### 6. CRITERI PRESTAZIONALI PER TUTTI GLI AMBITI

Di seguito si enunciano i criteri e le prestazioni generali, da tenere in considerazione nello sviluppo degli interventi di trasformazione urbanistica, al fine di assicurare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico e di perseguire un'elevata qualità progettuale ed alti livelli di integrazione tra le diverse componenti territoriali.

**Per le trasformazioni che interessano il reticolo idrico minore, vige l'obbligo di mantenimento della morfologia naturale e di ricorso a tecniche di riqualificazione fluviale o di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione.**

In materia ambientale, si adottino misure specifiche volte ad orientare la qualità degli insediamenti in progetto, in stretto legame con la sostenibilità ambientale degli stessi.

Nello specifico, ci si riferisca agli allegati del Rapporto Ambientale della VAS, in cui si dettagliano, per ogni singolo progetto di trasformazione, gli indicatori di sostenibilità e le misure di mitigazione relative.

- a) Per quanto attiene all'ambiente fisico e naturale si tenga conto degli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione in materia o le analisi di contesto evidenzino situazioni di interferenza con i progetti di trasformazione
- b) In materia di paesaggio si ponga attenzione, non solo ai beni specificatamente vincolati, ma in modo più esteso alla peculiarità dei luoghi ed alle emergenze territoriali, facendo specifico riferimento alle componenti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali interne e nell'intorno delle aree di intervento, così come indicate nel quadro conoscitivo del PGT e nella tavola PR04, principale riferimento prescrittivo in materia.
- c) Con riferimento alla materia agronomico e forestale, si considerino i possibili impatti delle trasformazioni sul sistema agricolo, cercando di rafforzare la rete ecologica, di preservare le aree agricole di pregio, i varchi ed i corridoi verdi, di favorire la biodiversità, ma anche di tutelare, ove possibile, le aziende agricole esistenti.

In proposito, in sede di analisi di dettaglio finalizzata allo sviluppo del Piano Attuativo, qualora si rilevino eventuali interferenze tra il progetto della rete ecologica e le previsioni del documento di piano, è possibile operare una revisione delle previsioni insediative dello stesso, fermo restando l'invariabilità dei parametri urbanistici e di vincoli sovraordinati.

**Per le trasformazioni prossime alle infrastrutture si richiama l'obbligo di verifica di eventuali interferenze con le fasce di rispetto o salvaguardia delle infrastrutture stesse.**

**Per le trasformazioni prossime alle infrastrutture obbligo d'ottemperanza alle vigenti norme in materia acustica.**

In materia di trasporti pubblici, tutte le trasformazioni interessate dalla vicinanza della rete del trasporto pubblico locale si attengano alle seguenti indicazioni:

- Accessibilità alla rete del trasporto pubblico locale: venga garantita la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico, facilitando la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico locale, prevedendo adeguati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente e di previsione. **In presenza di situazioni di particolare criticità si provvederà alla riqualificazione delle fermate del TPL, nell'ambito delle opere pubbliche da prevedere nella trasformazione.**
- Accessibilità alla rete Metrobus: gli accessi, le pedonalizzazioni e l'arredo urbano siano progettati in modo da garantire facilitazioni per il deposito di biciclette in prossimità di tutte le stazioni, per minimizzare i tempi di percorrenza verso i luoghi di interesse.
- Accessibilità alla rete ferroviaria: per tutte le trasformazioni interessate dalla presenza della stazione ferroviaria si punti a soddisfare le esigenze degli utenti del trasporto pubblico locale, realizzando nodi di interscambio facilmente accessibili e minimizzando tempi di spostamento da un mezzo all'altro.
- Pedonalità: si raccomanda che la dotazione di standard urbanistici delle unità di trasformazione privilegino la realizzazione di una maglia di itinerari e percorrenze volti a favorire la mobilità lenta, secondo criteri di integrazione, razionalizzazione e massima accessibilità alla maglia esistente.

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.1 METROBUS PREALPINO</b>	
<b>Via dell'Arsenale e Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>22</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA COSTITUISCE UN'ALTERNATIVA A QUANTO PREVISTO E NORMATO NEL PGT2012 (schede A.1.1 E A.1.2 del Documento di Piano NTA-ALL01). LA VALIDITA' DI TALE DUPLICE OPZIONE SCADRA' CONTESTUALMENTE ALLA DEFINITIVA REVISIONE DELL'ACCORDO TRANSATTIVO (Atto n° 21926 del 14/02/2012) CONFORME A QUANTO APPROVATO CON D.C.C. n° 34/30080PG del 06/02/2012.**

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE  
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati. Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: **Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.**
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è prospiciente l'incrocio tra la tangenziale Montelungo e la Via Triumplina. E' in parte occupata dalla prima stazione nord della linea metropolitana esistente e dal relativo parcheggio scambiatore. Il resto dell'area corrisponde alla parte residuale di un ampio pescheto.

### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area in cui si colloca il progetto di trasformazione è pianeggiante e con significative presenze di recinzioni storiche in muratura di ciottoli. Il contesto urbano circostante è caratterizzato da isolati residenziali di recente formazione, aventi altezze prevalentemente di 3 piani. Si rileva inoltre presenza di attività produttive e commerciali. Sono significative le presenze di aree adibite a colture agricole.

### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Colture a frutteto
- Filari alberati
- Tracciato stradale storico principale
- Recinzioni e muri storici

### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4-3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella VAS (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Valorizzare le componenti del paesaggio, con particolare attenzione ai filari alberati ed ai muri storici esistenti
- Salvaguardare i coni di fruibilità visiva del sistema collinare
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di rispetto della tangenziale
- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito, dettato dalla presenza della stazione metropolitana.
- Organizzare le funzioni del parcheggio scambiatore garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Garantire elevata permeabilità del suolo
- Assicurare continuità ai percorsi ciclopeditoni esistenti
- Destinare i Piani Terra alle funzioni attrattive di utenza
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare da Via Triumplina, in confine est
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere prevista in prossimità degli edifici residenziali esistenti
- Valorizzazione delle recinzioni storiche mediante edificazione ad adeguata distanza dalle stesse
- Non ammessa la recinzione degli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Realizzazione, lungo il lato nord, di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico con siepe arbustiva o fascia boscata
- Adeguamento e completamento del parcheggio scambiatore tra mezzi pubblici/privati e delle aree per la fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbani
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE (nell'ipotesi di revisione dell' ACCORDO TRANSATTIVO Atto n° 21926 del 14/02/2012)

- Adeguamento e completamento del parcheggio
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale della tangenziale Montelungo
- Realizzazione di percorsi ciclopeditoni
- Cessione di circa 17.000 mq di area con destinazione agricola

- Contributo alla strutturazione della REC

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

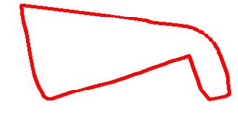
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		(Funzione ammessa limitatamente all'area del pescheto, indicata nel layout)
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	45.050
Slp assegnata	mq	14.000
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>14.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	n° piani	<b>14</b> <i>L'altezza massima è espressione della necessità di massima concentrazione volumetrica, al fine di preservare una porzione del pescheto e per l'organizzazione delle funzioni relative al parcheggio.</i>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

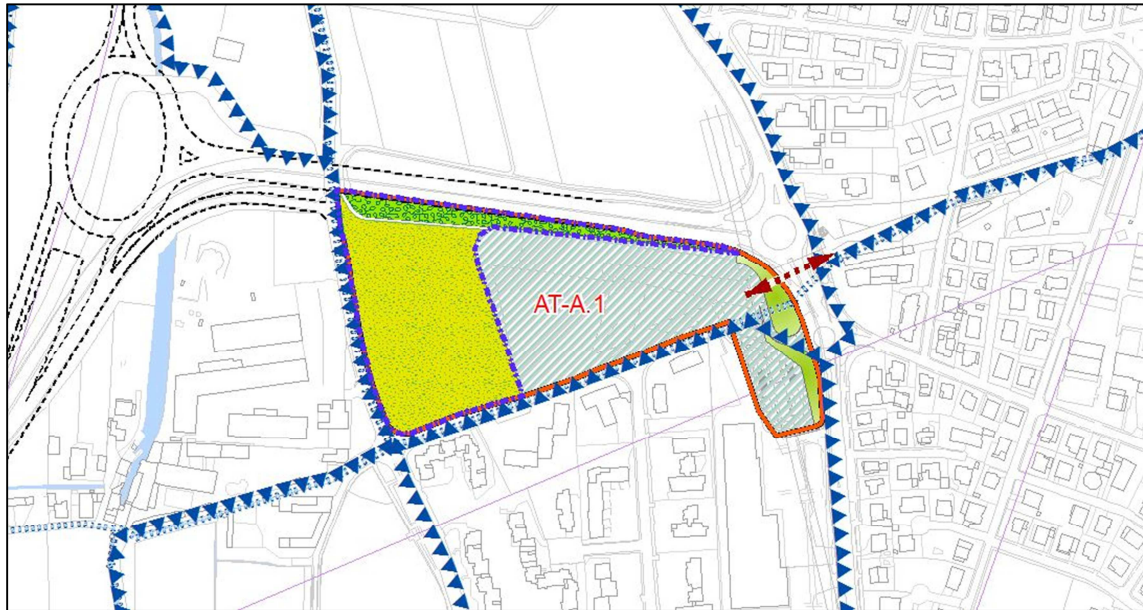


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
A.1				0,00	14.000,00	Esonero dall'applicazione degli indici di base	14.000,00	0,00	8				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

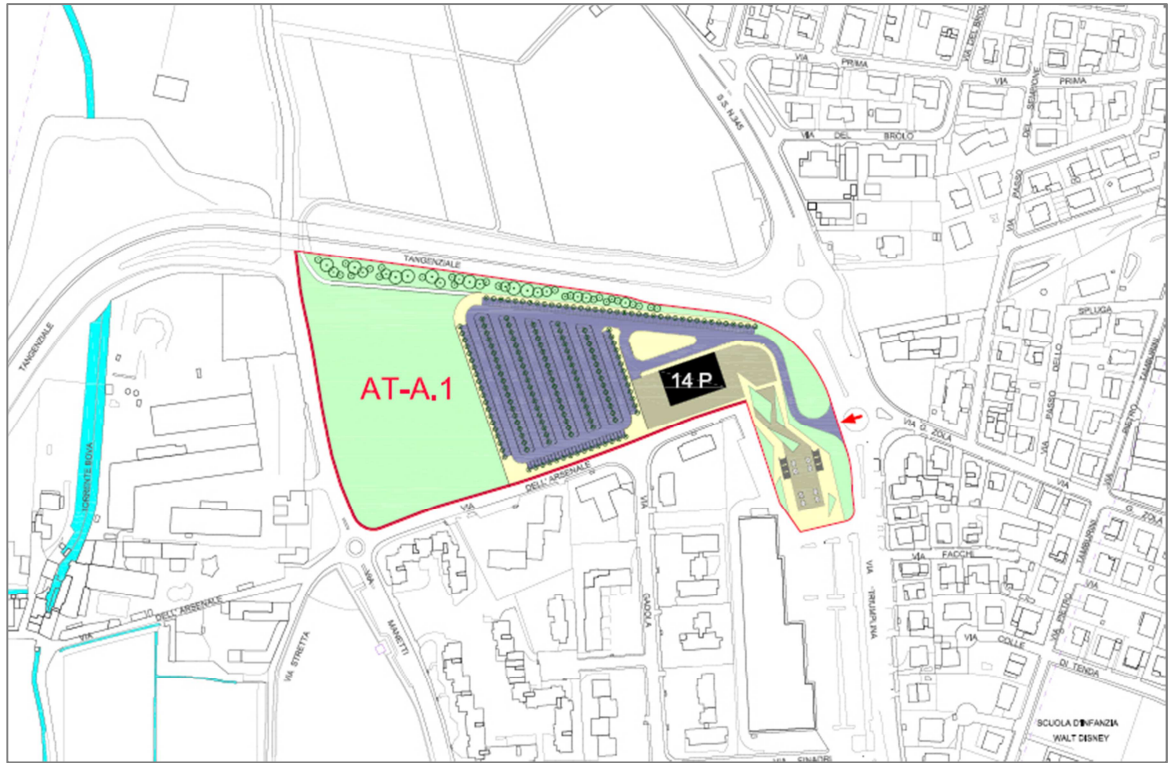
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.2 CASAZZA</b>	
<b>Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>11</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.06 **GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA**  
Riqualficazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.01 **TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA**  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 **CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS** Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 **GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE**  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 **MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE**  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 **AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI**  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 **FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO**  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 **CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 **SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE**  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 **RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO**  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 **MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI**  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 **VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO**  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 **EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI**  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 **MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO**  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è prospiciente la stazione della metropolitana di Casazza collocata sul lato opposto della Via Triumplina. Nell'ambito delle opere complementari della metropolitana è stata realizzata parte di un sottopasso pedonale con l'obiettivo di mettere in reazione le due aree. L'area corrisponde al sedime di un'ex conceria dismessa e demolita. sul fronte nord della Via Triumplina è collocato un edificio plurifamiliare, il confine est è delimitato dalla presenza di un canale idrico minore.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO



L'area in cui si colloca il progetto di trasformazione è pianeggiante ed è caratterizzata, ad ovest, dalla presenza del complesso denominato "Futura", ad est sono presenti spazi aperti agricoli, a nord insiste un quartiere residenziale di recente formazione, a sud edifici a destinazione prevalente commerciale.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Sistema delle acque e relativi manufatti.
- Reticolo idrico minore.
- Macchie boscate.
- Tracciato stradale storico principale
- Zone degradate.

#### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	3e* – 3g	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare l'ingresso nord alla città
- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Edificare nell'area est dell'ambito
- Destinare le funzioni attrattive ai piani bassi
- Determinare connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Connettere l'ambito e il plesso "Futura" con sottopasso stradale
- Realizzare un ampio spazio aperto pavimentato pubblico alla quota del sottopasso
- Organizzare il parcheggio scambiatore garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Accessibilità veicolare da Via Triumplina
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dalla via Triumplina
- Edificare in confine est, a distanza opportuna dal reticolo idrico esistente
- Concentrare l'eventuale edificazione a torre nella parte nord dell'ambito
- Dotazione di spazi verdi e pavimentati con continuità spaziale e totale fruibilità pubblica
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano con filare o siepe arbustiva, lungo la Via Triumplina
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Tutelare e valorizzare i corpi idrici e le relative aree ambientali
- Implementare il sistema verde lungo la sponda del reticolo idrico
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale lungo la Via Triumplina
- Completamento del sottopasso pedonale di collegamento con la stazione metropolitana Casazza
- Completamento delle sistemazioni stradali al contorno e della pista ciclabile
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati)
- Cessione/asservimento di spazi verdi e parcheggio
- Bonifica di aree eventualmente inquinate

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b	10	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

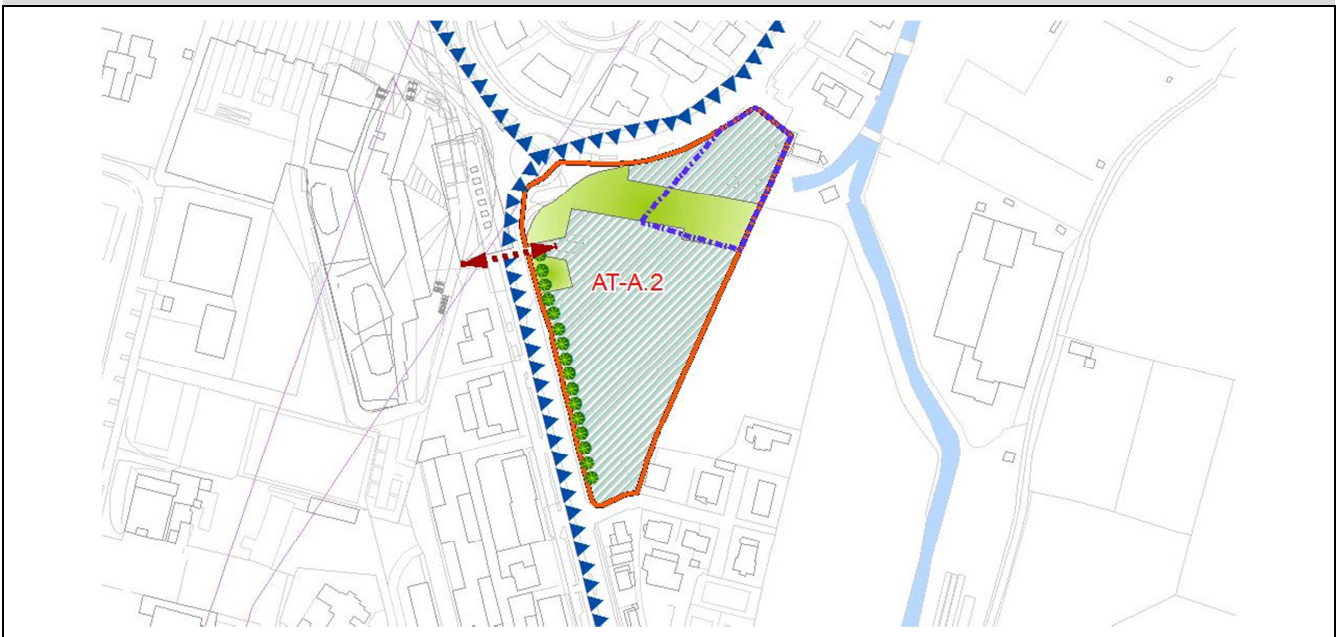
Superficie territoriale	mq	15.315
Slp assegnata	mq	7.653
Slp incrementabile	mq	2.297
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>9.950</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	n° piani	L'altezza degli edifici sarà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq								mq/mq	mq	mq	0,01
A.2	1	11.560	0,30	3.468,00	7.653,00	L'indice di base del lotto 2, data la prevista demolizione del fabbricato, è calcolato moltiplicando la slp esistente per un parametro compensativo = (1.085 mq x 2,85)+ 1.085 mq	9.950,00	2.297,00	8				
	2	Edificio di cui è prevista la demolizione		4.185,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC


















FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

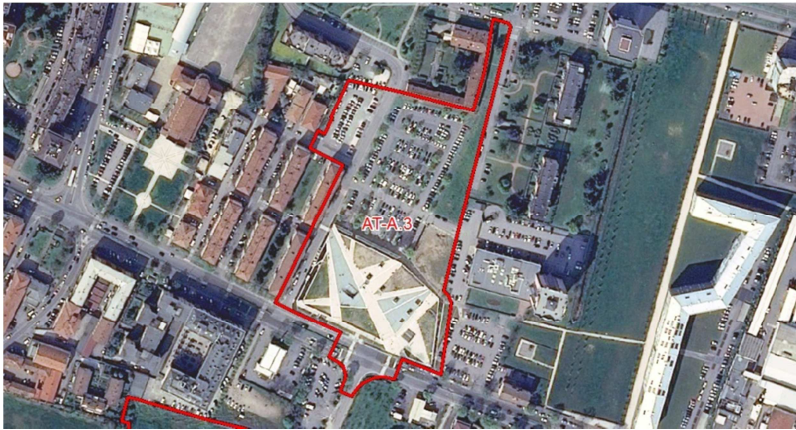


15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.3 METROBUS LAMARMORA	
Via Lamarmora	
Quadrante	SUD
Quartiere	10

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike scharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è occupata da un ampio parcheggio pubblico a raso e dagli spazi sovrastanti la stazione della metropolitana. Il parcheggio è utilizzato sia dai fruitori della metropolitana sia dagli utenti delle attività terziarie che connotano questa parte della città.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito costituisce un ampio spazio urbano contenente la stazione della Metropolitana e le relative opere di superficie oltre ad un parcheggio pubblico. Le condizioni tipologiche al contorno sono rappresentate dal quartiere Mario Bettinzoli, costituito da edifici con tipologia in linea, da un fabbricato residenziale a torre contenente al piano terra una media superficie commerciale, da una cascina residenziale e dalla Via Lamarmora.

La conformazione dell'insieme edilizio, di recente formazione, introduce fabbricati aventi altezze variabili dai 2, 5 e 15 piani.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Edifici storici

#### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Organizzare il parcheggio garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare in confine ovest da Via Aldo Moro
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- La riorganizzazione degli spazi per la sosta dovrà garantire il soddisfacimento delle esigenze della residenza al contorno, anche mediante realizzazione di parcheggio interrato. **La realizzazione di un parcheggio in struttura potrà avvenire a scomputo dell'onere di Qualità Aggiuntiva.**
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di parcheggio pubblico
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali, **con particolare riferimento alle connessioni in direzione est-ovest su Via Lamarmora.**
- Realizzazione di rotonda nell'intersezione tra Via Lamarmora e Via Malta
- Presenza di presidio socio-sanitario (A.F.T.)

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	23.500
Slp assegnata	mq	3.023,40
Slp incrementabile	mq	3.976,60
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>7.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	<b>8</b>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

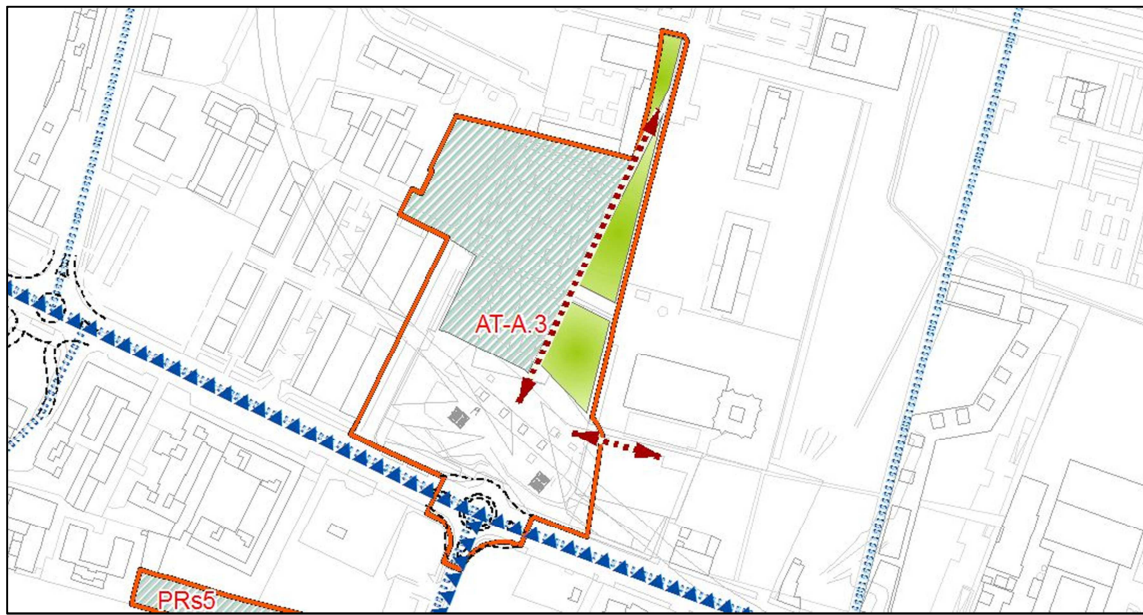
13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slc di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq				mq		0,01	0,05	0,3	0,4
A.3	1	1.500	0,30	450,00	3.023,40		7.000,00	3.976,60	12				
	2	8.578	0,30	2.573,40									

Per

la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

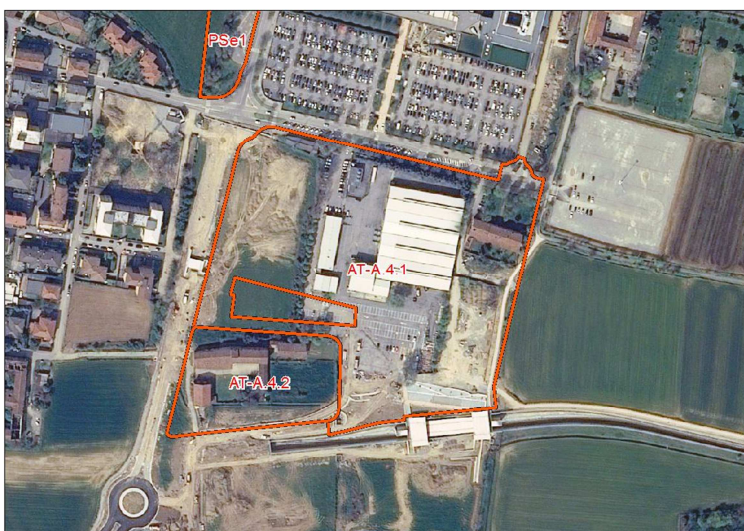


15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



**1. DATI LOCALIZZATIVI**


A.4.1 METROBUS POLIAMBULANZA	
Via Bissolati e Via Morelli	
Quadrante	EST
Quartiere	33

**2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE**

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

**3. DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area è prospiciente alla stazione metropolitana che emerge dalla trincea interrata.

A sud dei binari è collocato il parcheggio scambiatore.

Sull'area insistono fabbricati produttivi dismessi e un edificio rurale.

**4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO**

L'ambito confina ad ovest con un quartiere residenziale di recente formazione, a nord con il plesso ospedaliero della Poliambulanza, a sud con la stazione della metropolitana ed il relativo parcheggio scambiatore, ad est con spazi agricoli.

**5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE**

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore

- Tracciato stradale storico principale
- Edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Macchie boscate

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5-4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud ed est-ovest
- Inserire i nuovi volumi nel rispetto degli edifici esistenti da conservare
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare da Via Morelli e da Via Bissolati
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti ad eccezione dell'edificato di origine rurale, che è soggetto a restauro conservativo da eseguire secondo i criteri individuati nelle NTA, relativi ad analoga tipologia
- La Slp massima insediabile è al netto della superficie esistente da conservare
- Parte della SLP assegnata, fino a 7500 mq, potrà essere trasferita sul mappale 87 foglio 181, esterno all'ambito di trasformazione, in ampliamento alla struttura sanitaria ospedaliera esistente.
- Al mappale 157 foglio 210 non è riconosciuta alcuna capacità edificatoria. Lo stesso potrà tuttavia essere parte del progetto del nuovo insediamento, previa acquisizione dell'area e dismissione del pozzo.
- Nell'ipotesi di attività del pozzo, si dovrà procedere secondo la relativa normativa di tutela
- Garantire continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate in direzione nord-sud
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo i marginali stradali, mediante filare alberato.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualficazione del tratto di Via Bissolati prospiciente l'ambito di trasformazione
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e adeguamento della viabilità di accesso all'area
- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale
- **Completamento del sottopasso sito tra le vie Tosetti e Morelli, al fine di garantire il collegamento ciclopedonale con la stazione metrobus Poliambulanza**

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	30
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	30
		R.b	10	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	68	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	42.046
Slp assegnata	mq	8.985
Slp incrementabile	mq	13.315
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>22.300</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base mq	indice IUT base attribuito al lotto mq/mq	slp di base riferita al lotto mq	slp base attribuita all'unità d'intervento mq	Note	SLP massima sull'unità di intervento MQ	SLP soggetta a qualità aggiuntiva mq	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
A.4.1	1	9.330	0,05	466,50	8.985,00	Al mapp. 157-Foglio 210 (* non è attribuita alcuna edificabilità)	22.300,00	13.315,00	11/1				
	2	28.395	0,30	8.518,50									

Per

la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

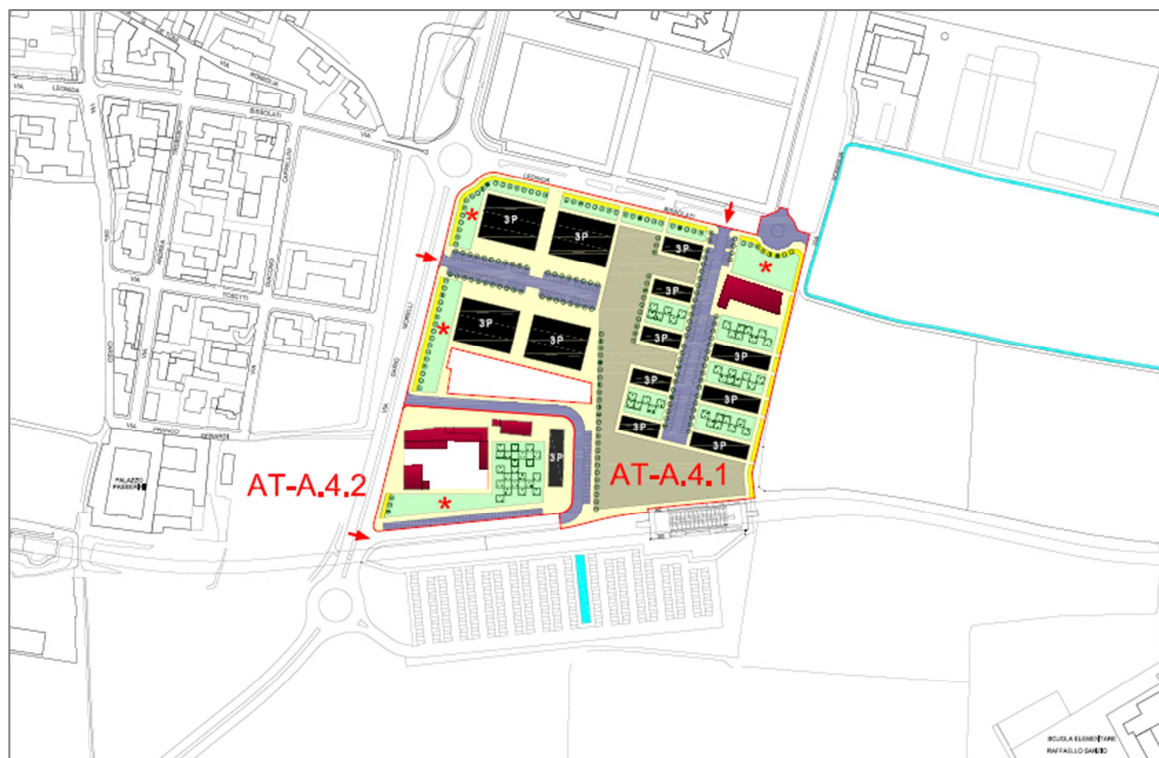
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

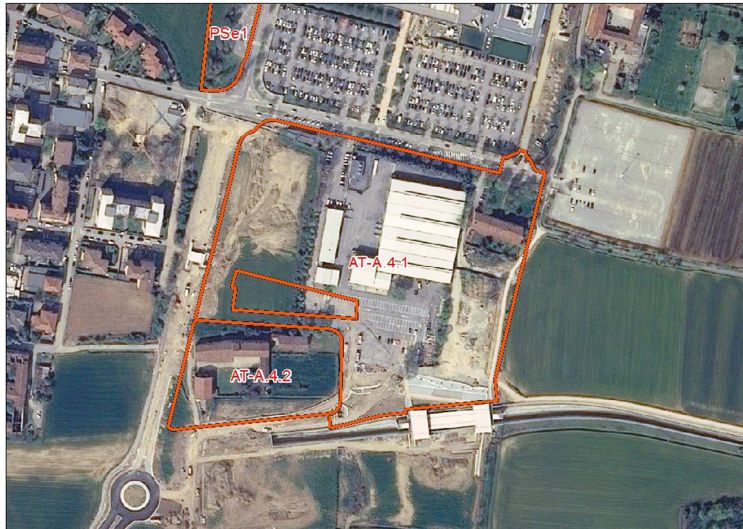


15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.4.2 CASCINA BREDINA</b>	
<b>Via Morelli</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>33</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area della trasformazione interessa i fabbricati e le pertinenze di un complesso rurale.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina ad ovest con un quartiere residenziale di recente formazione, a nord ed est con fabbricati produttivi dismessi, a sud con la metropolitana e il relativo parcheggio scambiatore.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Edifici storici

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud ed est-ovest
- Valorizzazione degli edifici rurali esistenti
- Inserire i nuovi volumi nel rispetto degli edifici esistenti da conservare
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare da Via Morelli lato est.
- Recupero degli edifici rurali esistenti da eseguire secondo i criteri individuati nelle NTA, relativi ad analoga tipologia.
- **L'edificazione dovrà essere concentrata in lato est, mantenendo libere le aree antistanti la cascina in lato sud.**
- **L'attuazione dell'intervento è subordinata al recupero dei fabbricati storici esistenti.**
- La SIp massima insediabile è comprensiva della superficie degli edifici esistenti da conservare.
- Determinare ampie relazioni funzionali tra il nuovo insediamento e il sistema della piazza in prossimità della stazione metrobus.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo il confine sud, mediante filare alberato.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali
- Realizzazione di parcheggi pubblici e adeguamento della viabilità di accesso all'area
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	30
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	100
		R.b	10	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	9.750
Slp assegnata	mq	Esistente (circa 3.200 mq)
Slp incrementabile	mq	1.300 (valore variabile in funzione della determinazione esatta della consistenza della slp esistente da conservare, cui la slp incrementabile si somma, per formare la slp complessiva)
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>4.500</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	<b>3</b>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

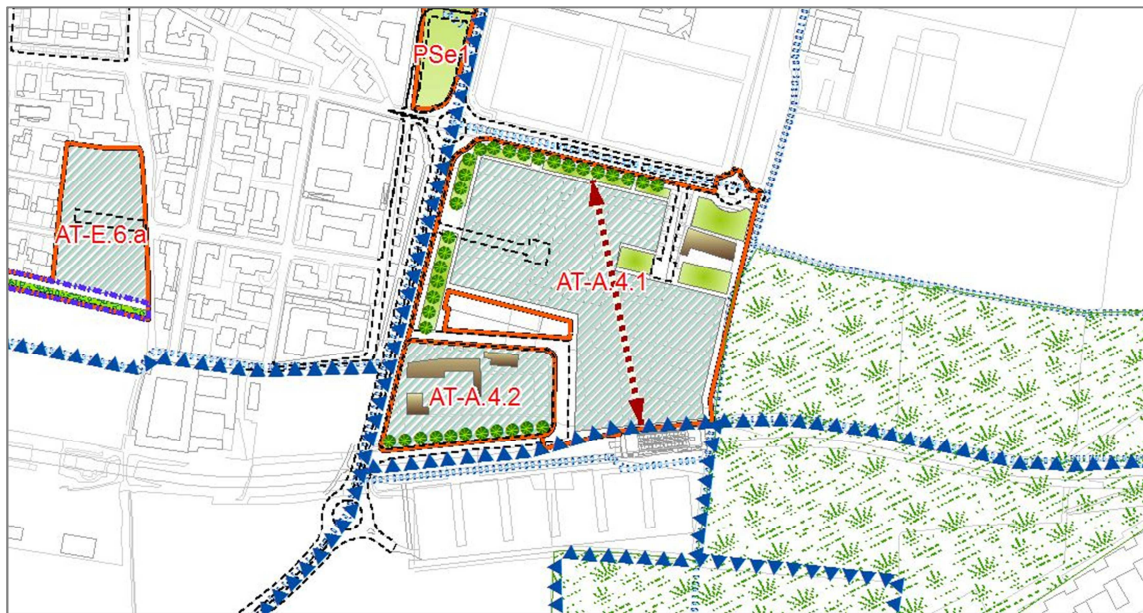


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base mq	indice IUT base attribuito al lotto mq/mq	slp di base riferita al lotto mq	slp base attribuita all'unità d'intervento mq	Note	SLP massima sull'unità di intervento MQ	SLP soggetta a qualità aggiuntiva mq	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
A.4.2	1	3.345	0,01	33,45	3.233,45		4.500,00	1.266,55	11/1				
	2	edifici da conservare con slp compresa nella SLP massima		3.200,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

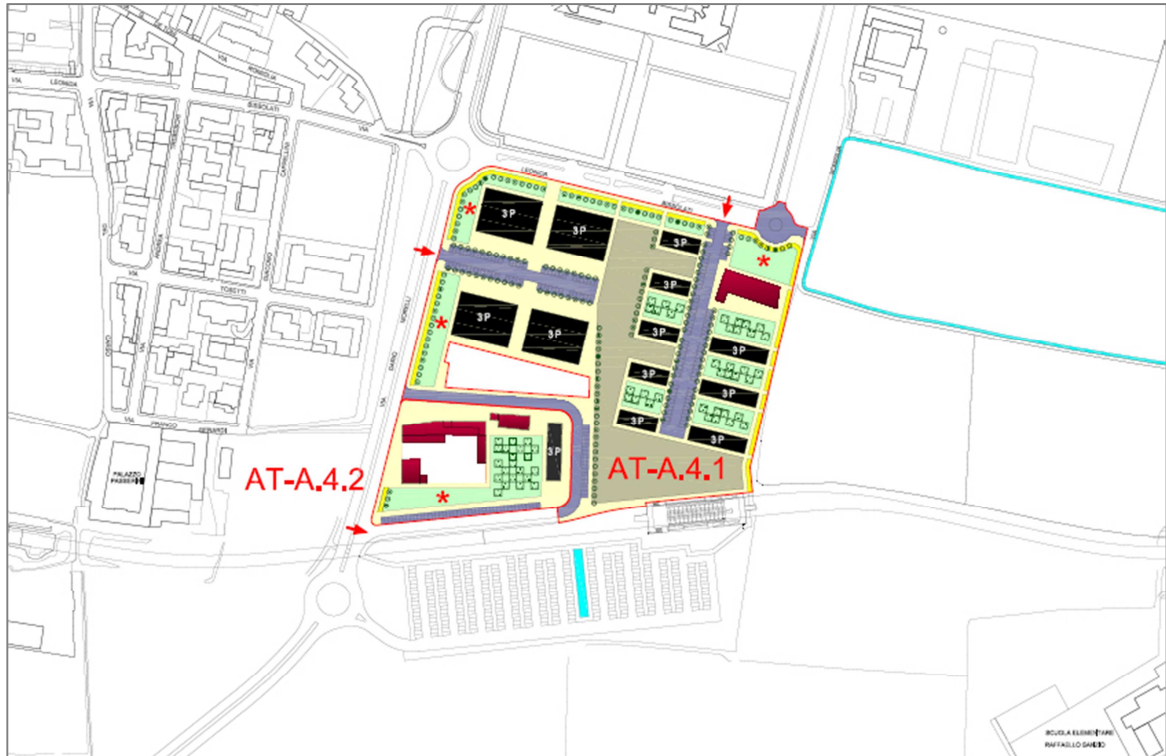
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



A.5 METROBUS S.EUFEMIA BUFFALORA	
Via A. Chiappa	
Quadrante	EST
Quartiere	13

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito non è edificato ed è occupato da strade, aree a parcheggio e aree di risulta  
Sull'ambito si attesta la stazione metropolitana di S.Eufemia Buffalora con relativo viadotto  
L'ambito assume un ruolo strategico nelle funzioni di scambio tra il trasporto pubblico e privato

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le condizioni tipologiche al contorno sono costituite da aree artigianali con presenza d'edifici a grande scala.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari alberati
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Sentieri di valenza paesistica

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 – 4 - 3	
Fattibilità geologica	1a - 3d – 4f	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici
- Organizzare le funzioni del parcheggio garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Perseguire il miglioramento della permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La concentrazione volumetrica è da attuarsi sul lotto A.5.a
- **In considerazione delle criticità dell'ambito, l'eventuale insediamento della funzione Residenziale (R.b) dovrà essere attentamente valutata in fase di progettazione, riservando alla stessa i piani più alti dell'edificazione.**
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia degli elettrodotti
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Il lotto A.5.b non è interessato da edificazione
- Adeguamento e completamento del parcheggio esistente, funzionale alla fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Per il progetto di suolo si faccia riferimento alle sistemazioni previste nelle "linee guida" per le opere complementari del metrobus e relative all'area d'intervento
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

**NOTE:** . In caso di utilizzo della slp incrementabile, la stessa dovrà essere reperita entro i diritti edificatori attribuiti all'A.R. n°3 (5.000 mq) normata dall'art. 88 delle NTA. Tale slp non è soggetta alla determinazione di Q.A.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di parcheggio per la fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali
- **Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.**



## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	70
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b	0	25
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

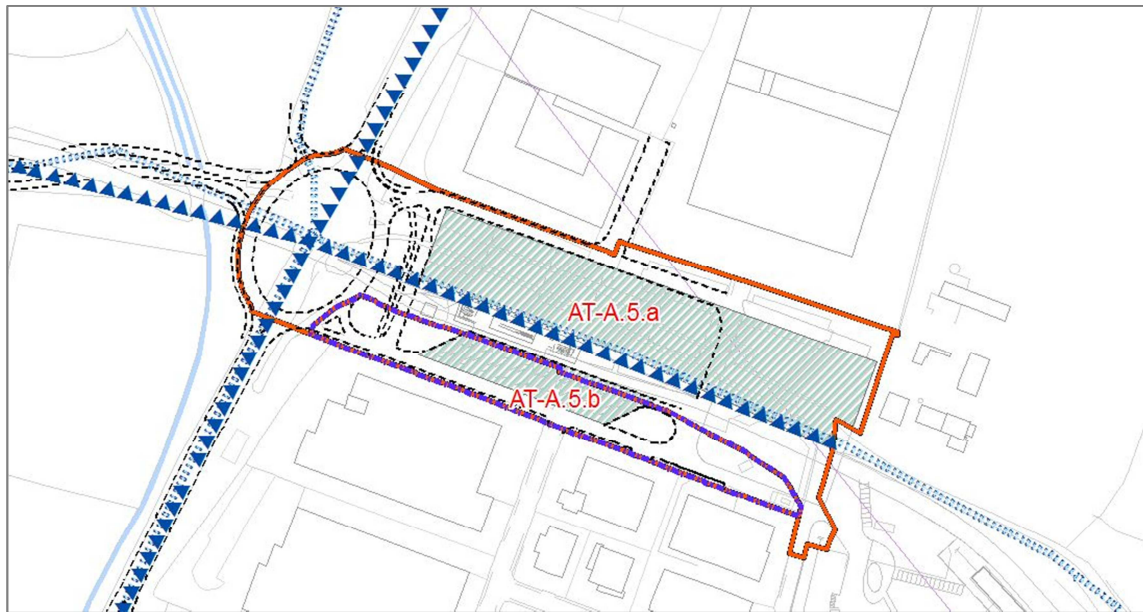
Superficie territoriale	mq	33.364
Slp assegnata	mq	7.500
Slp incrementabile	mq	5.000
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>12.500</b>
In caso di utilizzo della Slp incrementabile, la stessa dovrà essere reperita entro i diritti edificatori attribuiti all'A.R. n°3 (5.000 mq), non soggetti alla determinazione di Q.A.		
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
A.5	1	5.925	0,30	1.777,50	12.500,00	La slp attribuita all'Area di Rigenerazione n.3 e che potrebbe essere collocata sull'ambito, non è da assoggettare al pagamento della Q.A.	12.500,00	0,00	18				
	2	19.078	0,30	5.723,40									
	slp da A.R.3												

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

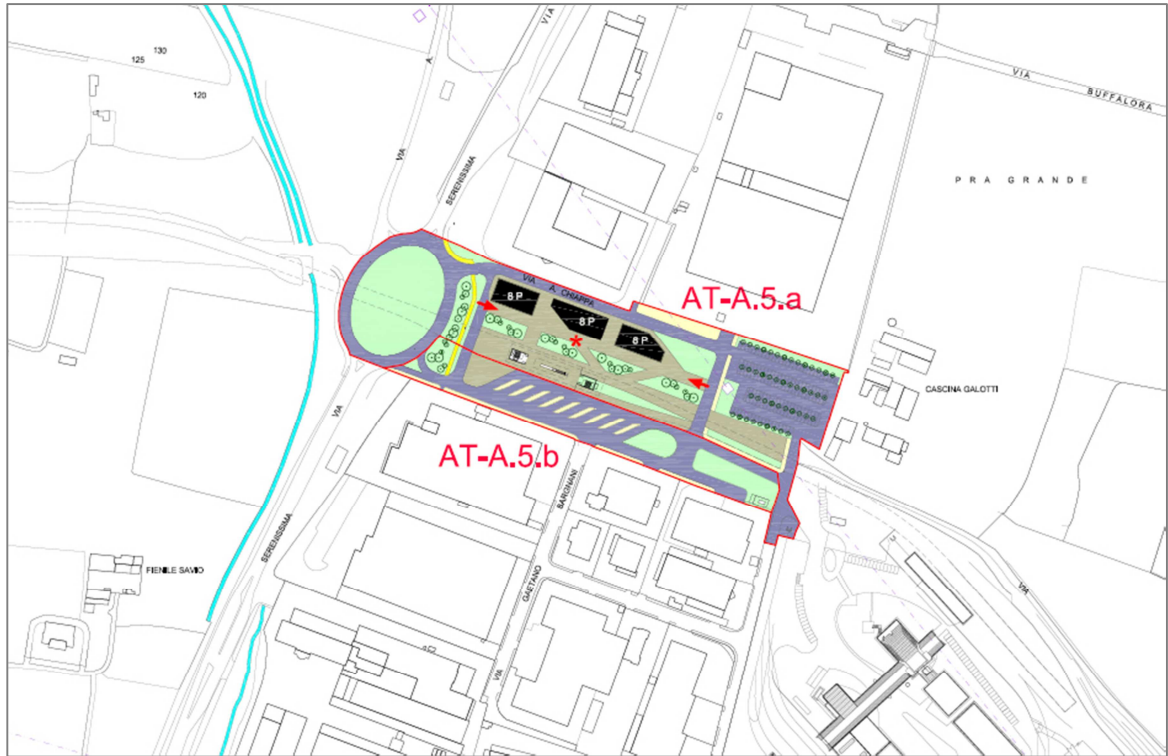
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.6 VIA SOSTEGNO</b>	
<b>Via Sostegno</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>10</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.07 **DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE**  
**Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".**
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: **Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015**, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un ampio vuoto urbano contenente fabbricati dismessi e fatiscenti.

L'ambito comprende diversi spazi pubblici, un edificio residenziale insistente sulla Via Sostegno e un distributore di carburanti dimesso.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina, a nord, con il plesso della stazione ferroviaria e metropolitana, a sud ed est, con l'edificato di Brescia 2, ad ovest con il Parco Tarello. Le condizioni tipologiche al contorno sono caratterizzate da edifici in linea e a torre aventi altezze variabili dai 4 ai 10 piani. L'attuale Via Sostegno si rapporta al plesso ferroviario con una recinzione opaca posta a ridosso dei parcheggi pubblici.



## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Tracciato stradale storico principale
- Zone degradate

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3 - 2	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla presenza delle stazioni
- Riqualificare Via Sostegno (viabilità, parcheggi, sosta autobus)
- Realizzare nuovi spazi verdi pubblici tra Via Sostegno e Via Sardegna
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Determinare relazioni connettive tra i nuovi insediamenti e il parco Tarello
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Accessibilità veicolare esclusivamente da Via Malta
- L'asse di connessione est-ovest, prospiciente i nuovi insediamenti, deve essere realizzato con tutti gli accorgimenti necessari ad identificarlo come viale di connessione pedonale e ciclabile. Le funzioni veicolari su tale asse devono essere limitate alle esigenze di servizio delle funzioni insediabili, con possibilità di sosta solo temporanea.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Riqualificazione della Via Sostegno finalizzata ad un suo adeguamento, anche in virtù delle nuove funzioni determinate dalla creazione della fermata della linea AV/AC.
- **L'onere di Qualità Aggiuntiva, sarà prioritariamente destinato alla realizzazione di opere di riqualificazione dei tratti viari gravitanti sul comparto.**
- Creazione di parcheggio, lungo la via Sostegno, funzionale alla fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Completamento del sottopasso di collegamento con la Stazione del Metrobus
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante doppio filare sulla Via Sostegno e con siepe arbustiva o fascia boscata a sud di Via Sostegno entro il perimetro delle aree verdi
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione di Via Sostegno
- Revisione del sistema della viabilità del comparto
- Realizzazione di parcheggio per le linee extraurbane del trasporto pubblico
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Creazione di spazi pubblici aperti, verdi e pavimentati
- Completamento del tunnel di collegamento con la stazione AV/AC
- Realizzazione di opere di mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria

- Cessione dell'area verde a nord dell'insediamento di progetto e dell'area per l'ampliamento di Via Sostegno
- Bonifica di aree eventualmente inquinate

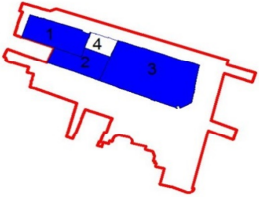
## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b	10	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	63.011
Slp assegnata	mq	19.701,90
Slp incrementabile	mq	9.398,10
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>29.100</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	8
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base mq	indice IUT base attribuito al lotto mq/mq	slp di base riferita al lotto mq	slp base attribuita all'unità d'intervento mq	Note	SLP massima sull'unità di intervento MQ	SLP soggetta a qualità aggiuntiva mq	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
A.6	1	4.680	0,30	1.404,00	19.701,90	L'indice di base del lotto 4, data la prevista demolizione del fabbricato, è calcolato moltiplicando la slp esistente per un parametro compensativo = (3.500 mq x 2,85) + 3.500 mq	29.100,00	9.398,10	11				
	2	3.587	0,30	1.076,10									
	3	12.406	0,30	3.721,80									
	4	Edificio di cui è prevista la demolizione		13.500,00									



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

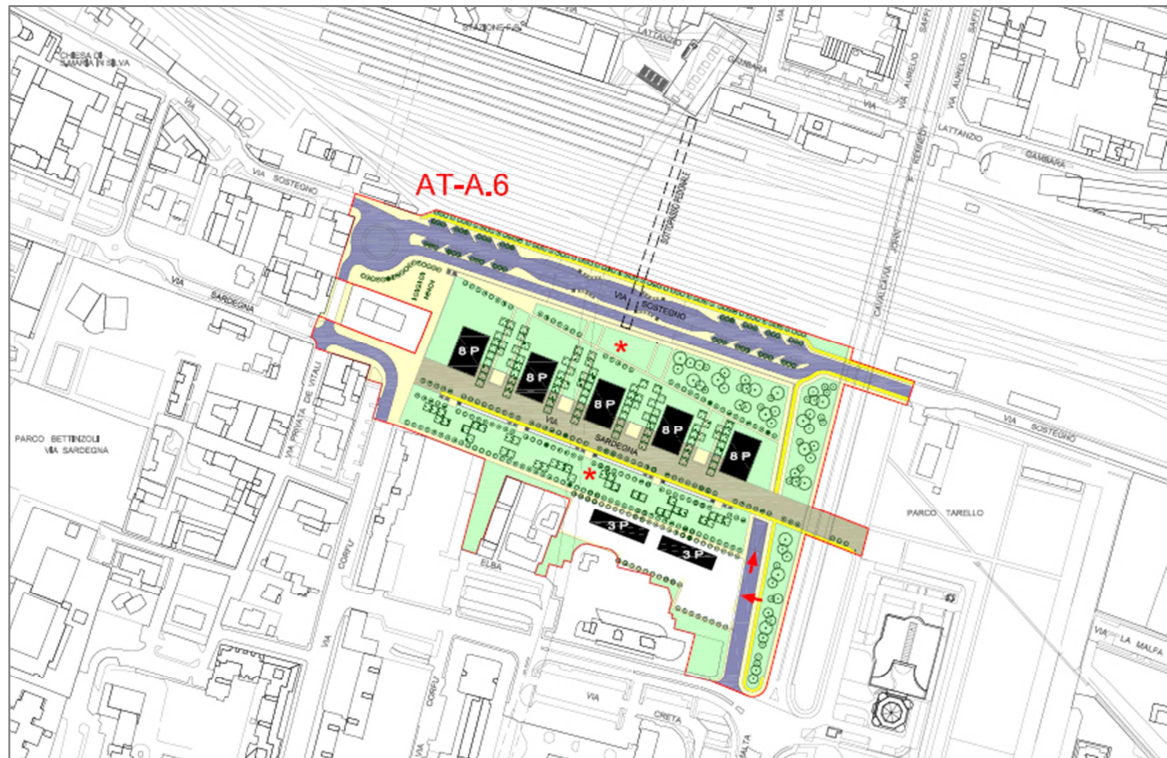
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



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



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.7 SANPOLINO</b>	
<b>Via Bazoli, Via Fiorentini, Via Alberti</b>	
<b>Quadrante</b>	<b>EST</b>
<b>Quartiere</b>	<b>32</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE  
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati. Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di progetto si trova al centro di una vasta area caratterizzata da alcune importanti emergenze:

- il colle Maddalena ai piedi del quale si trova l'abitato di S.Eufemia;
- oltre la ferrovia una fascia di territorio compresa tra questa e via Gatti, area prevalentemente libera entro la quale si trovano il Cimitero di S. Eufemia e piccoli tasselli di carattere abitativo;
- a sud di via Mario Alberti il quartiere realizzato che prosegue a sud verso il primo nucleo di San Polo Vecchio e ad est verso il più vasto sistema ambientale delle Cave

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Dal punto di vista infrastrutturale l'area risulta facilmente accessibile dalla città, in particolare da sud ovest e da nord

ovest, mentre ad oggi sono più problematiche le connessioni viarie da est, poiché avvengono da via Mario Alberti. Quest'ultima, pensata come strada di gronda per l'accesso alla parte residenziale del quartiere e in attesa del completamento della strada di connessione tra Corso Luigi Bazoli e via Serenissima, assolve anche la funzione di strada di scambio tra la maglia stradale extra urbana e quella più minuta del quartiere.

L'ossatura del quartiere è costituita dalle parti a maggiore densità, che fanno da filtro alle parti residenziali retrostanti. Si riscontrano le forme dell'abitare tipiche bresciane, cioè la tipologia di casa con giardino, nonché della necessità di forme di aggregazione che il quartiere di San Polo non aveva saputo offrire, nonostante la grande disponibilità di spazi aperti.

Quattro sono le tipologie degli edifici esistenti:

- *casa a schiera*, con altezza di 1/2 piani;
- *casa in linea*, con altezza di 3 piani, disposta all'interno del tessuto residenziale con lo scopo di segnare l'affaccio verso le strade di penetrazione nord- sud e verso le fasce a verde;
- *villa urbana*, con altezza 4 piani, posta sui limiti nord ovest e sud est del quartiere dove si affacciano direttamente verso due zone a parco, il parco delle cave ad est ed il parco di San Polo ad ovest;
- *edifici ad isolato urbano*, con altezze che vanno dai 5 ai 7 piani, poste in parallelo o perpendicolari alla strada, costituiscono la chiusura del tessuto residenziale circostante verso Corso Luigi Bazoli.

Gli ambiti cui si rivolge il progetto riguardano un'area di 256.981mq così suddivisi:

-Il quadrante sud est di 195.756 mq, corrispondente ai comparti 16, 17, 18 e 19, che si estende in direzione nord-sud da via Mario Alberti fino al campo sportivo Pampuri ed in direzione est - ovest da via Cerca fino al Parco lungo la roggia Musia. L'area è attraversata in direzione nord-sud da Via Malga Bala che prosegue in direzione sud verso via Don Barberis. Lungo i margini sud est sono stati realizzati 4 ville urbane, più a nord una palazzina di 5 piani, 2 lotti di case a schiera ed alloggi prefabbricati in fase di costruzione.

La maggior parte delle aree non edificate per un totale di circa 144.000 mq di questo comparto sono state date in comodato d'uso per la realizzazioni di orti familiari al fine di limitare lo stato di abbandono e di degrado.

-i comparti 22 e 23 di 42.558 mq, posti a confine con il parco di San Polo e compresi tra via Fiorentini, Corso Luigi Bazoli e via Michelangelo Merisi. Attualmente nel comparto 23 è in fase di realizzazione la chiesa ortodossa.

-un lotto edificabile di 4230 mq appartenente al comparto 14 destinato dal PEEP vigente alla realizzazione di 2 ville urbane.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari alberati
- Reticolo idrico
- Elettrodotti
- Viadotto della linea metropolitana

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 - 4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Miglioramento della qualità della vita urbana cui dovrà concorrere la valorizzazione degli spazi aperti, in cui assecondare la naturalità e la riduzione dei costi di manutenzione. Sul lotto A.7.a ampie porzioni di area devono essere destinate allo sviluppo di orti urbani
- Valutazione del migliore inserimento ambientale della trasformazione, basato sulla ricerca e valorizzazione delle connessioni esistenti e sull'individuazione di quelle future
- Accompagnare la futura fase di completamento del quartiere alla previsione di servizi alla scala urbana e locale, per favorire lo sviluppo della centralità/attrattività del quartiere stesso ed attivare un processo d'interscambio tra le parti della città
- Localizzare un campo di atletica sul lotto A.7.a, tra il centro sportivo Pampuri e C.so Bazoli, su un quadrante di circa 30.000 mq
- Gli insediamenti residenziali dovranno:



- dare risposta a nuove forme dell'abitare sociale;
- attivare forme di condivisione dei servizi;
- offrire dotazione di alloggi in affitto;
- garantire un razionale utilizzo del suolo;
- soddisfare i requisiti di eco-sostenibilità

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Per le prescrizioni si rimanda ai contenuti della Variante al PeepA/21 Sanpolino.
- La trasformazione sul lotto A.7.b dovrà avvenire nel rispetto del pozzo ad uso potabile limitrofo, secondo la relativa normativa di tutela
- La trasformazione sul lotto A.7.c dovrà avvenire nel rispetto della fascia di vincolo cimiteriale

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di servizi a scala urbana (**pista di atletica**) e **possibilità di inserimento di un impianto sportivo coperto.**
- Realizzazione di abitazioni per housing sociale
- Implementazione delle connessioni ciclopedonali
- Disponibilità di orti urbani
- Completamento di C.so Bazoli fino alla stazione metrobus S. Eufemia Buffalora

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – *Schede nuove opere*

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a	(Funzione ammessa limitatamente alle aree da destinare ad orti urbani)		
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	5	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	5	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000 mq	C.a	0	5	
	5.001 mq < GSV > 10.000 mq	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000 mq	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500 mq	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250 mq	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	5	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	5	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	80	100	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	20	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G	secondo progetto		
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici	T1-T2				

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	256.980
Slp assegnata	mq	83.000
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>83.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo. Le seguenti disposizioni fungono da riferimento progettuale: - 2 piani per le ville a schiera e case singole poste i margini verso il parco; - da3 a 5 piani per i lotti su via Malga Bala e via Don Berberis e su via Fiorentini; - fino a 7 piani per i lotti in lato sud est di Corso Luigi Bazoli.
Strumento attuativo		P.E.E.P

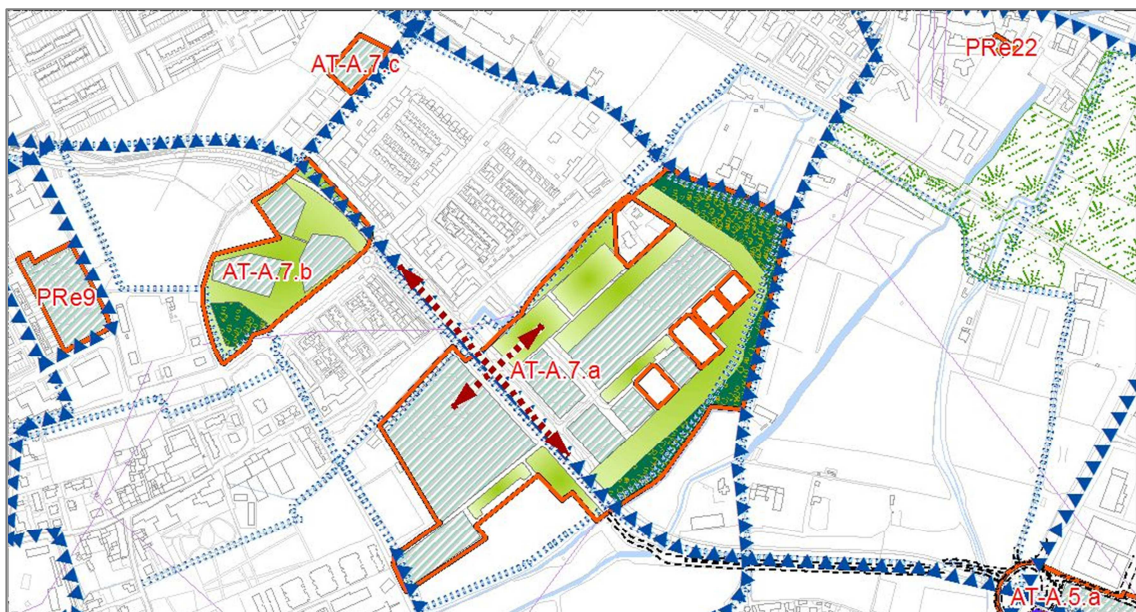
Ad esaurimento delle quantità edificatorie già previste, che saranno oggetto di una variante del PEEP, si potrà procedere ad un' ulteriore edificazione (di cui lo stesso PEEP dovrà già tenere conto, individuando aree a ciò destinate e tenute temporaneamente libere), prevedendo ulteriori 15.000 mq di slp, prevalentemente residenziale, che potranno essere realizzati una volta esaurita la disponibilità di quanto già previsto. Tale ampliamento dovrà essere sottoposto a specifica procedura di VAS.

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq								mq/mq	mq	mq	0,01
A.7				0,00	83.000,00	Non soggetta a calcolo in quanto P.E.E.P	83.000,00	0,00	14				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

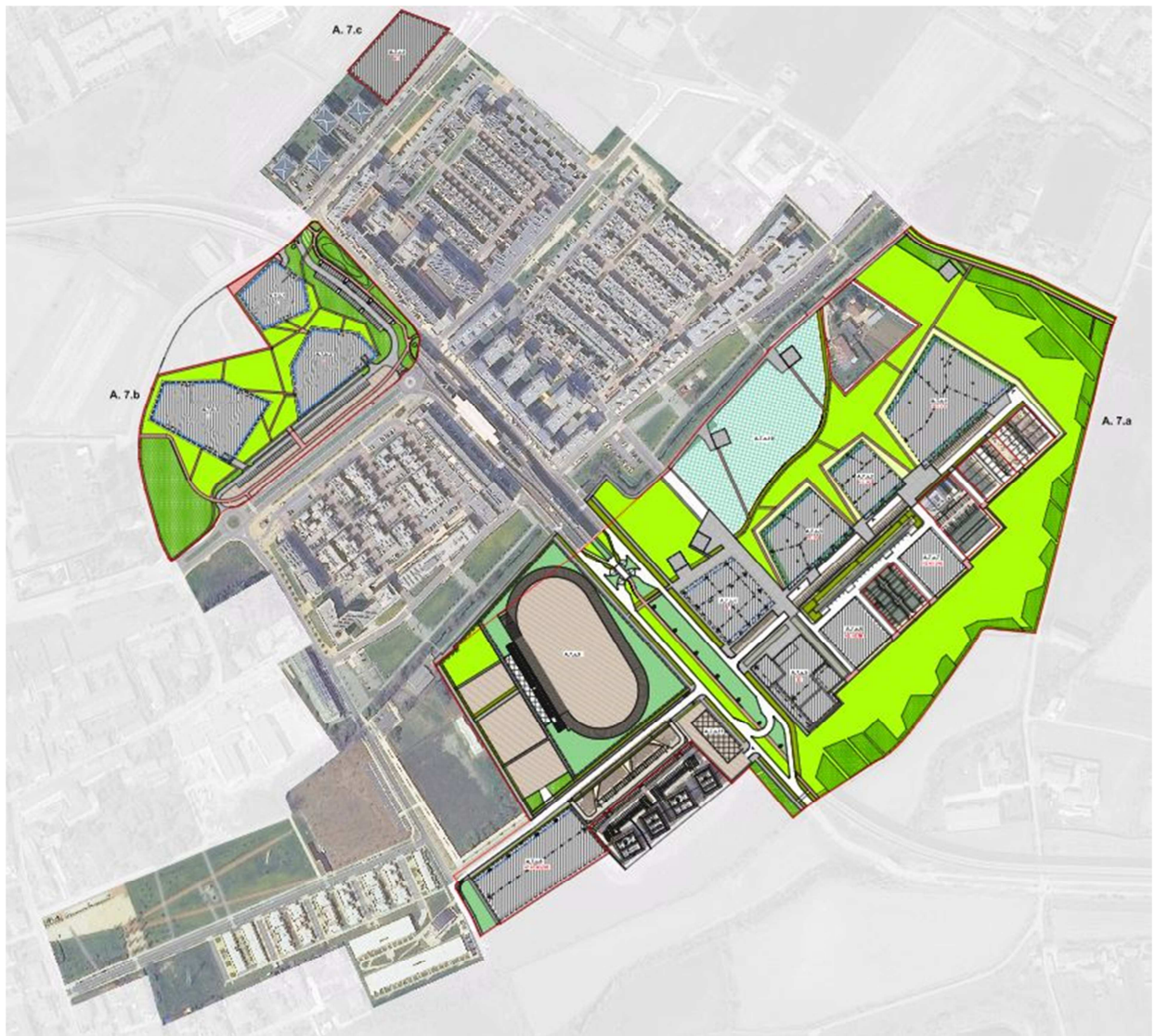
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

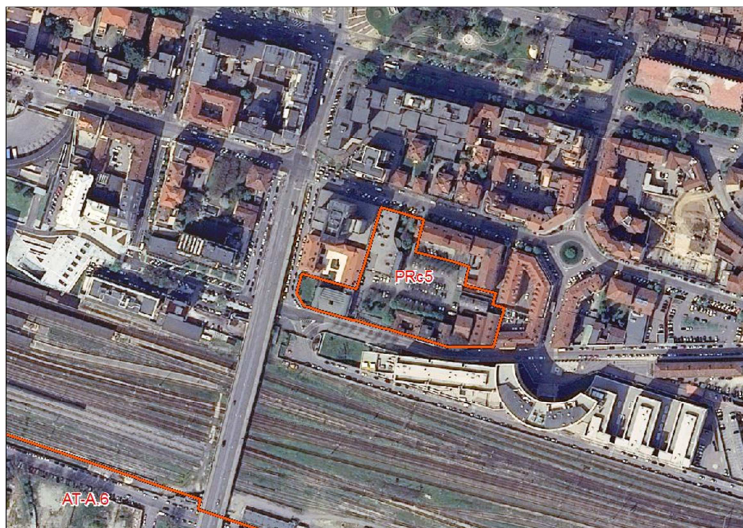
- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>A.8 EDITORIALE BRESCIANA</b>	
<b>Via Lattanzio Gambara</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>27</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRc5. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONI DEL CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.**

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS  
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area della trasformazione è interessata in parte dagli edifici della sede dell'Editoriale Bresciana. Sul resto dell'area sono presenti volumetrie per le quali è prevista la sostituzione edilizia e ampi spazi pavimentati e destinati alla sosta. Si colloca ad est della stazione ferroviaria e a nord dei binari, nei pressi del cavalcavia Kennedy.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area si colloca in un contesto urbano caratterizzato da edifici mediamente di cinque piani, tuttavia sono presenti anche emergenze di quindici piani, caratteristiche dell'espansione urbana della seconda metà del secolo scorso, avvenuta sul secondo anello di cintura del nucleo antico. Confina a sud con il complesso del Palagiustizia ed è collocato a circa 300 m dalla stazione metrobus e dalla principale stazione ferroviaria.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Zone degradate

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	-	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla presenza delle stazioni
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- la slp assegnata è al netto della slp degli edifici attualmente utilizzati dalle sedi di Numerica e Giornale di Brescia
- Si conferma quanto previsto nella scheda di trasformazione del PGT2012:

" Fatto salvo il rispetto rigoroso ed inderogabile della distanza minima di 10 metri fra edifici antistanti, ai sensi dell'art. 103 comma 1-bis della L.R.n. 12/2005, l'edificazione entro l'unità di intervento A.8 è esonerata dal rispetto delle distanze minime fra fabbricati indicate dai commi 2 e 3 dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, inclusa la distanza minima correlata all'altezza del fabbricato più alto. Tale deroga alle disposizioni dei commi 2 e 3 dell'art.9 del D.m. 1444/1968, non applicabili all'unità di intervento A.8, mira ad incentivare lo sviluppo verticale della porzione dell'ambitocittadino considerato e riguarda anche i distacchi fra i fabbricati edificandi, entro l'unità di intervento A.8 e gli edifici posti al di fuori del perimetro dell'unità di intervento A.8".

- Garantire massima permeabilità di suoli non interessati dall'edificazione
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano dell'infrastruttura ferroviaria, mediante la creazione di filare o siepe arborata sul confine sud del lotto
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Revisione del sistema della viabilità del comparto
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Creazione di spazi pubblici aperti verdi e pavimentati
- Realizzazione di opere di mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria



11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	70
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

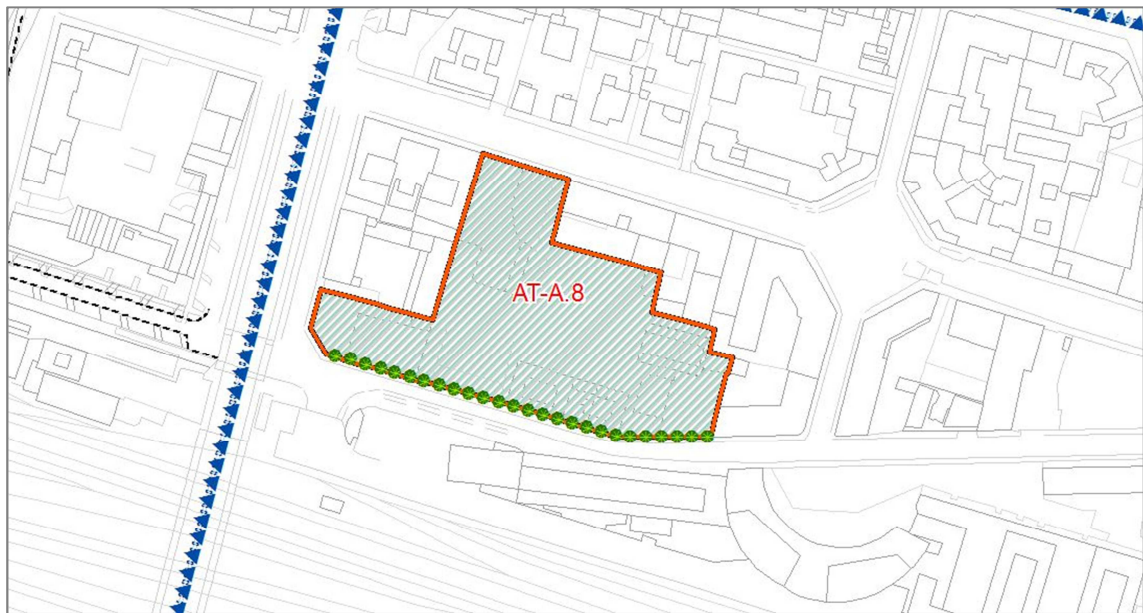
Superficie territoriale	mq	9.012
Slp assegnata	mq	1.843,50
Slp incrementabile	mq	7.168,50
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>9.012,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
A.8		6.145	0,30	1.843,50	1.843,50		9.012,00	7.168,50	6/1				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

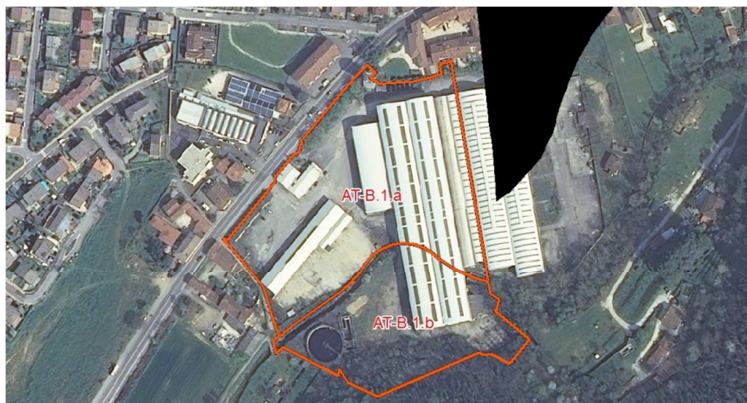
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>B.1 CONICCHIO</b>	
<b>Via Conicchio</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>11</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'  
Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).  
Individuazione di nuovi PLIS (Parco S. Polo cave).  
Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.  
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualificazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI  
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.  
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.  
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 04.03 RAFFORZARE E MIGLIORARE LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEI PRINCIPALI ASSI DI ACCESSO ALLA CITTA'.  
Implementare il sistema viario.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.03 TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORNIMENTO DELLA FALDA  
Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area produttiva dismessa che interessa sia il territorio comunale di Brescia che quello di Bovezzo sulla quale insistono edifici a destinazione produttiva anch'essi dismessi.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante ai piedi di un paesaggio collinare caratterizzato dalla presenza del torrente

Garza.

L'ambiente circostante è costituito da aree artigianali e da isolati residenziali di recente formazione aventi altezze variabili da 2 a 3 piani.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Sentieri e visuali

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 - 4	
Fattibilità geologica	4a *- 3b - 3e*	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo produttivo dell'ambito
- Adeguamento dell'accessibilità veicolare all'area
- Scaricare la Via Conicchio (SP 237) dalla mobilità pesante
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia del torrente Garza
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Riquilibrare gli alvei del reticolo idrico minore e del torrente Garza con messa a cielo aperto degli stessi
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da Via Conicchio e la viabilità interna al comparto deve attestarsi sul fronte nord, senza penetrazioni carrabili in direzione nord/sud.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Messa in sicurezza degli alvei fluviali con riapertura dei tratti interrati.
- Ripristino ambientale del lotto B.1.b al fine di ricondurlo ad un ambito naturale.
- Realizzare bretella by-pass della Via Conicchio (SP 237) di **concerto con la Provincia e i Comuni coinvolti**.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano della viabilità esistente e di progetto, con filare o siepe arbustiva.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.
- Si verifichi l'eventuale interferenza con l'area di rispetto della sorgente di Mompiano.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di bretella by-pass della Via Conicchio (SP 237) di **concerto con la Provincia e i Comuni coinvolti**
- Implementazione delle connessioni ciclo pedonali
- Ripristino ambientale delle aree a sud del torrente Garza con introduzione di fasce boscate
- Cessione di aree per la realizzazione della nuova viabilità carrabile e ciclopedonale
- Bonifica di aree eventualmente inquinate

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	50 *	100 *
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	40
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	20
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	10
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
		Servizi Tecnologici	T1-T2	

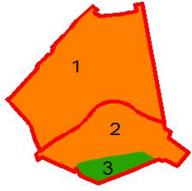
\* Sono escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	38.500
Slp assegnata	mq	14.388,60
Slp incrementabile	mq	511,40
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>14.900</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	2
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

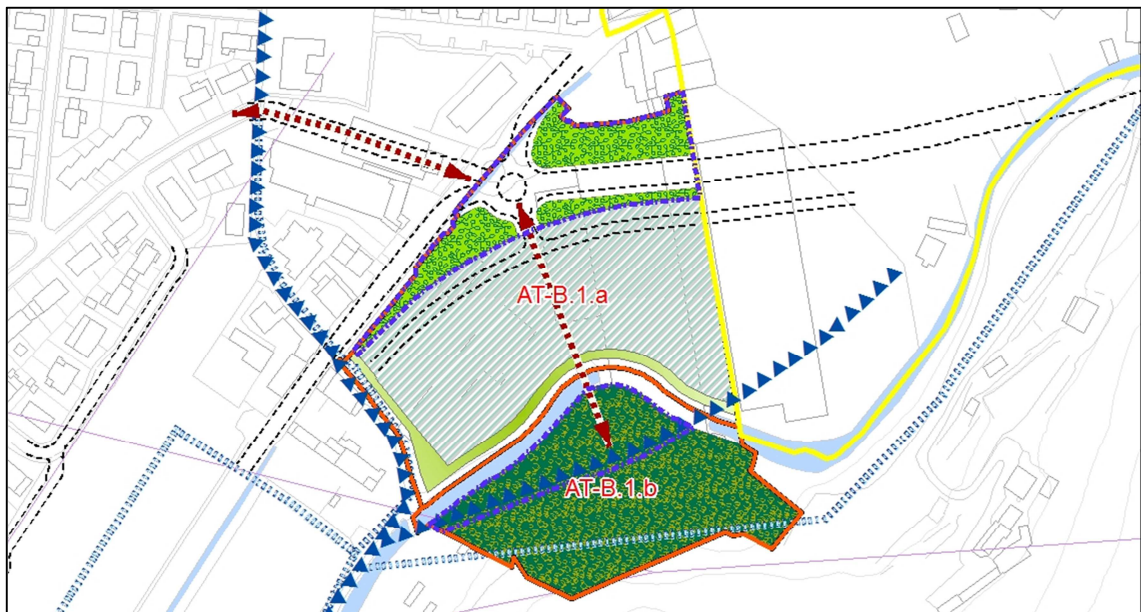


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base					
										mq	mq/mq	mq	mq	0,01	0,05
B.1	1	24.765	0,40	9.906,00	14.388,60	Al lotto 2 è attribuito l'indice di base della destinazione produttiva, ma la slp derivante deve essere trasferita sul lotto 1	14.900,00	511,40	8	7					
	2	10.855	0,40	4.342,00											
	3	2.812	0,05	140,60											



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

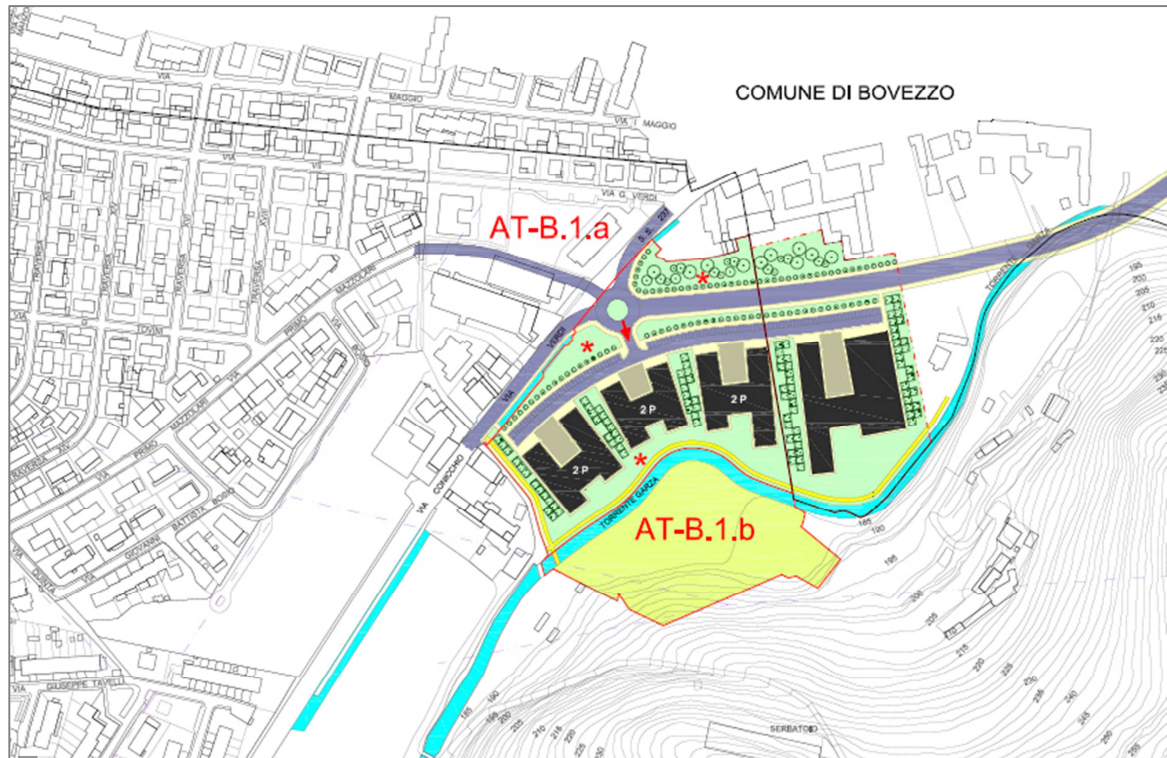
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- + PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>B.2.1 F.S.LOGISTICA</b>	
<b>Via Orzinuovi</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>20</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI  
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.  
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.  
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 04.01 MIGLIORARE L'OFFERTA DEL TRASPORTO DI PRODOTTI E MERCI  
Previsione del polo logistico per le merci di interscambio da ferro a gomma.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è il sedime di uno scalo merci ferroviario, prevalentemente dismesso. Sul fronte di Via Dalmazia sono collocati due distributori di carburante in attività.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dal passaggio della ferrovia Milano-Venezia, a Sud ed ovest, da un'edificazione a carattere prevalentemente produttivo e commerciale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanza con edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	1	<b>BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)</b>
Fattibilità geologica	1a – 2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo – Vincoli Amministrativi	
V. Tavole V-DG04		

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo d'interscambio dell'ambito ovest
- Riqualificare le aree fronteggianti la Via Dalmazia
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Sviluppare un progetto coerente con i manufatti di valore storico e testimoniale prospicienti il fronte di Via Dalmazia (storici uffici della logistica, porzione di campate del retrostante deposito e cabine di impianti tecnologici)
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Relativamente alla residenza eventualmente insediata, si raccomanda che siano previste idonee caratteristiche acustiche per gli edifici residenziali

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- **Nell'area ovest destinata allo scalo intermodale possono essere insediate unicamente le strutture strettamente necessarie allo svolgimento della funzione specifica (ad es: uffici, locali tecnici).**
- **La SIp assegnata all'ambito (16.300 mq) può essere realizzata unicamente sulle aree 1 e 2 indicate nello schema prescrittivo.**
- **Con riferimento alle aree fronteggianti la Via Dalmazia, obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti tranne gli edifici di valore testimoniale (vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 10 comma 1 e art. 12) individuati nel layout, per i quali si prescrive il restauro conservativo (palazzina uffici e pensiline retrostanti, cabina elettrica e annesso corpo di fabbrica e cancellata con pilastri d'ingresso).**
- **Le attività manifatturiere dovranno essere collocate esclusivamente sull'area 2. L'area 1 sarà separata dal resto del comparto mediante una fascia tampone boscata, quale misura di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico in ambito urbano. Ciò anche al fine di costruire sistemi di connessione ambientale a grande scala in direzione Nord-Sud. Tale fascia tampone potrà peraltro essere collocata in maniera diversa da quanto indicato nella scheda, in funzione dell'estensione del sedime edificabile ad ovest (sedime 2) su cui saranno collocate le eventuali attività manifatturiere.**
- **Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell' eventuale bonifica delle aree sulla via Dalmazia, interessate da funzioni diverse dall'intermodale.**
- **Realizzazione di fasce boscate e/o filari d'alberi perimetrali, a mitigazione della ferrovia e dell'intermodale;**
- **Nello sviluppo del Piano Attuativo, relativo alle aree 1 e 2, dovrà essere ricercata unitarietà del disegno urbano con le AT confinanti a sud, fermo restando l'autonomia procedimentale di ciascun strumento attuativo.**
- **L'accessibilità all'area 1 dovrà avvenire da Via Dalmazia. Nell'ottica di un miglior sviluppo complessivo degli ambiti su Via Dalmazia, anche i sedimi edificabili dell'AT adiacente C.3.1, saranno meglio definiti, al fine di non precludere possibilità di previsioni alternative nella regolamentazione del traffico veicolare interno ai comparti.**
- **Accessibilità veicolare da Via Orzinuovi per le funzioni del servizio intermodale e per le funzioni insediabili sull'area 2. Il sistema intermodale abbisogna di una viabilità specifica, che supporti il traffico pesante connesso a tale funzione. Pertanto l'accessibilità è prevista dall'ex Via Varese (con gli adeguamenti necessari) in primis e successivamente da nuova viabilità, direttamente collegata a quella extraurbana in direzione ovest, collocata in affiancamento alla ferrovia come indicativamente già riportato nel layout prescrittivo. Il tracciato di tale ultima infrastruttura potrà essere individuato più adeguatamente in fase di Piano Attuativo, affinché possa essere trovata la miglior soluzione ai fini dell'attuazione dei progetti di futura proposta. Analogamente, nell'ambito dello stesso PA dovrà essere ricercata anche la soluzione per l'accesso allo scalo Ferroviario Pubblico, non essendo perseguibile l'ipotesi di un suo collegamento con la Via Dalmazia.**
- **Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento**

In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione riguardante le ex strutture ferroviarie, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

**Il progetto relativo ai 16.300 mq dovrà essere attuato con Piano Attuativo da sottoporre a VAS specifica. Poiché la previsione relativa al centro intermodale è già stata valutata in sede di VAS della Variante, la stessa potrà essere attuata con autonomo Permesso per Costruire convenzionato.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

**Permesso per costruire convenzionato relativo alla realizzazione di Scalo Intermodale:**

- Adeguamento della viabilità esistente, messa in sicurezza degli attraversamenti e riqualificazione della Via Orzinuovi e della ex Via Varese.

- Partecipazione alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento diretto del comparto produttivo e logistico con il sistema della viabilità extraurbana, mediante cessione delle aree necessarie, già nella disponibilità dell'attuatore.

**Piano Attuativo relativo alle aree 1 e 2:**

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale dell'area destinata alla logistica e della Via Dalmazia.
- Adeguamento dei sistemi d'accesso su Via Dalmazia, in corrispondenza al comparto.

**11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE**

Funzioni escluse		Funzioni ammesse		Cod. funzione	min.	max	
				<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>		
ATTIVITA' AGRICOLE				A.a			
				A.b-A.c-A.e			
				A.d			
				A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO				I.a	*0	*50	
				I.b			
				I.c			
				I.d			
				I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO				As.a	*0	*70	
				As.b			
				As.c			
				As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI				Im.a-Im.b-Im.c	*0	*100	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000				C.a	*0	*10
	5.001 mq < GSV > 10.000				C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000				C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq				C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq				C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500				C.f		
	Esercizi di vicinato < 250				C.g		
	Commercio all'ingrosso				C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE				Ri.a	*0	*30	
				Ri.b			
				Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI					T.a-T.b-T.c	*0	*80
	Centri telefonia				T.d		
RESIDENZA				R.a	*0	*20	
				R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico				A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero				G		
	Servizi Religiosi				R		
	Spazi aperti				V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto					
		Distr. Carburante				M6	
		Intermodale				M8	**100
Servizi Tecnologici				T1-T2			

\*\* La funzione M8 (Centri Intermodali) è riferita esclusivamente all'area ovest destinata allo scalo intermodale.

\*Funzioni ammesse esclusivamente sui sedimi 1 e 2 fronteggianti la Via Dalmazia e relative alla Slp assegnata all'ambito (16.300 mq).

**12. PARAMETRI URBANISTICI (relativi al progetto di riqualificazione del fronte di Via Dalmazia)**

Superficie territoriale	mq	<b>234.000</b>
Slp assegnata	mq	16.300 (compresa la slp esistente da conservare)
Slp incrementabile	mq	0
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	<b>mq</b>	<b>16.300</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo/Permesso per costruire</b>



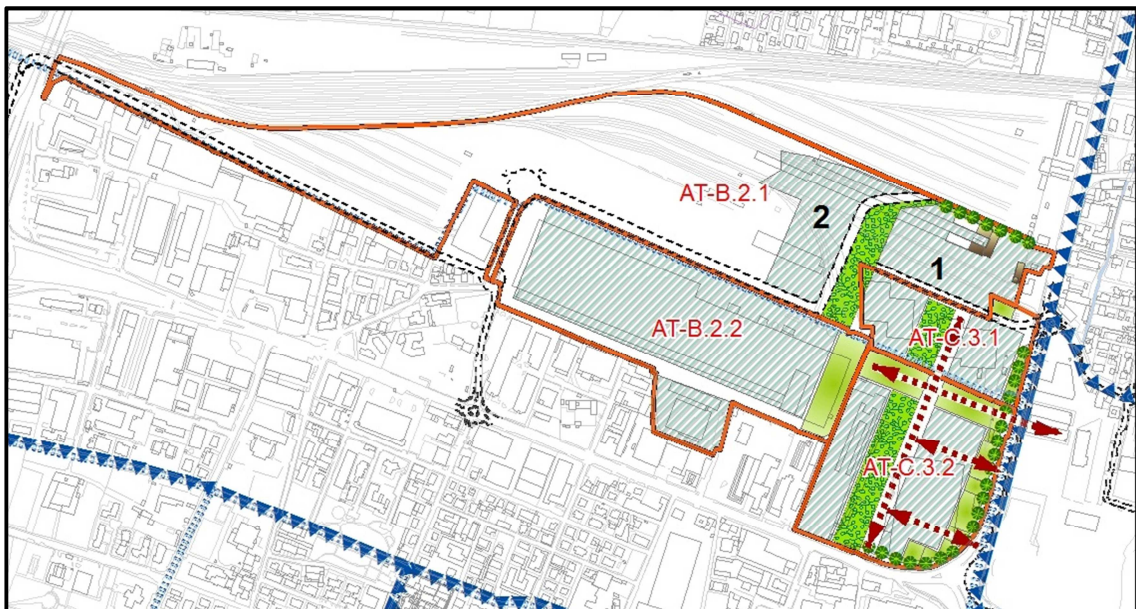
13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq						mq	0,01	0,05	0,3
B.2.1	1	29.620	0,05	1.481,00	16.595,00		16.300,00	0,00	17				
	2	50.380	0,30	15.114,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – Schede nuove opere



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

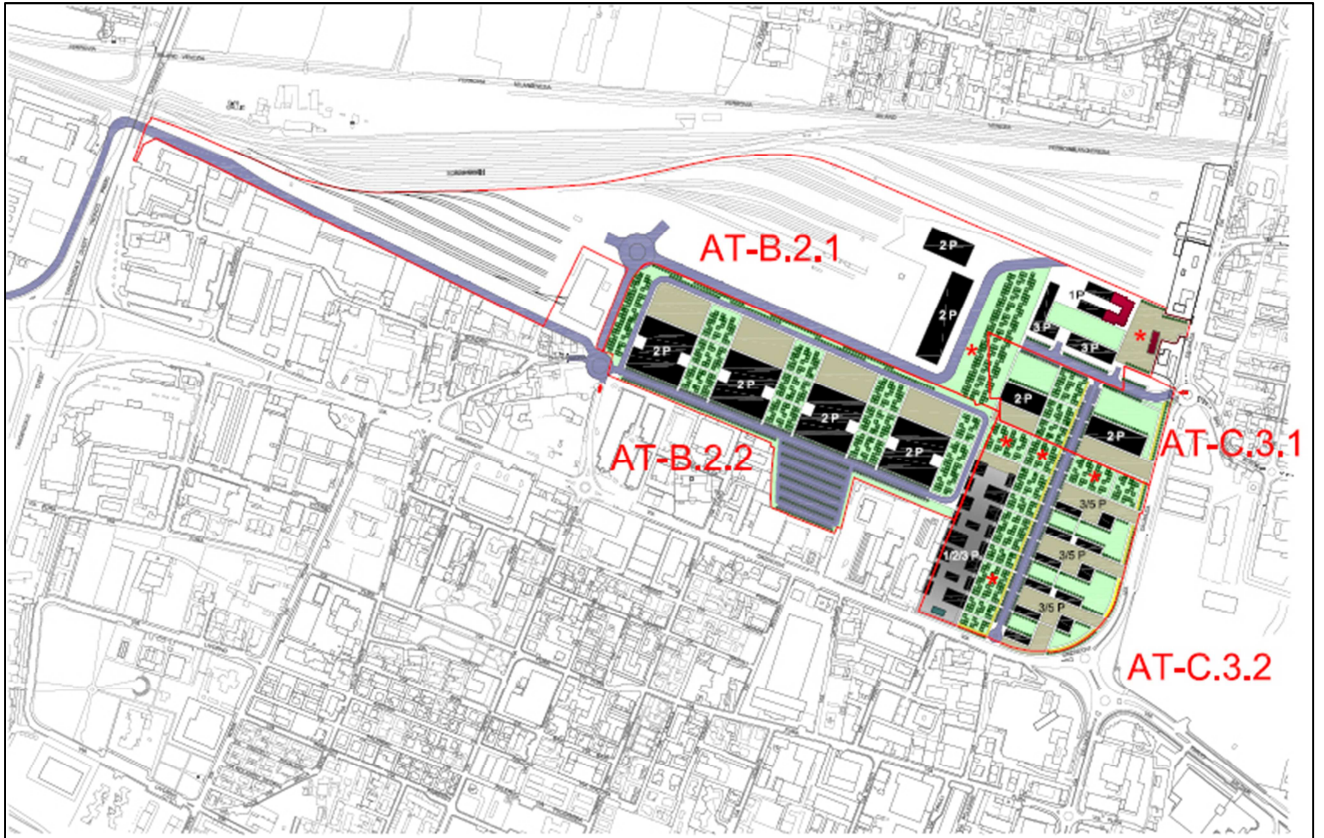
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1** AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- ||||| PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- ..... FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>B.2.2 PIETRA TUBIFICIO</b>	
<b>Via Orzinuovi</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>20</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI  
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.  
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.  
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area produttiva dimessa a sud dello scalo merci ferroviario e della linea ferrovia Mi-Ve, su cui insiste il volume parallelepipedo dell'ex impianto produttivo che copre la quasi totalità del lotto.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord ed ovest, dalla presenza del polo logistico internodale FS, a Sud, da un'edificazione a carattere prevalentemente produttivo e commerciale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	1	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Consolidare il ruolo produttivo dell'ambito.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.

- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un'edificazione discontinua, frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Sull'ambito sono possibili due scenari di trasformazione:
  - Scenario 1: Mantenimento delle volumetrie esistenti:**
    - è possibile procedere con la ristrutturazione e con il frazionamento dei fabbricati, attuando le opere di urbanizzazione richieste dalla tipologia dell'intervento.
    - Accessibilità carraia da Via Orzinuovi.
  - Scenario 2: Demolizione, anche parziale (purché compatibile con la tipologia del nuovo insediamento) dei fabbricati esistenti e realizzazione di un nuovo comparto produttivo, da sviluppare in coerenza con i progetti riguardanti le trasformazioni al contorno.**
    - Tale insediamento deve prevedere la realizzazione di connessioni ambientali in direzione nord/sud ed est/ovest.
    - Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della bonifica.
    - Accessibilità carraia da Via Orzinuovi.
    - Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano tra il comparto produttivo e l'ambito urbano collocato a sud dello stesso.
    - Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Partecipazione** alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento diretto del comparto produttivo e logistico con il sistema della viabilità extraurbana.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

**SCENARIO 1**

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a	0	100
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	50
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c		
ATTIVITA' COMMERCIALI		2.501 mq < GSV >	C.a		
		5.001 mq < GSV	C.b		
		10.001 mq < GSV	C.c		
		251 mq < MSV > 600	C.d		
		601 mq < MSV >	C.e		
		1.501 mq < MSV >	C.f		
		Esercizi di vicinato < Commercio	C.g		
			C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a		
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c		
		Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA			R.a		
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici		T1-T2			

**SCENARIO 2**

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	0	100	
		I.b			
		I.c			
		I.d			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	50	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	100	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV >	C.a			
	5.001 mq < GSV	C.b			
	10.001 mq < GSV	C.c			
	251 mq < MSV > 600	C.d			
	601 mq < MSV >	C.e			
	1.501 mq < MSV >	C.f			
	Esercizi di vicinato < Commercio	C.g C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a			
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso	A-C-H-I-O-S-U			
	Servizi per lo sport e il tempo	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi Infrastrutture e	M1-M2-M3-M4-M5-M7			
	mobilità	Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

**12. PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale	mq	118.280	
Slp assegnata	mq	59.000	<i>La slp riportata è riferita (e applicabile) esclusivamente alla soluzione 2 del paragrafo 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE</i>
Slp incrementabile	mq	-	
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>59.000</b>	
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.	
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>	

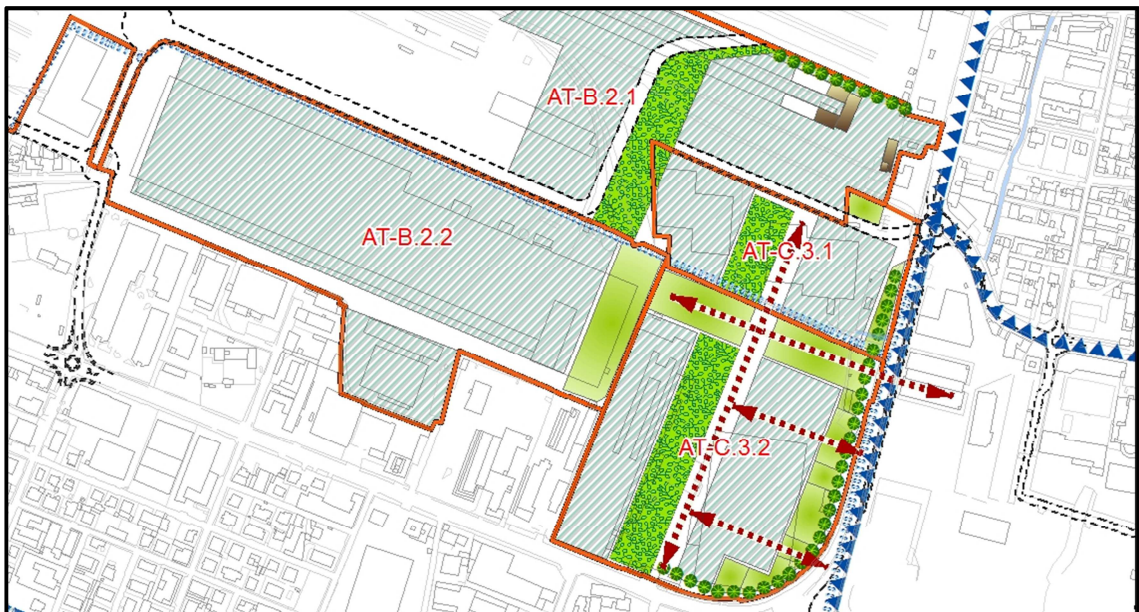


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
B.2.2					59.000,00	Esonero dall'applicazione degli indici di base	59.000,00	0,00	17				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

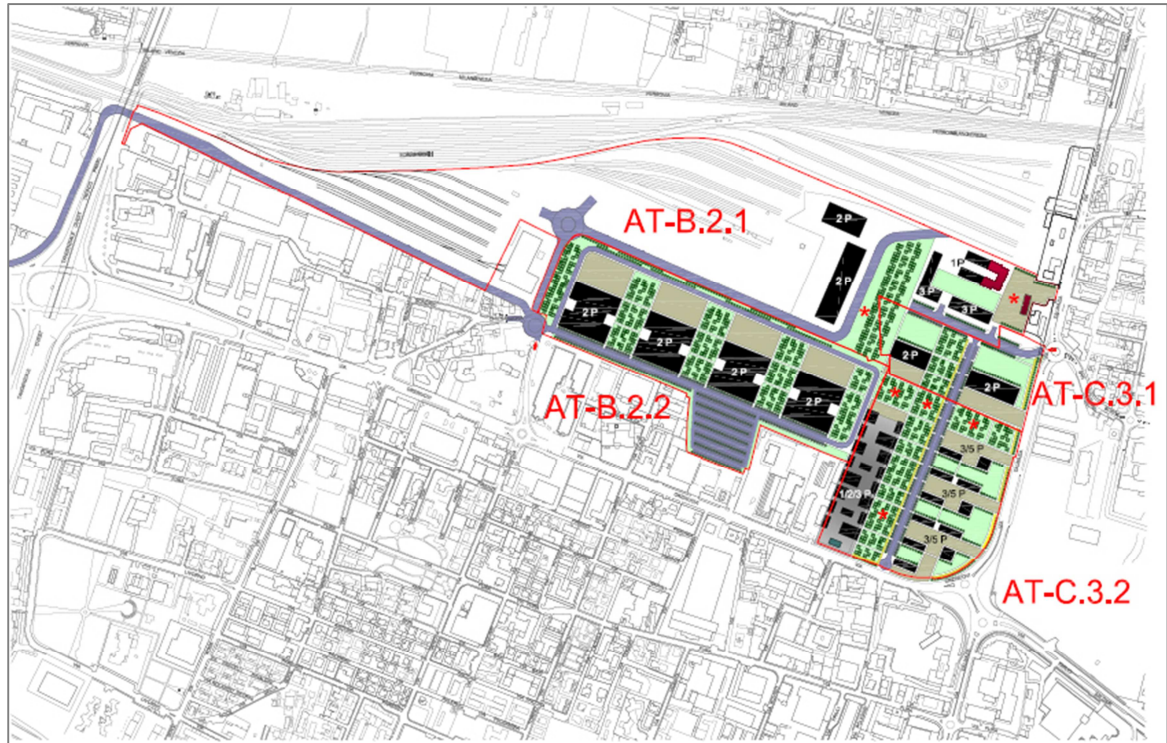
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



B.3 VIA DELLA VOLTA – SAN ZENO	
Via della Volta	
Quadrante	SUD
Quartiere	12

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualficazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI  
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.  
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.  
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area confina con il Comune di San Zeno ed è occupata, in lato est, da un'attività produttiva parzialmente dismessa, in lato ovest è presente un area verde.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è parte integrante di un comparto produttivo caratterizzato da un'edificazione a grande scala. L'area confina, a nord, con spazi agricoli, ad ovest con la linea ferroviaria Brescia-Cremona.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Reticolo idrico minore
- Tracciato ferroviario

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2d <sup>2</sup>	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

**7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)**

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

**8. CRITERI INSEDIATIVI**

- Consolidare il ruolo produttivo dell'ambito
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia della ferrovia
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Attuare opere di mitigazione ambientale tra l'area produttiva e il tracciato ferroviario
- Realizzare un'edificazione in continuità con l'esistente

**9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 89 in data 29/11/2021.

**10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- Adeguamento della viabilità esistente e d'accesso all'ambito
- Ripristino ambientale delle aree non edificabili poste a nord-ovest
- Attuazione di misure di mitigazione ambientale
- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Vincolo a verde di mitigazione del lotto B.3.b.


11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a	100	100	
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
		<i>(Funzione ammessa limitatamente al lotto B.3.b)</i>			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	0	100	
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	20	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a			
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a			
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c			
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a			
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U			
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP			
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante			M6
		Intermodale			M8
Servizi Tecnologici	T1-T2	<b>secondo progetto</b>			

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	75.387
Slp assegnata	mq	7.920
Slp incrementabile	mq	1.080
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>9.000</b> (in ampliamento dell'esistente autorizzato)
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	<b>2</b>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> /m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>		MQ	m <sup>q</sup>		0,01	0,05	0,3	0,4
B.3	1	15.164	0,40	6.065,60	7.920,00	Al lotto 2 è attribuito l'indice di base, ma la slp derivante deve essere trasferita sul lotto 1	9.000,00	1.080,00	14				
	2	37.088	0,05	1.854,40									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS</b>	
<b>Via Buffalora</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO  
Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plis e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO  
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave di Buffalora, è occupata dallo specchio d'acqua di cava e da porzioni residue degli originali appezzamenti agricoli.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le aree asciutte sono in larga parte rappresentate dal sedime occupato dalle attrezzature e dalle attività di escavazione; le stesse hanno determinato la formazione del percorso di sponda sui versanti sud e ovest del lago. Sul margine nord/est è rilevabile una significativa porzione di area, tutt'ora destinata alla conduzione agricola. L'area è collocata tra la tangenziale sud e Via Serenissima, in prossimità dello svincolo tra le stesse.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Aree agricole e cascine storiche

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a – 3a – 4a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

**7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)**

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

**8. CRITERI INSEDIATIVI**

- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici
- Salvaguardia delle connessioni ambientali della rete ecologica

**9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- **Conferma delle previsioni contenute nel PGT 2012 (AT S.3.1 – Italgros) con SIp assegnata complessiva pari a 56.000 mq e determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva secondo i criteri previsti nello stesso PGT 2012.**
- **Qualora venisse individuata, per questa previsione urbanistica, una collocazione diversa, su un'area già urbanizzata, tale da derminare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana, non dovrà essere corrisposta un'eventuale qualità aggiuntiva, fino al valore corrispondente a quello previsto per la trasformazione sull'area della previsione AT S.3.1 del PGT 2012.**
- **Gli studi specialistici in tema di paesaggio, rete ecologica e compensazione ecologica preventiva di cui dovrà essere corredato il Piano Attuativo, definiranno le adeguate mitigazioni per l'inserimento della previsione nel contesto ambientale e agricolo.**

**10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- Adeguamento della viabilità di accesso all'area.
- **Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.**

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max	
		v. tabella funzioni				% slp complessiva
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a				
		A.b-A.c-A.e				
		A.d				
		A.f				
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		60	100	
		I.b				
		I.c				
		I.d				
		I.e				
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		0	20	
		As.b				
		As.c				
		As.d				
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c				
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a				
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b				
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c				
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d				
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e				
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f				
	Esercizi di vicinato < 250	C.g				
	Commercio all'ingrosso	C.h				
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a				
		Ri.b				
		Ri.c				
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b	T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d				
RESIDENZA		R.a				
		R.b				
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U				
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G				
	Servizi Religiosi	R				
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7			
		Distr. Carburante	M6			
		Intermodale	M8			
Servizi Tecnologici	T1-T2					

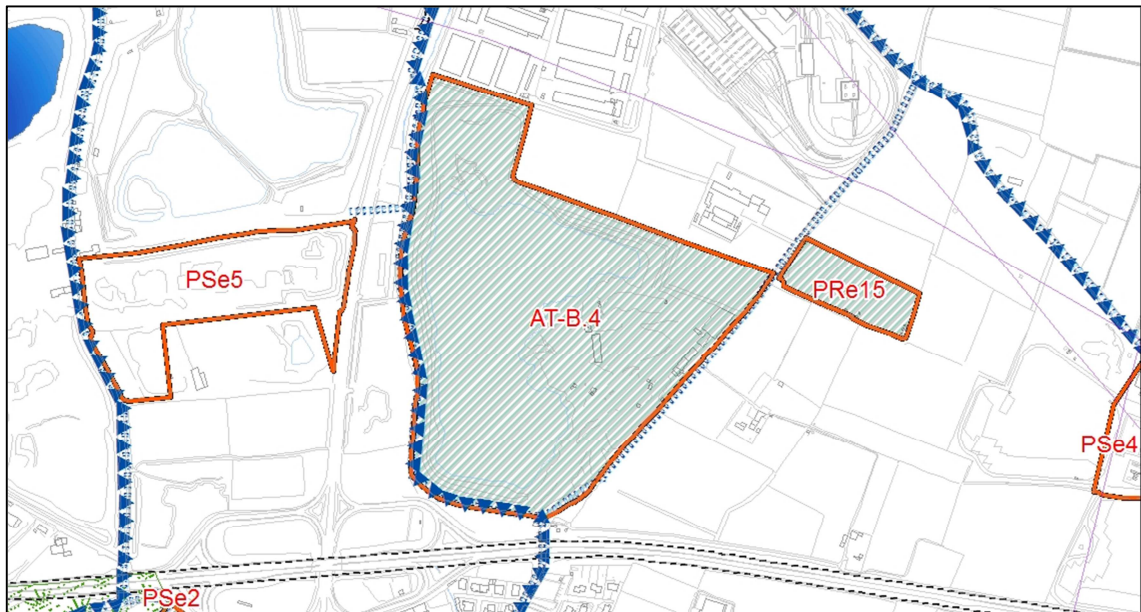
12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	234.030
Slp assegnata	mq	56.000
Slp incrementabile	mq	0
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>56.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	<b>L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo.</b>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA



Determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva, secondo i criteri previsti nel PGT 2012.

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

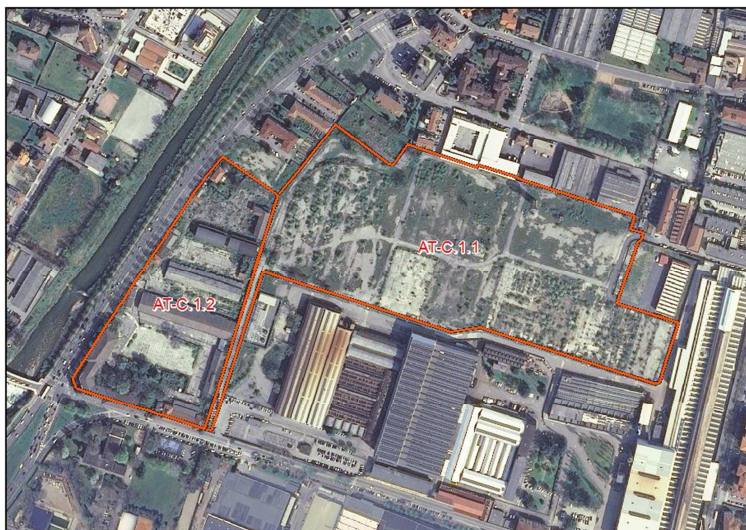
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.1.1 MAF LOGISTICS</b>	
<b>Via Franchi e Via San Bartolomeo</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>28</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 **COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'**  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 **RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE**  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 **RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE**  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 **RIGENERAZIONE URBANA ESTESA**  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 **RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE**  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.10 **MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE**  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.11 **FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO**  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 03.03 **AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI**  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.06 **INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI**  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 **CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 **SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE**  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 **RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO**  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 **MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI**  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 **EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI**  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 **MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE**  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- 05.11 **MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO**  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito non è edificato ed è stato utilizzato come deposito.

L'area è stata interessata da un Piano Attuativo produttivo non attuato.



#### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina a nord con fabbricati artigianali, ad est e sud, con un comparto industriale contenente manufatti a grande scala, ad ovest con le aree dismesse della caserma Papa.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

#### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Realizzare un by-pass veicolare tra le Vie Franchi e San Bartolomeo
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Realizzare nuovi spazi verdi pubblici a margine dell'edificato
- Introdurre fasce di mitigazione dell'edificazione industriale esistente
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Franchi e Via San Bartolomeo.
- Edificare a distanza adeguata dal comparto industriale posto a sud.
- Attuare, sul lato sud dell'insediamento, opere di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante realizzazione di fascia tampone boscata e lungo il lato nord mediante filare.
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità (infrastrutture e attività produttive)
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell' AT-C.1.2 Caserma Papa
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- Il P.A. dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di connessione ciclo pedonale in direzione est-ovest
- Realizzazione e cessione/ asservimento d'aree verdi e pavimentate
- Realizzazione e cessione/asservimento d'aree verdi naturali boscate
- Realizzazione di collegamento stradale tra Via Franchi e Via Bansizza.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

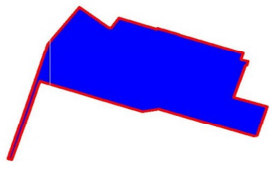
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	80
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	20
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	20
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

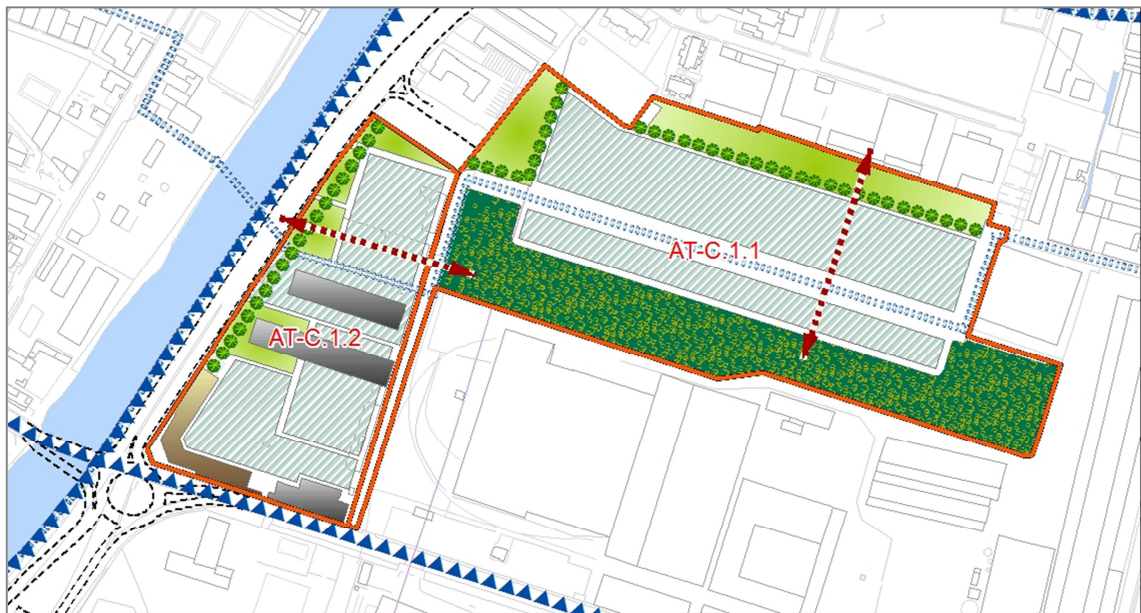
Superficie territoriale	mq	86.125
Slp assegnata	mq	25.835,00
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>25.830,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.1.1		86.128	0,30	25.838,40	25.835,00		25.835,00	0,00	19				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  **AT-A.1** Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

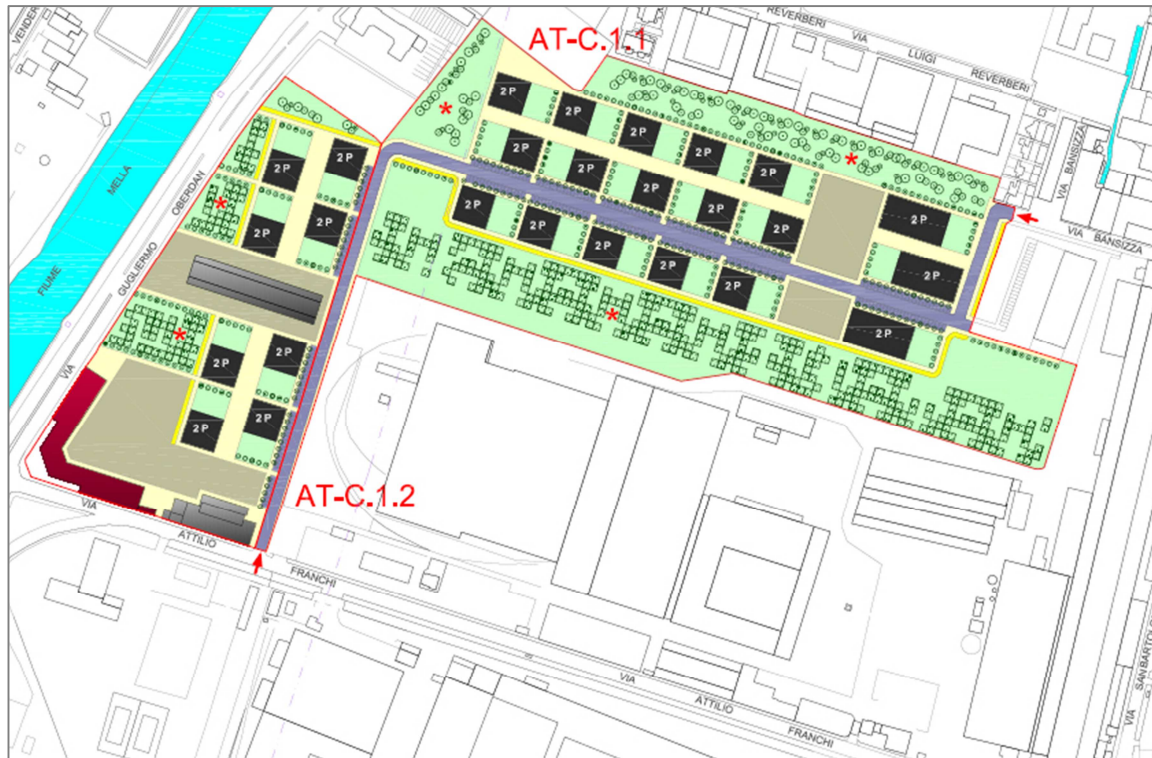
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.1.2 CASERMA PAPA</b>	
<b>Via Franchi</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>28</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'  
Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).  
Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.  
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, di proprietà demaniale, è il sedime di una caserma militare dismessa all'interno della quale sono presenti corpi



edilizi di valore storico e testimoniale.

#### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

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

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

#### 6. VINCOLI

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

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

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

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

- Il P.A. dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**  
In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione del complesso Caserma Papa, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di connessione ciclo pedonale in direzione est-ovest e nor-sud.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Nuova attrezzatura a servizio polifunzionale
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – *Schede nuove opere*

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	15	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	20	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	15	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	25	100	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante			M6
		Intermodale			M8
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

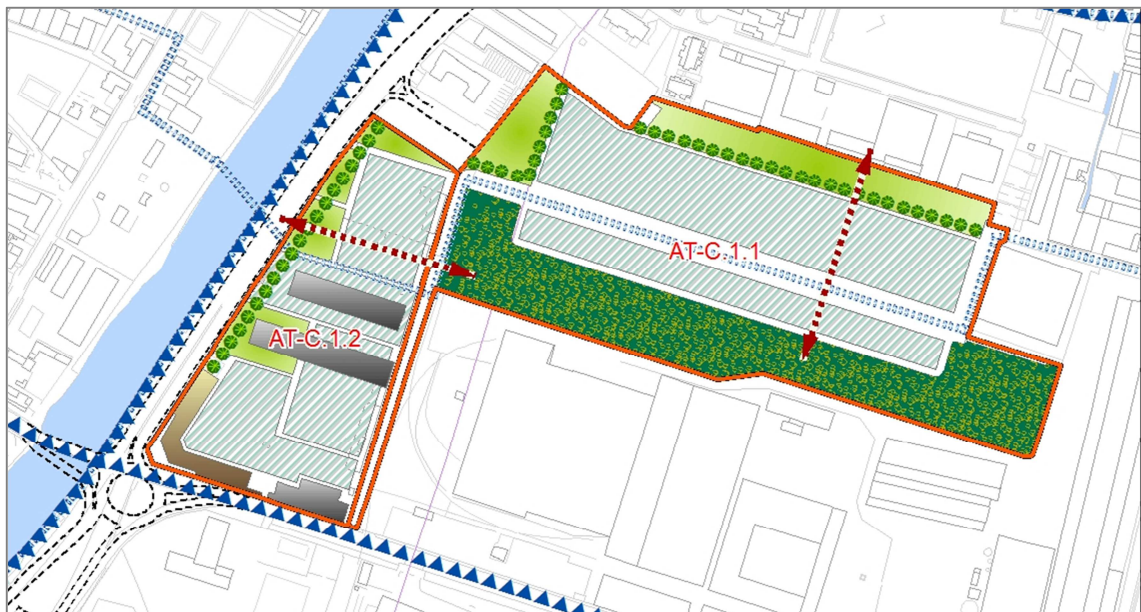
Superficie territoriale	mq	<b>38.758</b>
Slp assegnata	mq	16.270
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>16.270 (compresa la slp esistente da conservare)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq						mq	0,01	0,05	0,3
C.1.2	1	31.050	0,30	9.315,00	16.270,00		16.270,00	0,00	19				
	2	2.600	0,01	26,00									
	3	edificio da conservare con slp compresa nella SLP massima		7.000,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

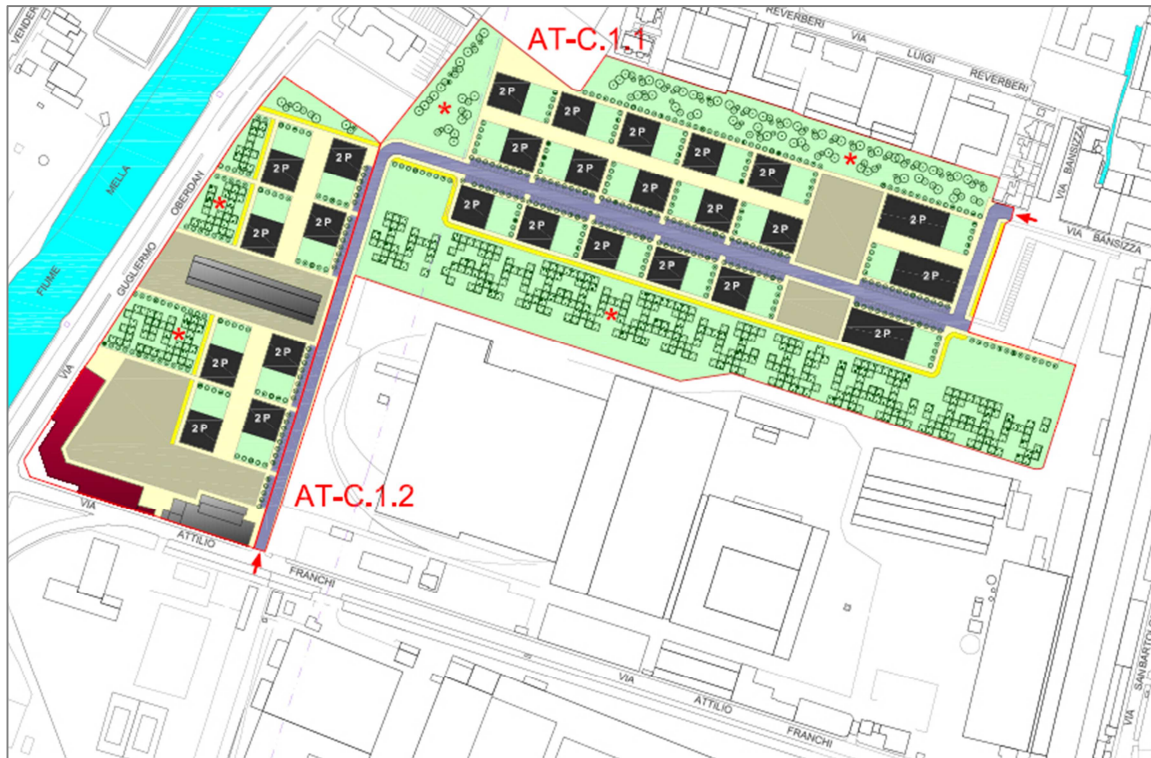
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- + + + + + PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



C.2.1 IDEAL CLIMA – IDEAL STANDARD	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

**L'ambito di trasformazione s'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.**

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.  
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.13 COMMERCIO  
Salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione degli assi commerciali in crisi.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO  
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è il sedime di un ampio sito produttivo dismesso.  
Confina a sud con il tracciato ferroviario Brescia-Edolo e ad est con il sito Caffaro.

#### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante, a Nord, è contraddistinto dalla cortina edilizia di Via Milano, a Sud, dalla presenza della Ferrovia Brescia - Edolo, ad Est, da manufatti edilizi a grande scala appartenenti al sito Caffaro, ad ovest da edifici residenziali di recente formazione.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato ferroviario Brescia-Bergamo
- Area inclusa nel Sito di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro e nel perimetro di ordinanza sindacale

#### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Determinare relazioni veicolari con il sottopasso carraio di progetto di Via del Rampino
- Organizzare un sistema intermodale in corrispondenza della Stazione Ferroviaria San Giovanni
- Realizzare un ampio spazio verde pubblico che tenga conto del futuro parco da realizzarsi sul sito Caffaro
- Realizzare connessioni ambientali attrezzate in direzione nord-sud
- Mitigare la presenza della linea ferroviaria
- Determinare ampi varchi di fruibilità visiva e funzionale tra l'ambito e la Via Milano
- Impegnare l'edificazione nell'area sud dell'ambito
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Realizzare percorsi ciclo pedonali
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Villa Glori e dal futuro sottopasso di Via del Rampino
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia della linea ferroviaria
- Realizzare un ampio parco pubblico con estensione in direzione est-ovest
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche
- Attuare, sul lato sud dell'insediamento, opere di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante realizzazione di fascia tampone boscata tra l'edificato e la linea ferroviaria
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate

- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – Schede nuove opere

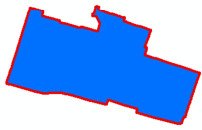
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	89.310
Slp assegnata	mq	26.300
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	26.300
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.2.1		89.310			26.300,00		26.300,00	0,00	5				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

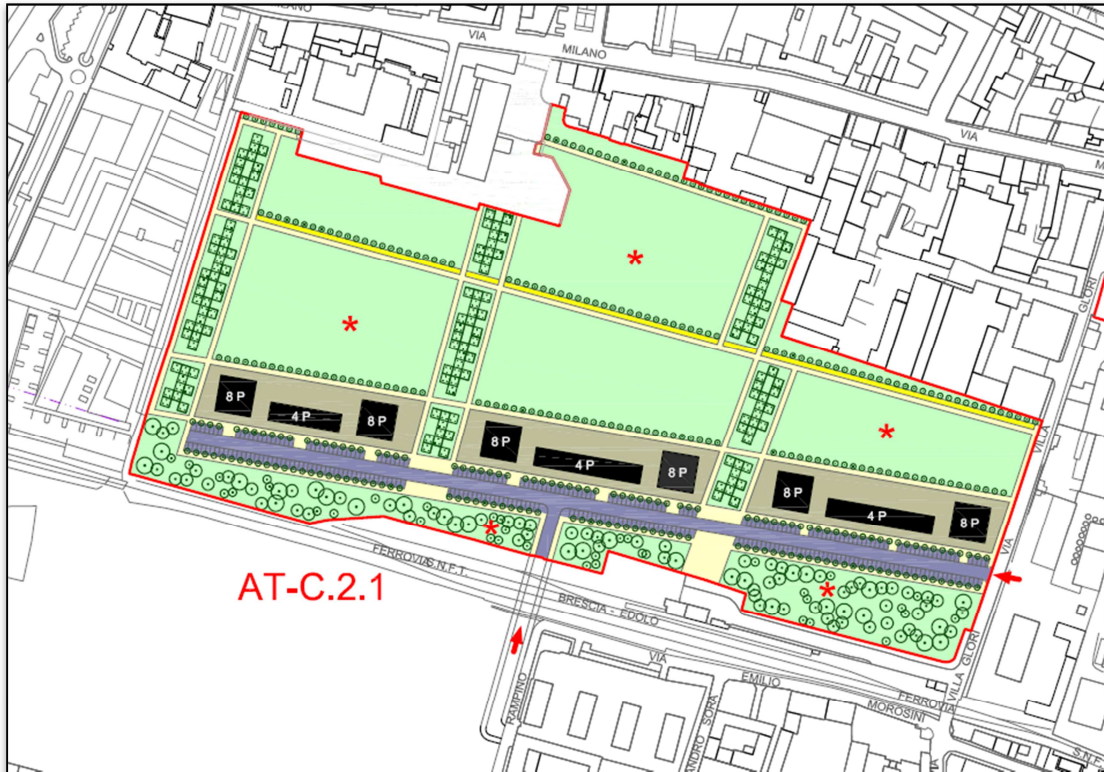
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.2.2 DALLERA</b>	
<b>Via Milano</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

**L'ambito di trasformazione s'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.**

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.13 COMMERCIO  
Salvaguardare le specificità architettoniche dei luoghi storici con le esigenze di rivitalizzazione degli assi commerciali in crisi
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'ambito insistono i fabbricati di attività **commerciale** e produttiva/artigianale dismesse.

#### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto a Nord dalla cortina edilizia di Via Milano e a Sud dalla presenza del sito dimesso della Caffaro, costituito da manufatti edilizi a grande scala.

#### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inclusa nel Sito di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro e nel perimetro di ordinanza sindacale

#### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Realizzare connessioni ambientali attrezzate in direzione nord-sud.
- Determinare varchi fruibili tra l'ambito e la Via Milano.
- Impegnare l'edificazione nell'area sud-ovest dell'ambito.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare percorsi ciclo pedonali.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Villa Glori.
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Costruzione del fronte su Via Villa Glori
- Realizzazione di ampio parco pubblico attrezzato in direzione nord-sud, che determini relazioni con le future previsioni sull'area Caffaro.
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Nelle more della trasformazione prescritta nella scheda, è ammissibile il mantenimento degli edifici esistenti, la cui destinazione d'uso dovrà comunque essere individuata in conformità a quanto previsto nella tabella delle funzioni ammesse ed escluse al paragrafo 11 (nelle relative percentuali massime rispetto alla slp complessiva di progetto), previo Permesso di Costruire convenzionato.**
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	7.106
Slp assegnata	mq	2.200
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>2.200</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
C.2.2		7.106	0,30	2.131,80	2.200,00		2.200,00	0,00	5				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1** Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

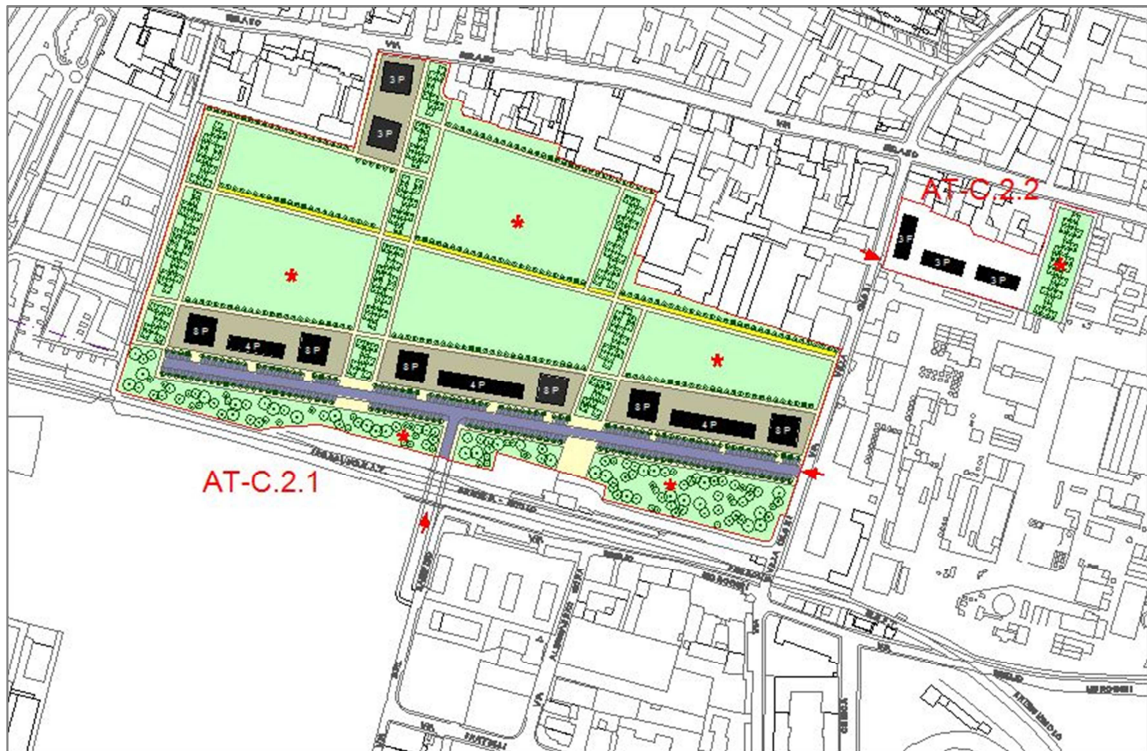
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.3.1 MARITAN BORGATO</b>	
<b>Via Dalmazia</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>20</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.  
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 02.14 COMMERCIO  
Promozione di tipologie edilizie in grado di favorire presenza e continuità dei tessuti commerciali di vicinato.  
Limitazione dei centri commerciali di media e grande dimensione.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica)
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità

**3. DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area corrisponde al sedime di attività artigianali, in parte dismesse.

**4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO**

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dall'area ferroviaria della FS logistica e da benzinai posti fronte Via Dalmazia, a sud, dalle aree dell'ex Pietra Curva, caratterizzate da edifici a grande scala dimessi.

**5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE**

- Vicinanze con edifici storici.
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

**6. VINCOLI**

Sensibilità paesistica	1	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

**7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)**

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

**8. CRITERI INSEDIATIVI**

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare il mix funzionale sul fronte est prospiciente la Via Dalmazia.
- Insediare le attività produttive (I)\*, limitatamente alle categorie indicate in tabella, sul sedime confinante con il polo logistico FS.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Riqualificare il margine stradale di Via Dalmazia.
- Individuare le più opportune strategie di limitazione degli impatti derivanti dal comparto produttivo verso le aree destinate al mix funzionale
- Determinare varchi fruibili tra l'ambito e la Via Dalmazia.
- Introdurre fasce alberate che mitigano la presenza del polo logistico.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare percorsi ciclo pedonali.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

**9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da Via Dalmazia, gli accessi da est e ovest sono pedonali e ciclabili.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell'AT-C.3.2 Pietra Curva.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e d' inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area destinata al mix funzionale, afferente alla Via Dalmazia e il comparto logistico e produttivo ad ovest, mediante la creazione di una fascia tampone boscata e lungo la Via Dalmazia mediante filare
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

**10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

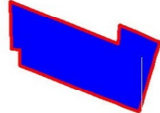
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	0*	30*	
		I.b			
		I.c			
		I.d			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	80	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	20	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante			M6
		Intermodale			M8
Servizi Tecnologici	T1-T2				

\*Funzioni insediabili esclusivamente sul sedime collocato ad ovest della fascia tampone di mitigazione

12. PARAMETRI URBANISTICI

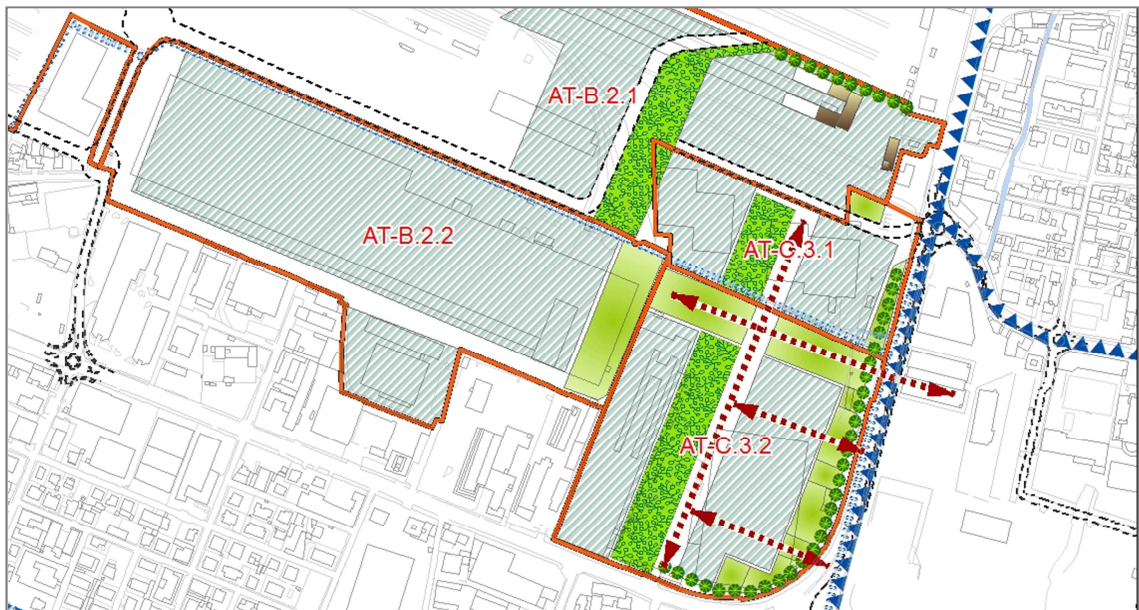
Superficie territoriale	mq	35.274
Slp assegnata	mq	10.550
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>10.550</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=4m)	n° piani	2 (limitazione relativa agli insediamenti produttivi)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici di progetto sul fronte di Via Dalmazia verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.3.1		35.275	0,30	10.582,50	10.550,00		10.550,00	0,00	17				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  **AT-A.1** Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

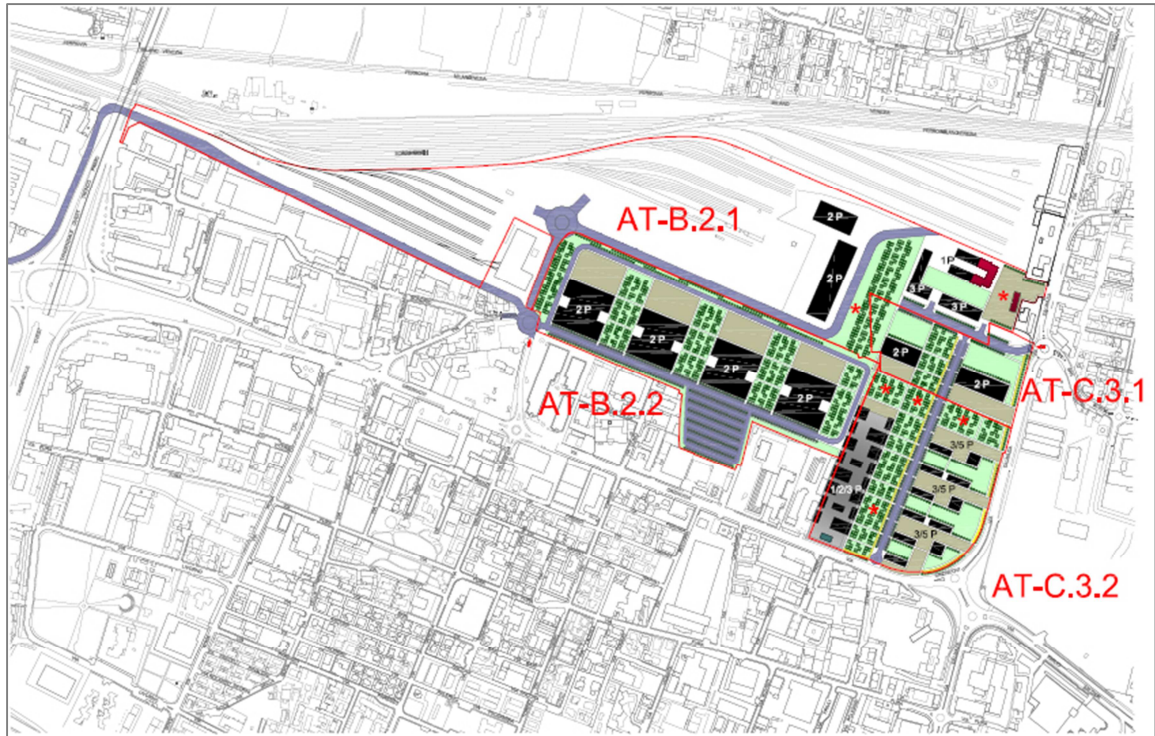
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



C.3.2 PIETRA CURVA	
Via Dalmazia	
Quadrante	SUD
Quartiere	20

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.  
RIGENERAZIONE URBANA ESTESA  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO  
Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.
- 02.14 COMMERCIO  
Promozione di tipologie edilizie in grado di favorire presenza e continuità dei tessuti commerciali di vicinato.  
Limitazione dei centri commerciali di media e grande dimensione.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica)
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area industriale dismessa caratterizzata dalla presenza di un edificato a grande scala. l'ambito è posto sul crocevia determinato dalle Vie Orzinuovi e Dalmazia.

### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto dalla presenza di aree industriali e artigianali dismesse e fronteggia il comparto dell'ex Mercato Generale.

### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanze con edifici storici.
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee e ricompresa nel perimetro dell'Ordinanza Sindacale

### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	1	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare il mix funzionale sul fronte est prospiciente la Via Dalmazia.
- Insiadare le attività produttive (I)\*, limitatamente alle categorie indicate in tabella, sul sedime confinante con l'ambito produttivo di Pietra Tubificio (B.2.2)
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Riqualificare il margine stradale di Via Dalmazia.
- Individuare le più opportune strategie di limitazione degli impatti derivanti dal comparto produttivo verso le aree destinate al mix funzionale
- Determinare varchi fruibili tra l'ambito e la Via Dalmazia.
- Introdurre fasce alberate che mitigano la presenza del comparto produttivo.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare percorsi ciclo pedonali.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da Via Dalmazia, gli accessi da est e ovest sono pedonali e ciclabili.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell'AT-C.3.1Maritan Borgato.
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area destinata al mix funzionale, afferente alla Via Dalmazia e il comparto logistico e produttivo ad ovest, mediante la creazione di una fascia tampone boscata e lungo la Via Dalmazia mediante filare.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

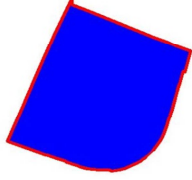
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max			
		v. tabella funzioni	% slp complessiva				
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a					
		A.b-A.c-A.e					
		A.d					
		A.f					
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	0*	30*			
		I.b					
		I.c					
		I.d					
		I.e					
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30			
		As.b					
		As.c					
		As.d					
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	80			
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10			
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b					
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c					
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d					
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e					
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f					
	Esercizi di vicinato < 250	C.g					
	Commercio all'ingrosso	C.h					
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10			
		Ri.b					
		Ri.c					
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30			
	Centri telefonia	T.d					
RESIDENZA		R.a	0	20			
		R.b					
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10			
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G					
	Servizi Religiosi	R					
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP					
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7	secondo progetto	
		Distr. Carburante			M6		
		Intermodale			M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2					

\*Funzioni insediabili esclusivamente sul sedime collocato ad ovest della fascia tampone di mitigazione

12. PARAMETRI URBANISTICI

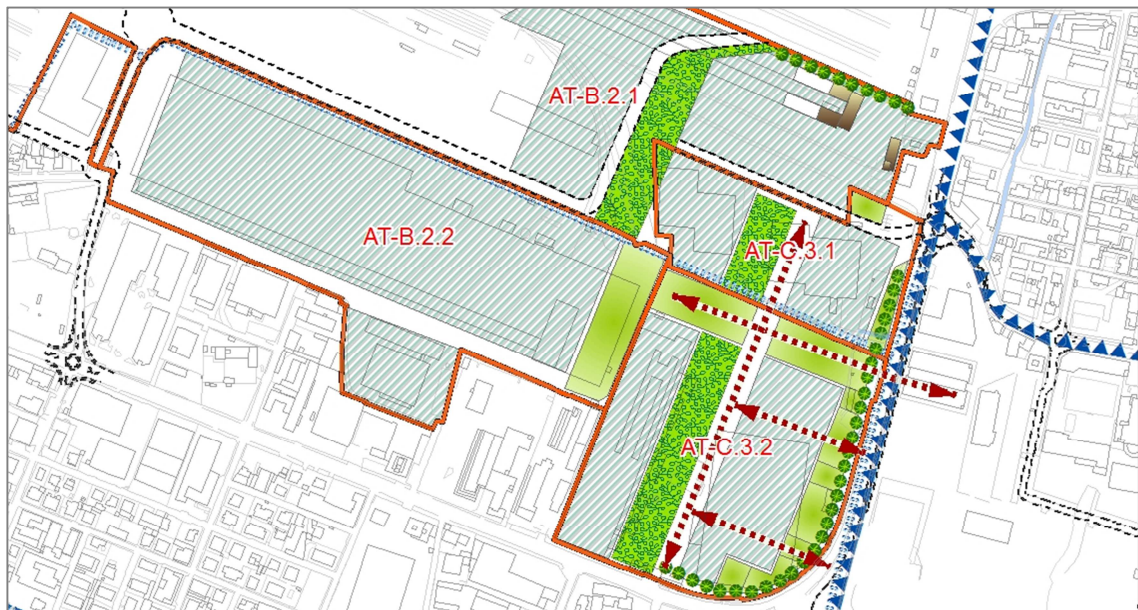
Superficie territoriale	mq	79.890
Slp assegnata	mq	23.967,00
Slp incrementabile	mq	1.718,00
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>25.685,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=4m)	n° piani	2 (limitazione relativa agli insediamenti produttivi)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici di progetto sul fronte di Via Dalmazia verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base mq	indice IUT base attribuito al lotto mq/mq	slp di base riferita al lotto mq	slp base attribuita all'unità d'intervento mq	Note	SLP massima sull'unità di intervento MQ	SLP soggetta a qualità aggiuntiva mq	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
C.3.2		79.890	0,30	23.967,00	23.967,00		25.685,00	1.718,00	17				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

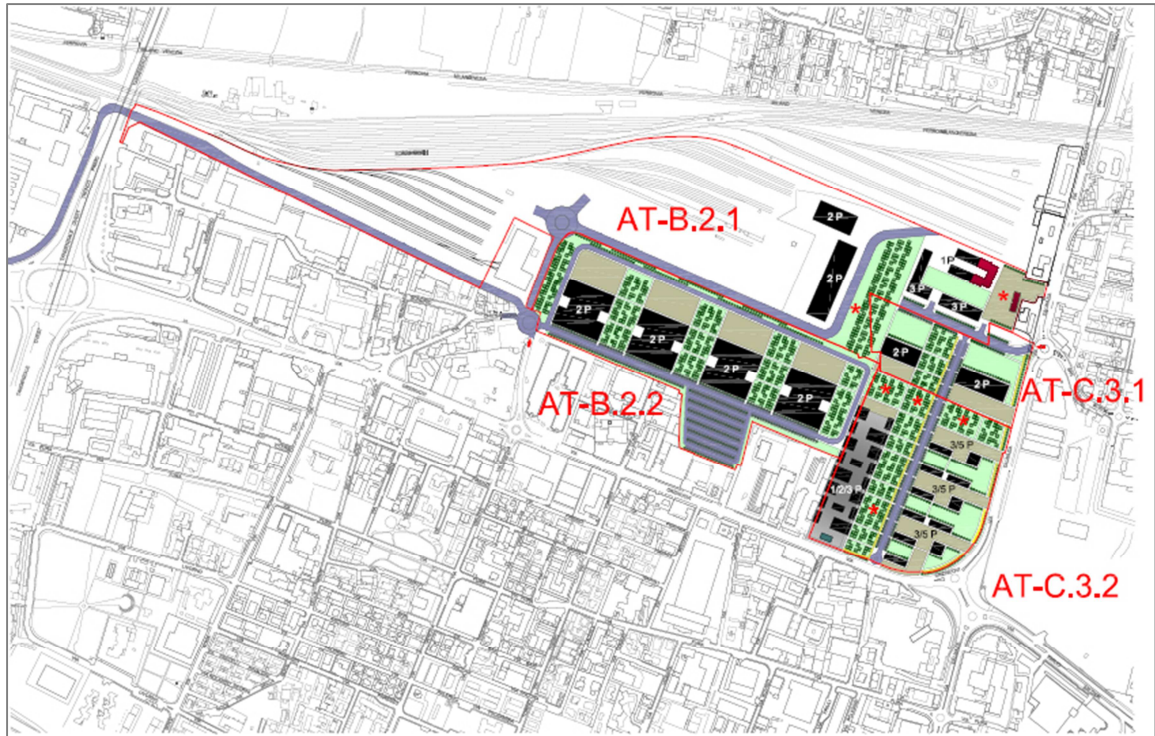
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



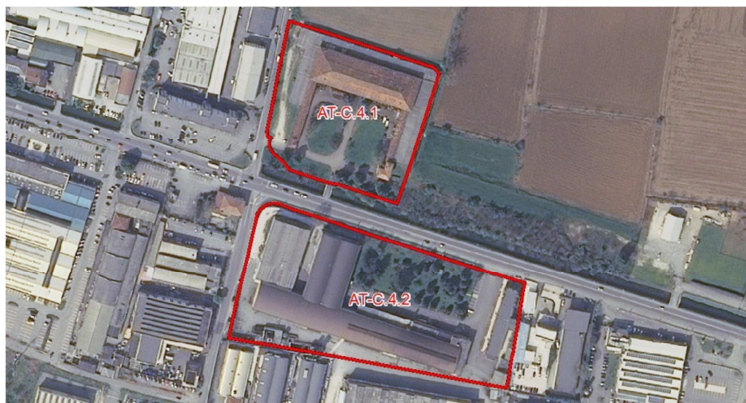
15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



C.4.1 FABBRICA DEI CANNONI	
Via Sant' Eufemia e Via Musia	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.  
Compensazione ambientale preventiva.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico.  
Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta.  
Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili.  
Creazione di luoghi centrali diffusi.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste un maestoso edificio industriale, denominato "Fabbrica dei Cannoni" e fondato nei primi anni del 1800. L'edificio originario è stato oggetto d'ampliamenti che hanno determinato superfetazioni incongrue con l'architettura storica del fabbricato.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto a nord/est da ampie distese agricole; sul lato sud prevalgono aree artigianali e commerciali, caratterizzate da un edificato a grande scala.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Tracciato stradale storico principale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	
Fattibilità geologica	1a-4f	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Tutela Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualificazione del plesso storico.
- Demolizione delle superfetazioni edilizie.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

#### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le volumetrie non riconducibili all'impianto originario dell'edificio storico.
- Obbligo di restauro conservativo dell'edificio ottocentesco.
- E' consentito il cambio di destinazione urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'edificio.
- La superficie in ampliamento\* indicata nei parametri urbanistici di progetto, potrà essere utilizzata sul comparto stesso, qualora possibile nell'ambito del progetto di restauro conservativo, oppure essere trasferita in altri sedimi (del Documento di Piano o del Piano delle Regole) con capacità edificatoria.
- Le funzioni assegnate all'ambito sono riferite alle volumetrie esistenti ed in ampliamento.
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene esclusivamente da Via Musia.
- Le opere di demolizione delle superfetazioni devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione, in sinergia con la trasformazione sull'unità d'intervento AT-C.4.2, di fronti stradali significativi ai fini dell'accesso da est alla città.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	100	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	100	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	10	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	25	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

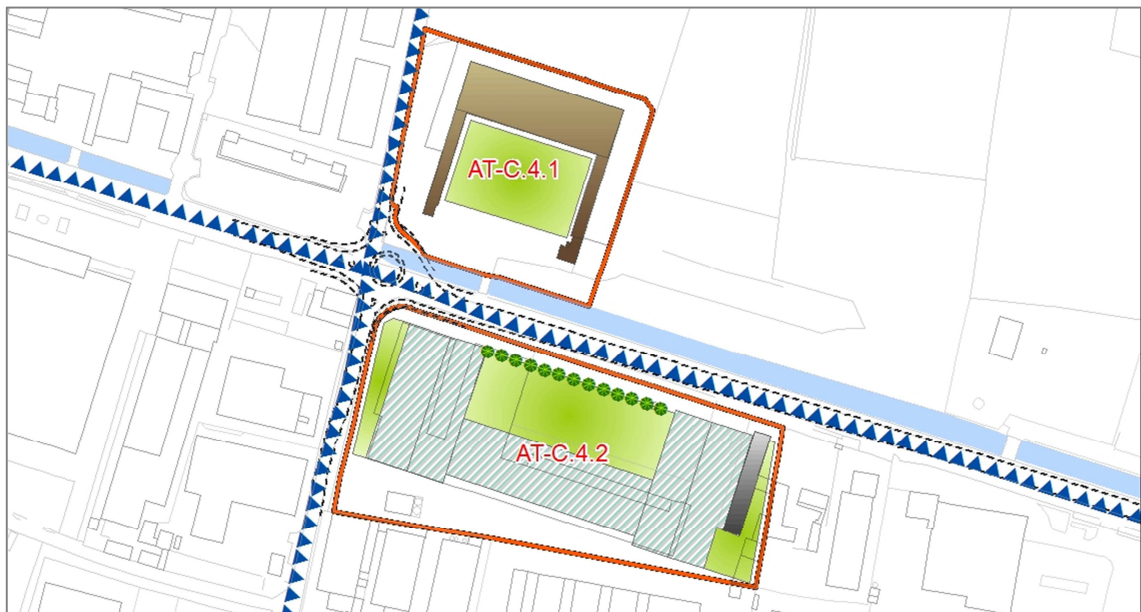
Superficie territoriale	mq	12.575
Slp assegnata	mq	500
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>500*(in ampliamento all'esistente storico)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.4.1		10.000	0,05	500,00	500,00		500,00	0,00	18				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

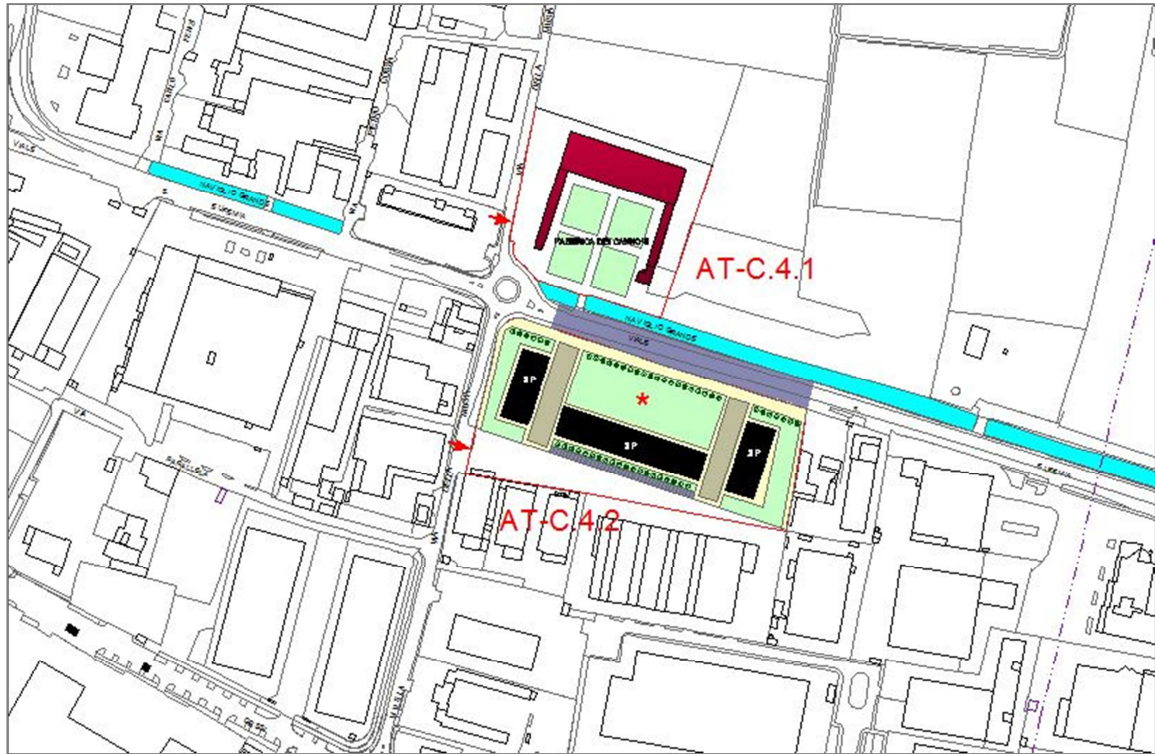
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- + PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.4.2 METALGOI</b>	
<b>Via Sant' Eufemia e Via Musia</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>16</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT. Compensazione ambientale preventiva.
- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualificazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produce ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un sito industriale in fase di dismissione.  
L'area è caratterizzata da edifici prospicienti Viale S. Eufemia e anticipati da una fascia alberata a verde profondo.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dalla presenza dell'edificio storico denominato "Fabbrica dei Cannoni" e spazi aperti agricoli, a sud da aree artigianali e commerciali caratterizzate da un edificio a grande scala.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Tracciato stradale storico principale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	3g	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Sviluppo di un progetto che qualifichi e connoti il fronte urbano su Viale S. Eufemia.
- Realizzare un'ampia fascia verde, con filare alberato di inserimento paesaggistico in ambito urbano a margine di Viale S. Eufemia.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud.
- Dotare l'ambito di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti. **Un eventuale intervento di ristrutturazione senza demolizione potrà riguardare solo l'edificio collocato sul margine est dell'ambito, fermo restando la compatibilità con il progetto complessivo di riqualificazione, nel rispetto degli obiettivi e delle regole d'intervento riportate nella scheda.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- Le opere di riqualificazione di Viale S. Eufemia devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano sul fronte stradale, mediante filare alberato.
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo ad uso potabile, secondo la relativa normativa di tutela.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di opere di adeguamento della viabilità, sul tratto di V.le S. Eufemia prospiciente l'area d'intervento.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	25
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	60
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	25
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	25
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	20
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	<b>22.660</b>
Slp assegnata	mq	6.800
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>6.800 (compresa l'eventuale slp esistente sottoposta a ristrutturazione)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.4.2		22.660	0,30	6.798,00	6.800,00		6.800,00	0,00	18				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

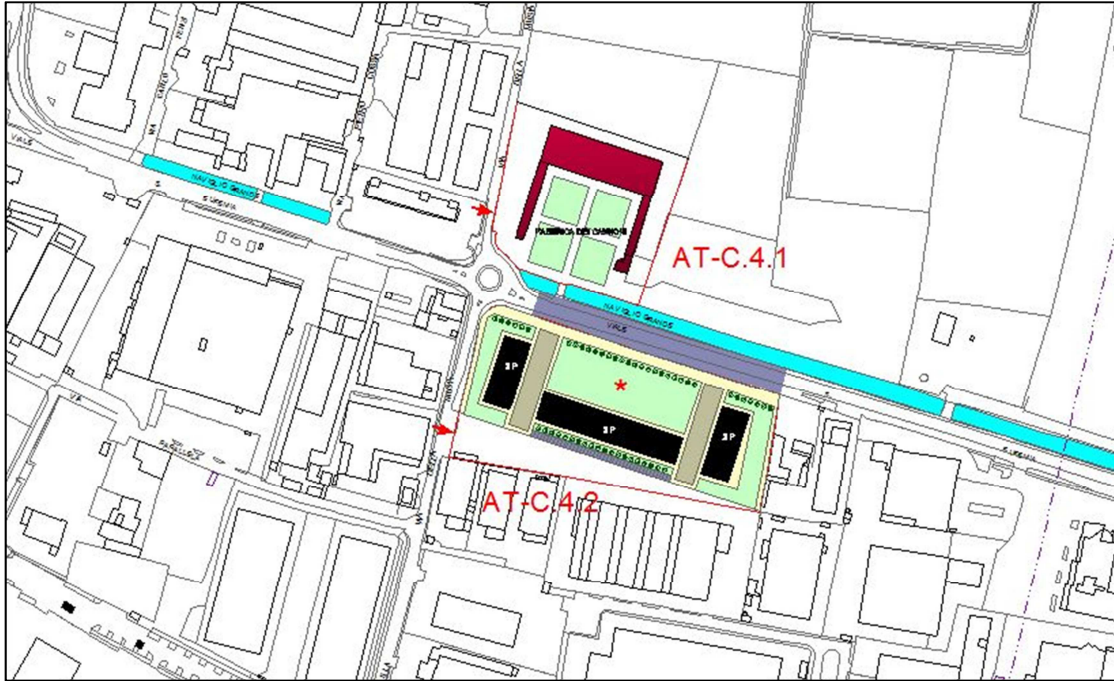
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

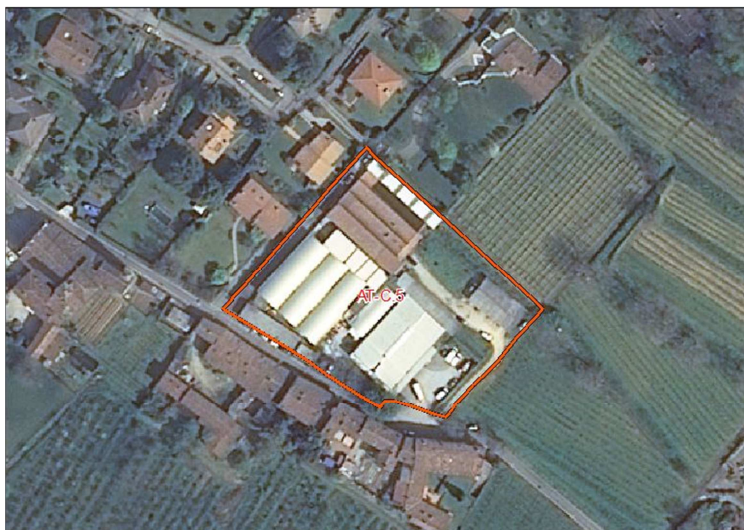
15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



C.5 VALLE DI MOMPIANO - MATERNINI	
Via Maternini	
Quadrante	NORD
Quartiere	11

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.  
Compensazione ambientale preventiva.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico.  
Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito corrisponde ad un sito produttivo attivo.

L'area è collocata nella Valle di Mompiano, l'edificazione esistente, caratterizzata da manufatti industriali a grande scala, è in netta discrepanza con l'elevato valore degli elementi paesaggistici e morfologici del contesto.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto da un ambiente pedecollinare di valore paesaggistico.

L'area confina, a sud, con nuclei storici fronteggianti la Via Maternini, a nord ed est da spazi aperti agricoli, ad ovest da un'edilizia rada di recente formazione.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Tracciato stradale storico principale

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a - 3b	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Tutela del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riquilibrare l'ambito con un intervento coerente con il valore del contesto paesaggistico.
- Realizzare un'ampia fascia arborata a nord dell'ambito.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- **Le parti, in sede di Piano attuativo, potranno convenire sull'opportunità di mantenimento e cessione dell'edificio indicato come "da riconvertire funzionalmente" e sua destinazione a Servizio pubblico.**
- Sviluppo di un progetto architettonico coerente con il valore storico e paesaggistico del contesto.
- Realizzazione, a nord dell'intervento, di una fascia arborata di inserimento paesaggistico.
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Maternini.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Possibile cessione e/o asservimento d'edificio e pertinenza con vincolo di destinazione a Servizio pubblico.**
- Realizzazione di opere di adeguamento della viabilità.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a			
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	20	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	20	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	10	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	100	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP			
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante			M6
		Intermodale			M8
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	7.158
Slp assegnata	mq	2.147,40
Slp incrementabile	mq	0
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>2.147,40</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	<b>3</b> L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.5		7.158	0,30	2.147,40	2.147,40		2.147,40	0,00	7				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

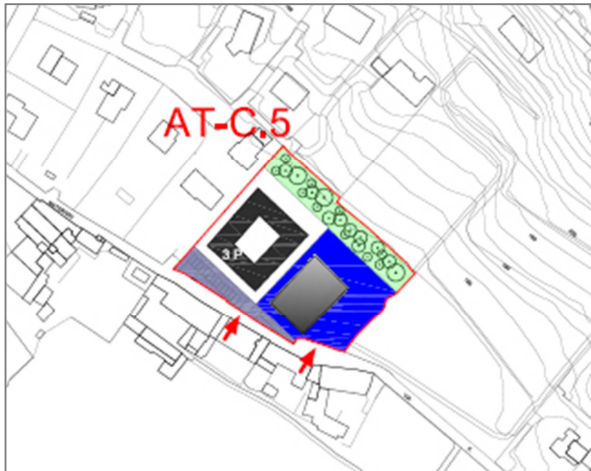
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

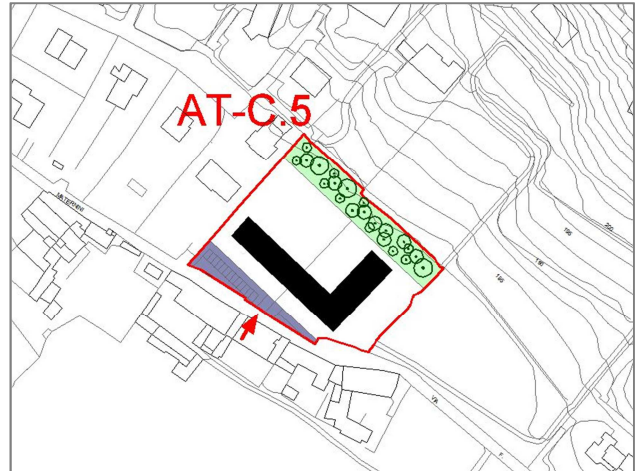
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



Ipotesi di destinazione edificio esistente a servizio



Ipotesi di trasformazione totale

- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- + + + + + PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

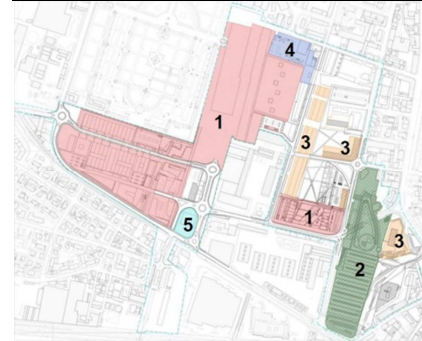


1. DATI LOCALIZZATIVI



La presente scheda regola l'incremento volumetrico di 30.000 mq, attribuito alle aree 1, come di seguito specificato. Fatto salvo quanto contenuto nella presente scheda per tutte le aree interessate dal P.P. approvato il 17/02/2002 (e successive integrazioni) sono assoggettate ai disposti dell'Art. 83 comma a. NTA.

C.6 COMPARTO MILANO	
-	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	11



2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA  
Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di una parte di un vasto comparto interessato da insediamenti industriali da tempo dismessi e in parte già demoliti e trasformati, in base al relativo Piano Particolareggiato approvato il 17/02/2002 e successivi atti integrativi. E' collocato ad ovest delle mura venete e confina ad est con il complesso cimiteriale Vantiniano e a sud con il tracciato ferroviario Brescia-Edolo.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le trasformazioni già completate hanno introdotto nel comparto funzioni commerciali, residenziali, ricettive, direzionali, oltre a significative dotazioni di spazi aperti pubblici, verdi e pavimentati. Alcune trasformazioni hanno determinato la completa sostituzione dei corpi di fabbrica preesistenti; sono altresì tutt'oggi presenti parti significative di archeologia industriale (capannoni con schema compositivo di facciata a 'cattedrale medievale' realizzati in laterizio a vista e afferenti alla fabbrica ex Tempini).

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Complesso monumentale del Cimitero Vantiniano.
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Tracciato ferroviario Brescia-Bergamo

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4 - 3	
Fattibilità geologica	1a – 2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi (Rispetto cimiteriale)	V. Tavole V-DG04

#### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

Nello specifico, dovrà essere assunto come dato di partenza il valore ecologico desumibile dal progetto approvato con il P.P. e come valore di trasformazione quello desumibile dal progetto della variante al P.P. che recepisce l'aumento volumetrico di 30.000 mq, contenuto nella presente scheda.

#### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Le superfici aggiuntive dovranno preferibilmente integrarsi ai corpi edilizi già previsti nel P.P. approvato
- L'ampliamento volumetrico, relativamente alle scelte tipologiche e localizzative, non dovrà pregiudicare le componenti di tutela delle architetture industriali, **prospicienti via Quinto Stefana**, da salvaguardare.

#### 9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- I 30.000 mq di slp, contemplati nella presente scheda di trasformazione, sono in aggiunta alle volumetrie già previste nel P.P. approvato con Del. C.C. n°94 del 17/05/2002.
- I 30.000 mq di slp, contemplati nella presente scheda di trasformazione, sono di esclusiva competenza della società Basileus, in quanto gli stessi sono corrisposti (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 26/2003 ) quale **compensazione** per la bonifica dei siti contaminati.
- Entro tre anni dall'entrata in vigore della II Variante al PGT2012, dovrà essere approvata la variante al P.P. e stipulata la relativa convenzione che recepisce l'incremento volumetrico; **la convenzione dovrà inoltre stabilire che, entro cinque anni dalla stipula, dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste sul comparto**, pena la perdita del diritto edificatorio concesso in aumento (30.000 mq).
- La variante al P.P. dovrà esplicitare la programmazione degli interventi, attribuendo massima priorità al recupero dei corpi edilizi delle ex-industrie, oggetto di tutela e riconversione funzionale già previsti nel P.P.
- Le nuove previsioni edificatorie non potranno interessare le aree pubbliche (verdi o pavimentate) già realizzate all'interno del comparto.

#### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento dell'offerta dei servizi

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20 (*)
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e (*)		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	80 (**)
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

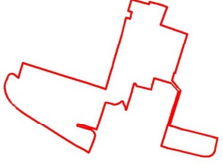
- (\*) E' ammessa la media struttura di vendita fino a 1.500 mq, unicamente per la realizzazione di Mercati Rionali Coperti e comunque compresa entro il limite percentuale massimo, riferito alla destinazione commerciale.
- (\*\*) Nella quota di slp da destinare alla funzione Residenziale possono rientrare le "Case Laboratorio" (intese come tipologie abitative che contemplano la condivisione con spazi lavorativi per attività compatibili con la residenza).

Le percentuali minime e massime relative a ciascuna funzione sono riferite esclusivamente ai 30.000 mq di slp contemplati nella presente scheda.

12. PARAMETRI URBANISTICI

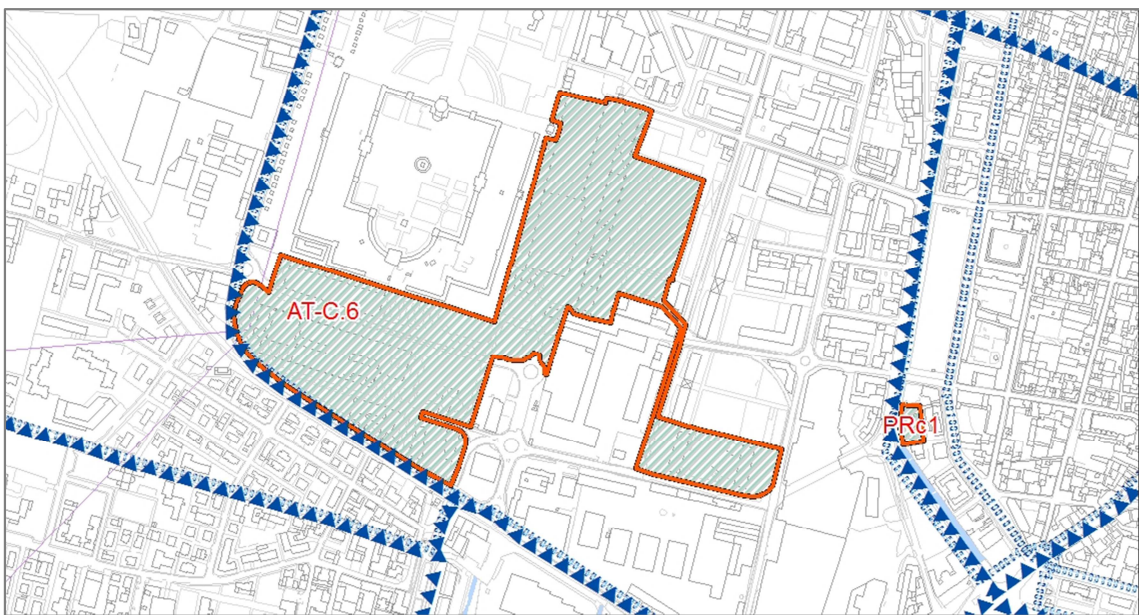
Superficie territoriale	mq	-
Slp assegnata	mq	30.000 (in aggiunta alla slp già riconosciuta nel P.P approvato)
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>30.0000</b> (in aggiunta alla slp già riconosciuta nel P.P approvato)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	slp soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.6				0,00	30.000,00		30.000,00	0,00	4/2				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  **AT-A.1** Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

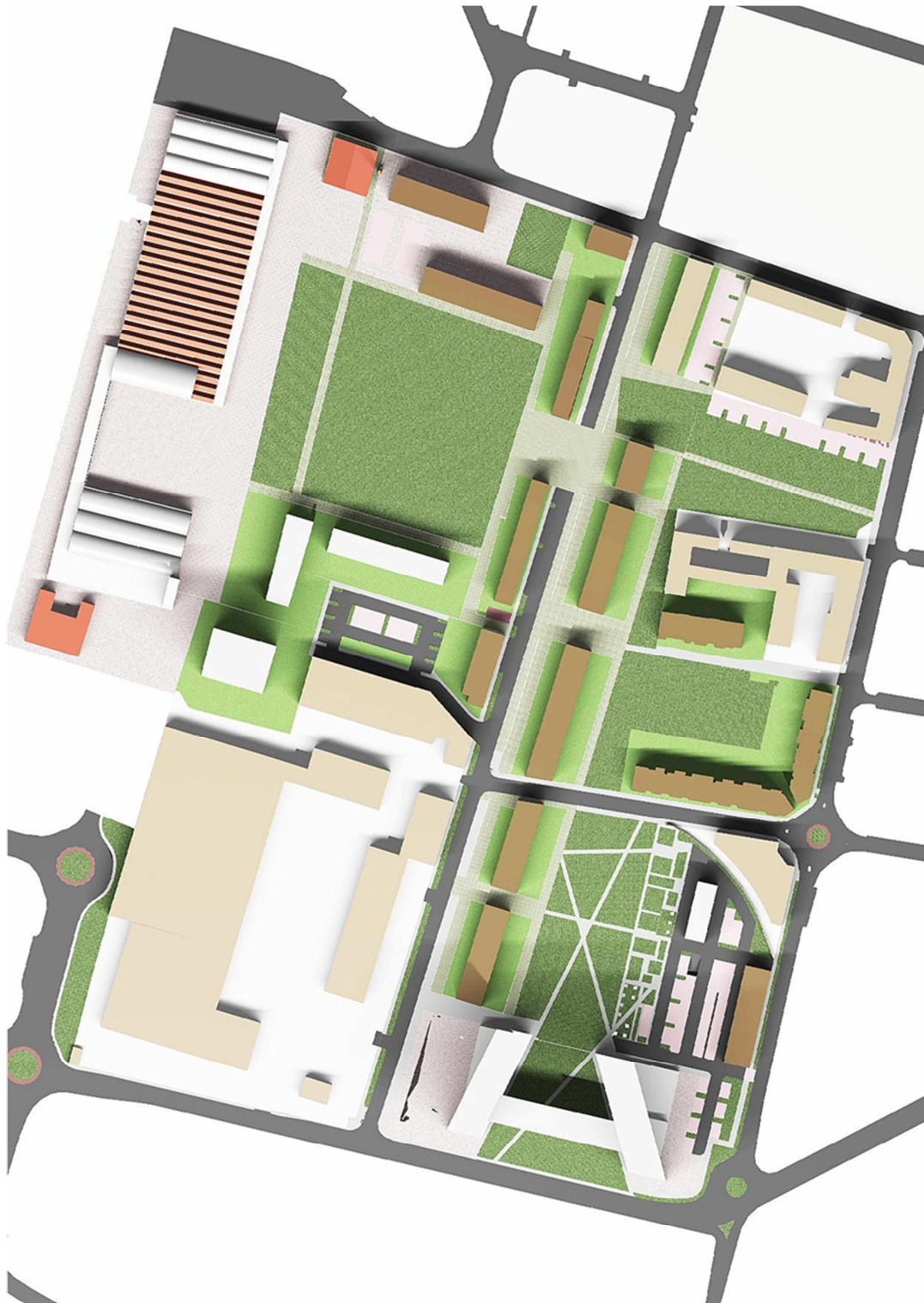
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO





## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.7 EX FATEBENEFRAELLI</b>	
<b>Via Vittorio Emanuele, Via Moretto, C.da del Cavalletto</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>27</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRC2. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEL CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.**

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.02 POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO  
Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza.  
Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori.  
Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni
- 03.04 MIGLIORAMENTO NELLA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI NELLA CITTA' PERSEGUENDO CONDIZIONI DI RIEQUILIBRIO E DI MAGGIOR ADERENZA AI BISOGNI SPECIFICI LOCALI  
Individuazione di centri di servizio socio-sanitario, pubblici o privati, in grado di costituirsi quali elementi di riferimento per il tessuto sociale dei residenti e per i bisogni sanitari della zona.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della trasformazione è collocata nel Nucleo Storico Principale e si affaccia, con il suo fronte principale in confine sud, sulla prima cerchia delle mura venete.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Sull'area insiste il complesso ospedaliero Fatebenefratelli, ex S. Orsola. Il servizio ha cessato da tempo la maggior parte delle funzioni. Una porzione del fronte prospiciente Via Vittorio Emanuele, corrispondente all'ingresso principale e alle partiture simmetriche che ad esso si affiancano, nonché il tratto di cancellata che segna il confine con la strada, costituiscono un elemento di pregio da tutelare. Analogamente, sono elementi di valore storico testimoniale i corpi di fabbrica prospicienti c.da del Cavalletto.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	<b>BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)</b>
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee	

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- 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 di elevato valore storico-testimoniale e paesaggistico.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Si prescrive un impianto morfologico che ricostituisca gli allineamenti sui fronti stradali e il rispetto delle altezze al contorno.
- Le nuove edificazioni sulla cortina stradale dovranno comunque garantire ampia accessibilità agli spazi centrali, entro cui individuare la migliore dislocazione di spazi pubblici verdi e pavimentati.
- Il progetto di suolo dovrà ricercarne la massima permeabilità possibile, funzionale anche all'introduzione di specie arboree e arbustive di inserimento paesaggistico in ambito urbano.
- La slp riconosciuta è da ritenersi comprensiva della slp esistente, corrispondente ai copri di fabbrica per i quali è prescritta la conservazione.
- Individuazione, all'interno del progetto complessivo che prevede un mix funzionale, della più opportuna dislocazione degli spazi con specifica destinazione a servizio socio-sanitario, per valorizzarne la funzione attraverso alti requisiti di accessibilità.

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

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento dell'offerta dei servizi
- Cessione/asservimento all'uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.

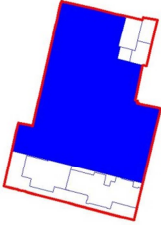
## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	30
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a	0	20
	5.001 mq < GSV > 10.000		C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a	0	30
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	30	50
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	10	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			
		Distr. Carburante		M6	
		Intermodale		M8	
Servizi Tecnologici			T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

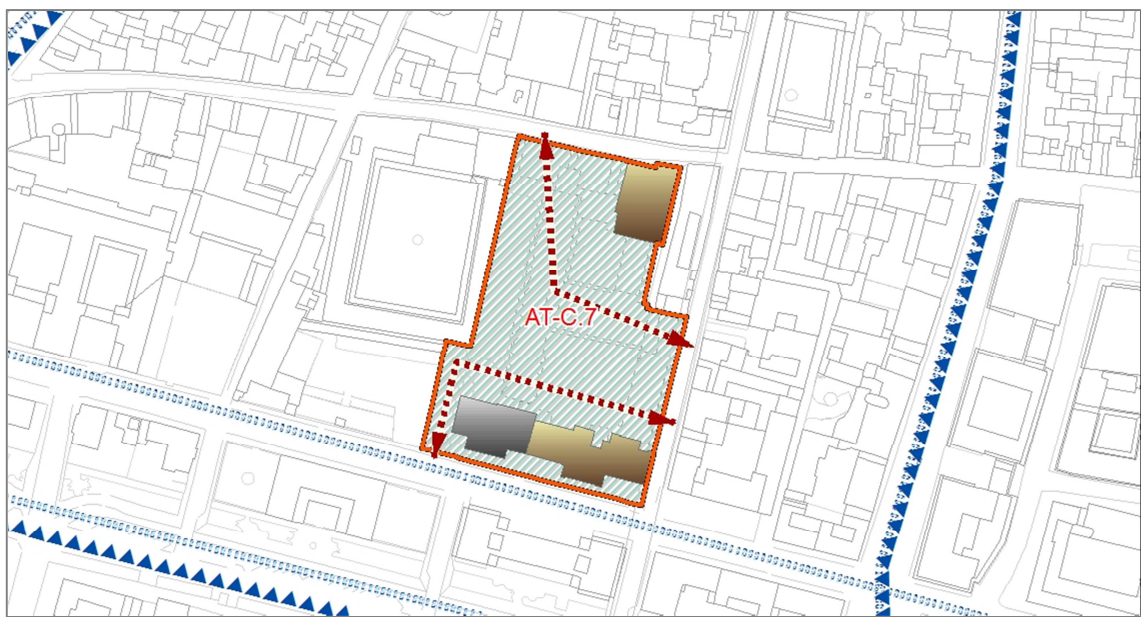
Superficie territoriale	mq	10.110
Slp assegnata	mq	6.953,80 (compresi gli Edifici oggetto di tutela e l'edificio sul fronte di Via Vittorio Emanuele non vincolato alla conservazione). La determinazione della slp di base è variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici menzionati.
Slp incrementabile	mq	3.156,20 (variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici inclusi nella slp di base assegnata)
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>10.110,00</b> (compreso l'esistente di cui è prescritta la conservazione)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq								mq/mq	mq	mq	0,01
C.7	1	7.246	0,30	2.173,80	6.953,80		10.110,00	3.156,20	1/1				
	slp esistente da conservare o di possibile conservazione			4.780,00									



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.8 EDITRICE LA SCUOLA</b>	
<b>Via Cadorna, V.le Duca d'Aosta</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>14</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRC4. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEI CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.**

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.02 POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO  
Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza.  
Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori.  
Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

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

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il comparto confina a sud con il tracciato ferroviario della linea Milano-Venezia ed è collocato al margine sud/est delle mura venete. L'intorno è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali a quattro/cinque piani, con l'eccezione di un edificio di recente costruzione, collocato poco più ad est, di quindici piani.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Tracciato ferroviario



## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	
Fattibilità geologica	3d	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Amministrativi – Vincoli Difesa Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- 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 di elevato valore storico-testimoniale e paesaggistico.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Nello sviluppo progettuale particolare attenzione deve essere posta alla valutazione di mantenimento e riconversione funzionale degli edifici evidenziati nel layout prescrittivo.
- Si prescrive un impianto morfologico che restituisca un completamento a cortina tra via Cadorna e Via Duca d'Aosta, nonché il rispetto delle altezze al contorno.
- Le nuove edificazioni sulla cortina stradale dovranno comunque garantire ampia accessibilità agli spazi centrali, entro cui individuare la migliore dislocazione di spazi pubblici verdi e pavimentati.
- Il progetto di suolo dovrà ricercare la massima permeabilità possibile, funzionale anche all'introduzione di specie arboree e arbustive di inserimento paesaggistico in ambito urbano.
- La slp riconosciuta è da ritenersi comprensiva dell'eventuale slp esistente che verrà preservata.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- **In alternativa al complesso delle previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda, sarà possibile il mantenimento delle strutture esistenti, con possibilità di ristrutturazione e frazionamento dei fabbricati, attuando le opere di urbanizzazioni richieste dalla tipologia dell'intervento. In tal caso le destinazioni ammesse sono riferibili sia alle funzioni esistenti sia alle funzioni che risultano ammesse sull'ambito dalla scheda nel paragrafo 11.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all'uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	50
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a	0	50
	5.001 mq < GSV > 10.000		C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a	0	50
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	20	70
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	10	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici			T1-T2	

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

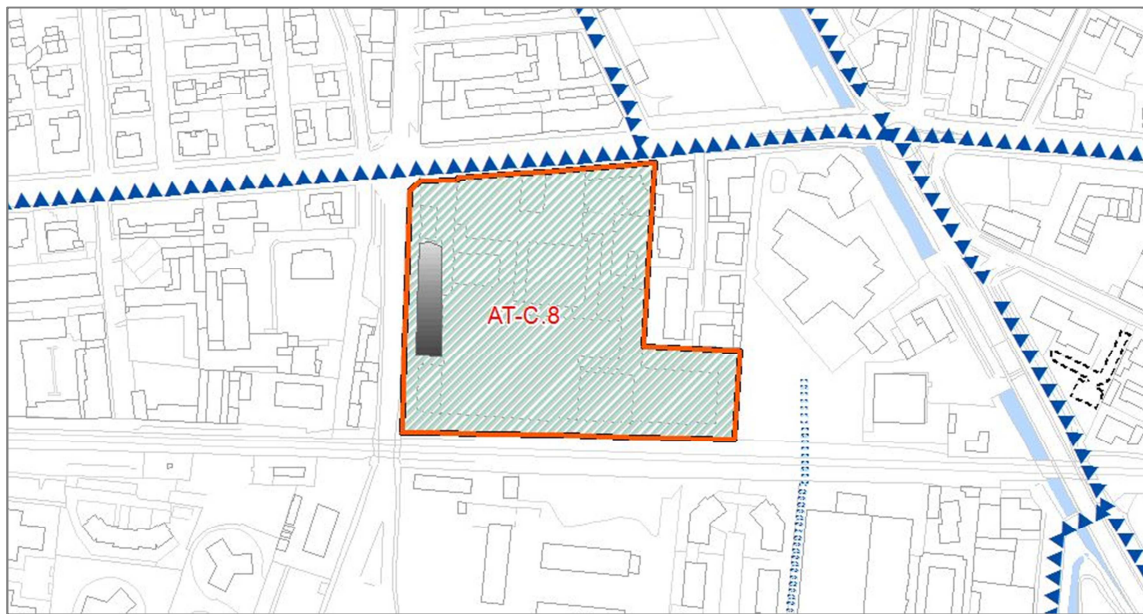
Superficie territoriale	mq	19.756
Slp assegnata	mq	5.926,80 (compreso l'esistente eventualmente conservato)
Slp incrementabile	mq	5.926,80
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>11.853,60 (compreso l'esistente eventualmente conservato)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
C.8		19.756	0,30	5.926,80	5.926,80		11.853,60	5.926,80	6/1				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.9 FLAMINIA</b>	
<b>Via Corsica – Via Salgari</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>6</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRs4. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEI CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.**

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA  
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

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

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

In contesto in cui è inserita l'area della trasformazione ha caratteristiche funzionali assai disomogenee: a sud/est si trovano l'Istituto ospedaliero San Giovanni di Dio e il complesso direzionale delle Tre Torri, nonché l'accesso alle principali infrastrutture. Ad ovest sono collocati edifici di natura commerciale. A nord confina, oltre la Via Salgari, con l'area dismessa degli ex-Magazzini Generali. A nord est si trova il Parco Pescheto.

Significativa è anche la presenza di edificato storico di tipologia rurale, insediati a ridosso del Fiume Grande.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- Edificato storico
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa Suolo	V. Tavole V-DG04
	Area inserita nel S.I.N “Brescia-Caffaro”, relativamente alla matrice acque sotterranee	

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell’ Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Dare una nuova connotazione funzionale all’ambito, analizzando le opportunità derivanti dal tessuto misto circostante
- Adeguamento dell’accessibilità veicolare all’area
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Realizzare un’edificazione che valorizzi l’ampio corridoio verde centrale
- Stabilire le connessioni con il parco di progetto sull’area degli ex Magazzini Generali
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un’elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro i due sedimi indicati nel layout.
- Nel sedime collocato più a nord e adiacente ad un comparto commerciale, saranno concentrate analoghe attività.
- Nel sedime collocato a sud dell’area dovrà invece essere proposto un mix funzionale che tenga conto anche della vicinanza con l’Istituto San Giovanni di Dio.
- Tra i due sedimi dovrà essere creata un’ area verde che determini una continuità tra il parco pubblico progettato sull’ambito degli ex Magazzini Generali e il parco pubblico delle Tre Torri.
- Accessibilità veicolare da Via Salgari e Via Corsica
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesistico in ambito urbano, mediante filari alberati.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell’inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- **In alternativa al complesso delle previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda, è possibile il mantenimento e la rifunzionalizzazione dell’edificato, senza aumento della Slp esistente, con possibilità di ristrutturazione e di introduzione della funzione commerciale MSV fino a massimo 2.500 mq di SV; obbligo di attuare connessioni ambientali in direzione Nord-Sud (vedi schema 2 al punto 14-SCHEMA PRESCRITTIVO).**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all’uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.



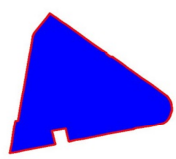
## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
			<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO			As.a	0	10
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	10
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a	0	40
	5.001 mq < GSV > 10.000		C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000		C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq		C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq		C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500		C.f		
	Esercizi di vicinato < 250		C.g		
	Commercio all'ingrosso		C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE			Ri.a	0	30
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a		
			R.b	0	10
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	0	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G		
	Servizi Religiosi		R		
	Spazi aperti		V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici			T1-T2	

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

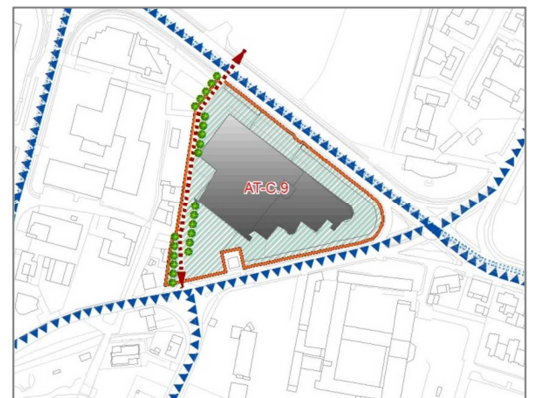
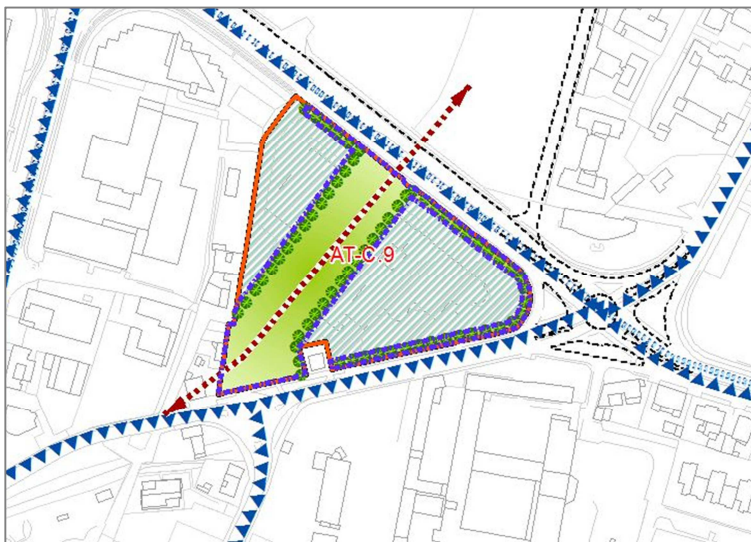
Superficie territoriale	mq	18.095
Slp assegnata	mq	5.728,50
Slp incrementabile	mq	1.509,50
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>7.238,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
C.9		19.095	0,30	5.728,50	5.728,50		7.238,00	1.509,50	17				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA



14. SCHEMA PRESCRITTIVO







schema 2

LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>D.1 EX CIDNEO - FERRINI</b>	
<b>Via Ferrini</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>17</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'attività produttiva dismessa.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area è caratterizzata: ad Ovest ed Est, da edifici di recente formazione aventi altezze variabili dai due ai cinque piani, a Nord, da ampi spazi agricoli, a sud da spazi sportivi privati.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore

- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Concentrare l'edificazione sul fronte ovest dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificato.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Attuare un ripristino ambientale sul fronte est dell'ambito.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Ferrini.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Ripristino ambientale dell'area indicata nel layout, la cui importanza strategica, ai fini delle continuità della REC, non deroga sulle dimensioni e totale assenza di elementi sbarranti la connessione.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **In sede di Piano attuativo saranno valutate, anche sulla base di specifici approfondimenti, opportune soluzioni viabilistiche, provvedendo alla realizzazione di eventuali opere di adeguamento, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a	100	100	
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
<i>(Limitatamente all'area indicata nel layout prescrittivo)</i>					
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	15	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	70	100	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto			M1-M2-M3-M4-M5-M7
		Distr. Carburante			M6
		Intermodale			M8
Servizi Tecnologici	T1-T2				

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	14.937
Slp assegnata	mq	4.480
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>4.480</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	<b>3</b>
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>



13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
D.1		14.942	0,30	4.482,60	4.480,00		4.480,00	0,00	8				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

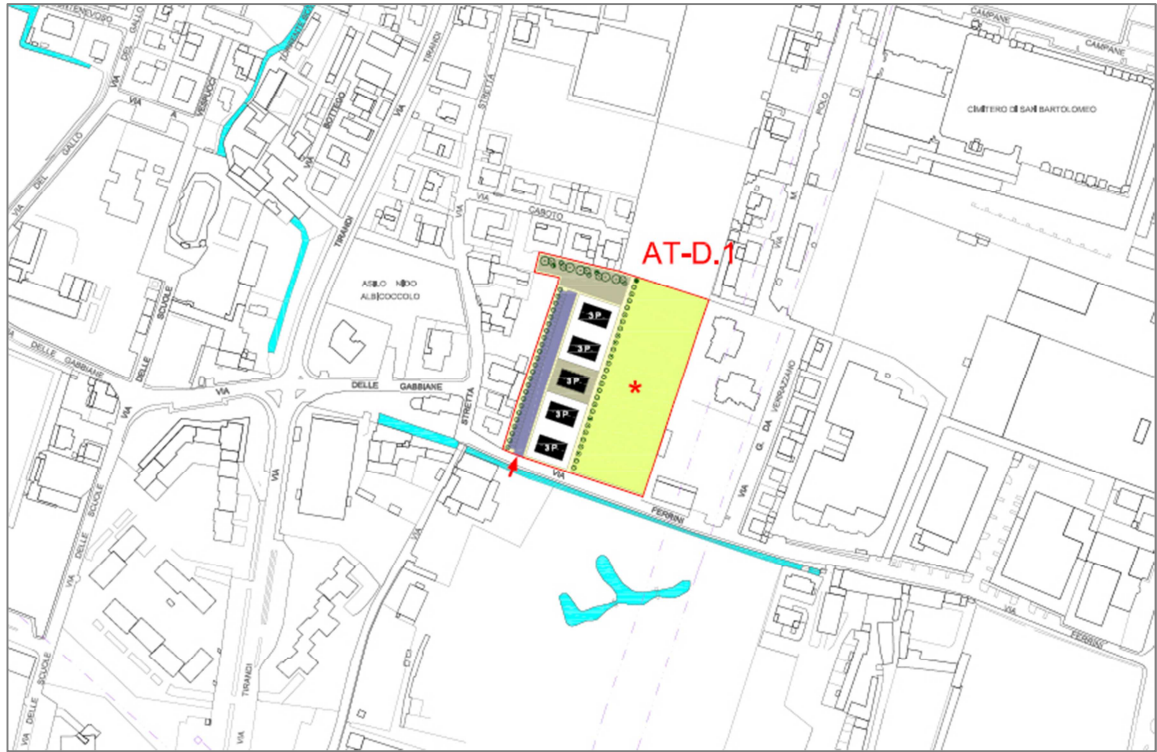
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>D.2.1 TRIVELLINI OVEST</b>	
<b>Via Carducci e Via Volturno</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

**L'ambito di trasformazione s'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.**

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è interessato dalla presenza di un edificio commerciale dimesso di un piano fuori terra avente un parcheggio sulla copertura; l'area non edificata è totalmente pavimentata.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina a nord con Via Volturno, ed è circoscritto da quartiere residenziale costituito da edifici di recente formazione aventi altezze variabili da due a tre piani con presenze sino a sette livelli.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Tracciato storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualficazione delle aree a margine della Via Volturmo.
- Incremento degli spazi verdi pubblici.
- Realizzare una connessione ambientale in direzione est-ovest.
- Determinare continuità tra le aree verdi esistenti e nuove.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- A. mantenimento dell'edificio esistente:
- possibilità di attuare un cambio di destinazione entro i limiti dell'elenco di cui al paragrafo11;
  - demolizione delle recinzioni esistenti;
  - attuazione delle opere di ripristino ambientale tramite la demolizione delle pavimentazioni esistenti;
  - realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturmo.
- B. demolizione, anche parziale, dell'edificio esistente\*:
- possibilità d'incremento della SIp (10% della SIp esistente);
  - attuazione delle destinazioni rientranti nella tabella di cui al paragrafo11;
  - demolizione delle recinzioni esistenti;
  - attuazione delle opere di ripristino ambientale tramite la demolizione delle pavimentazioni esistenti;
  - realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturmo.

In ogni caso:

- l'accessibilità carraia al sedime edificabile avviene esclusivamente da Via Carducci.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area dell'insediamento e la Via Volturmo, mediante filare alberato.
- obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE


Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	10
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	50
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	50	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	4.905
Slp assegnata	mq	10% (in ampliamento dell'esistente – sol. B)*
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>Esistente (ampliamento 10% - SOL. B)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

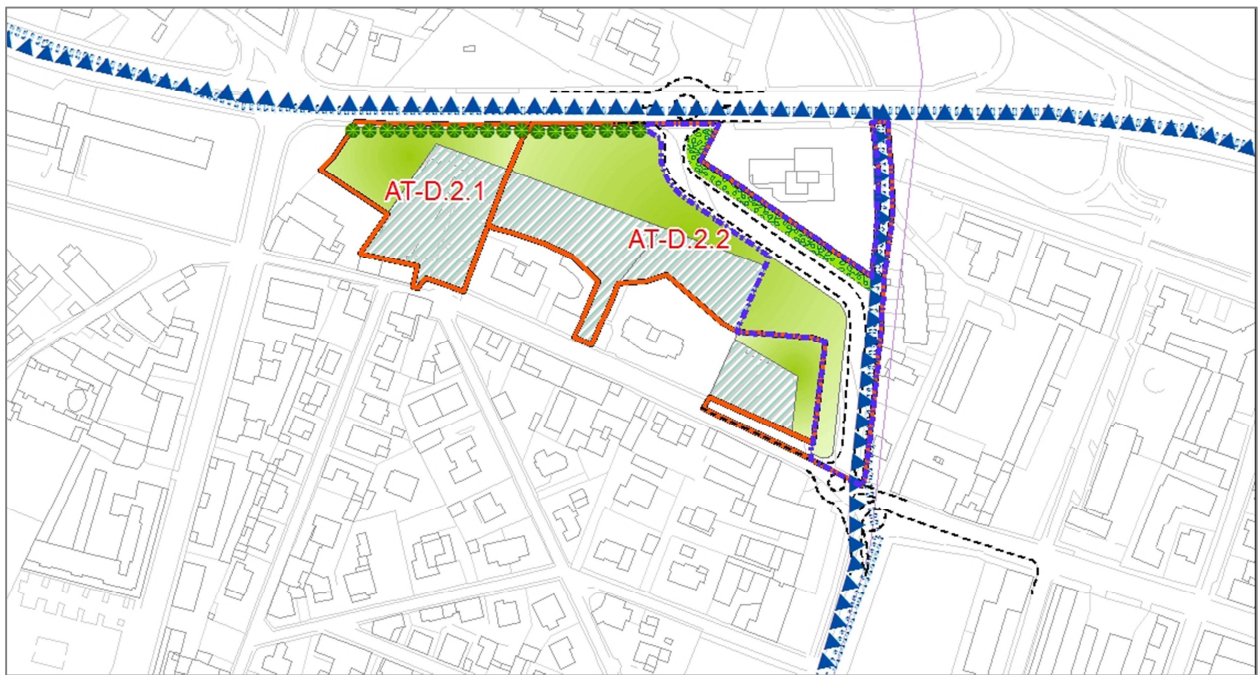


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
D.2.1		1.970	0,05	98,50	100,00	La slp derivante dall'indice di base corrisponde alla stima dell'aumento percentuale di slp sull'esistente	100,00	0,00	5				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

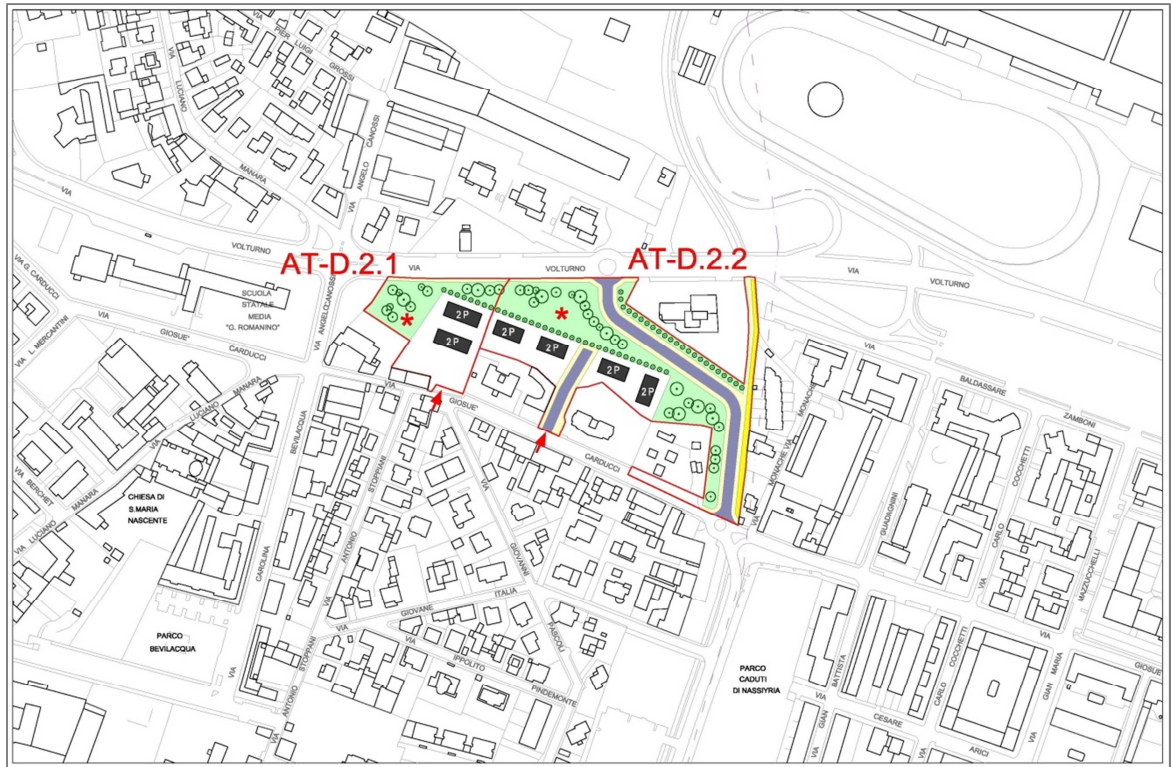
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>D.2.2 TRIVELLINI EST</b>	
<b>Via Carducci e Via Volturno</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

**L'ambito di trasformazione s'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.**

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle)
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.10 MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONNESSIONI DELLA MOBILITA' CICLOPEDONALE  
Prescrizioni specifiche all'interno degli AT
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è per la maggior parte non edificata.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è circoscritto da quartiere residenziale costituito da edifici di recente formazione aventi altezze variabili da due a tre piani con presenze sino a sette livelli.

Il comparto confina a nord con Via Volturno e con un edificio a destinazione commerciale e residenziale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Tracciato storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
<b>AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		<b>V. Tavola V-PR06</b>

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualficazione delle aree a margine della Via Volturmo.
- Incremento degli spazi verdi pubblici.
- Realizzare una connessione ambientale ciclo pedonale in direzione nord sud.
- Determinare continuità tra le aree verdi esistenti e nuove.
- Migliorare la viabilità carraia esistente e di collegamento.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua al fine di introdurre una permeabilità visiva in direzione nord-sud.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- Obbligo di demolizione delle recinzioni esistenti.
- L'accessibilità carraia al sedime edificabile avviene esclusivamente da Via Carducci.
- Realizzazione di aree verdi pubbliche poste a margine della Via Volturmo.
- Determinare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- Realizzazione di pista ciclabile che colleghi la Trivellini alla Via Volturmo in corrispondenza del tracciato ferroviario dismesso.
- Realizzazione di una nuova viabilità carraia che colleghi la Via Trivellini alla Via Volturmo.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, tra l'area dell'insediamento e la Via Volturmo, mediante filare alberato.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **In alternativa ad un intervento unitario, sarà possibile, in fase di Piano Attuativo, attuare la trasformazione individuando due ambiti separati coincidenti con le differenti proprietà; in questo caso la Slp di base (741,80 mq) sarà assegnata proporzionalmente ai singoli ambiti; relativamente alla Slp aggiuntiva (2.019,20 mq) l'Amministrazione si riserva di attribuirle in modo non proporzionale in funzione della realizzazione della strada, a cui la qualità aggiuntiva dovrà essere prioritariamente destinata.**
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di collegamento viabilistico e ciclo pedonale tra Via Trivellini e Via Volturmo.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale



## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

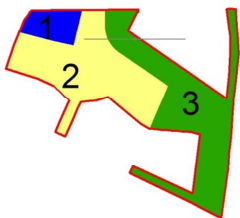
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	10
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	50	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	14.000
Slp assegnata	mq	741,80
Slp incrementabile	mq	2.019,20
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>2.761,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	3
Strumento attuativo		Piano attuativo

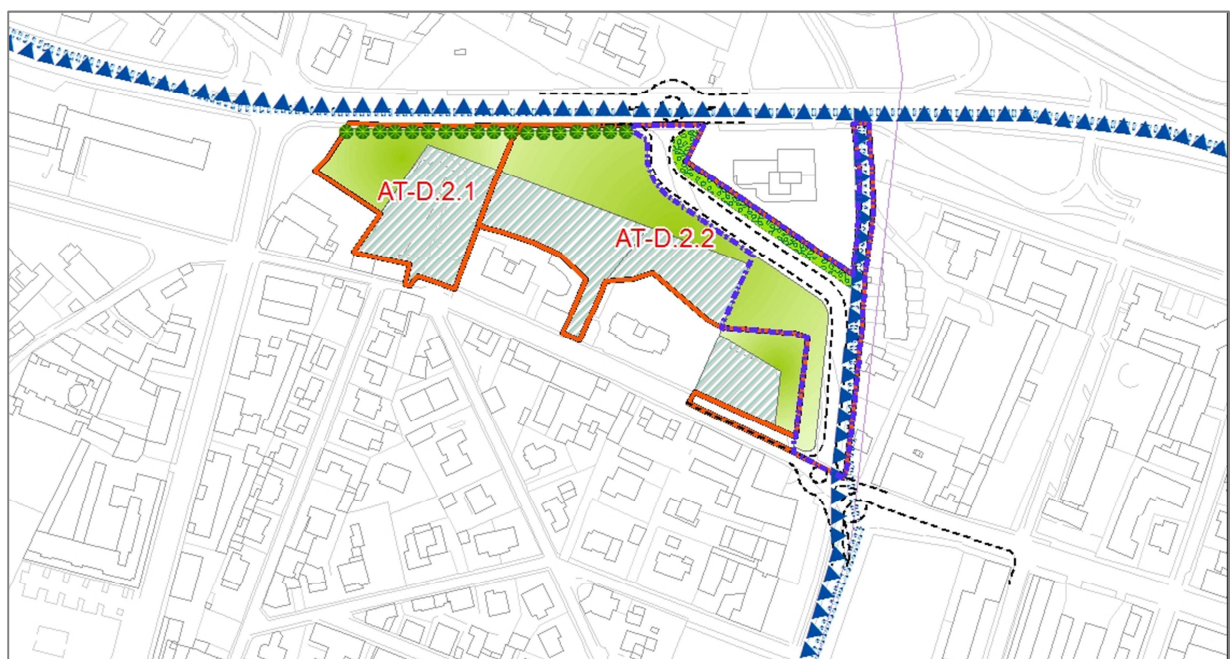


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
D.2.2	1	1.148	0,30	344,40	741,80		2.761,00	2.019,20	5				
	2	6.120	0,01	61,20									
	3	6.724	0,05	336,20									



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

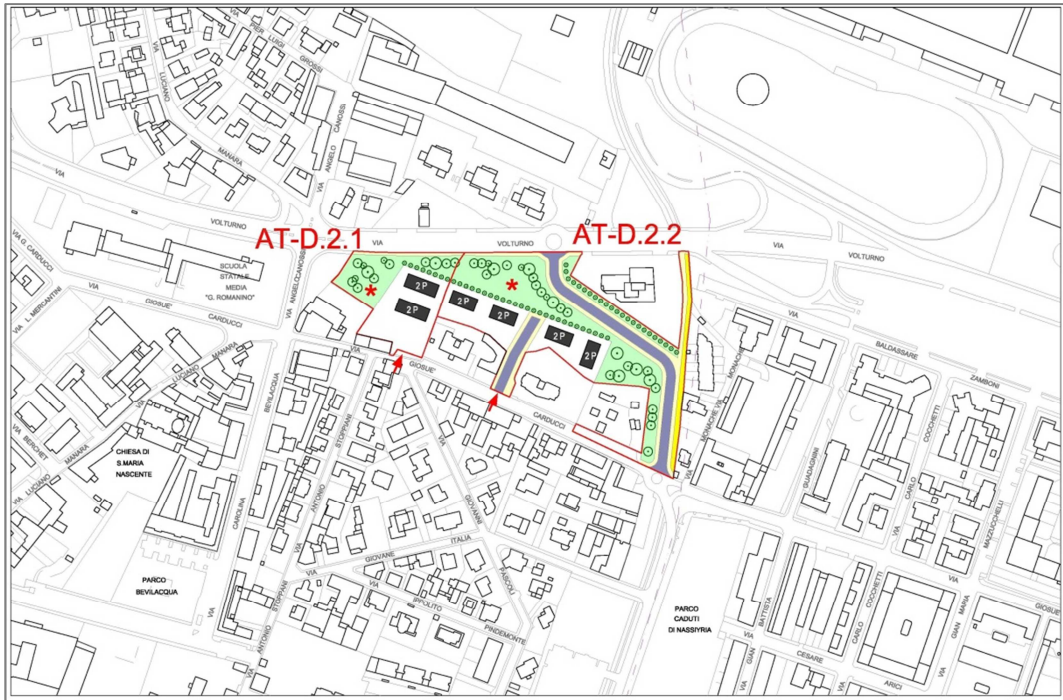
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>D.3 VIA LABIRINTO</b>	
<b>Via Labirinto</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>9</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE  
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.  
Compensazione ambientale preventiva.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riquilibrare il sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.08 REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI  
Disciplina degli insediamenti esistenti tendente alla non espansione.  
Realizzazione di forti investimenti miranti a migliorare le condizioni della compatibilità ambientale.  
Esclusione di nuovi insediamenti in prossimità dei grandi impianti.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.  
Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è interessato dalla presenza di fabbricati dimessi destinati ad attività produttiva e artigianale oltre che da depositi scoperti e aree pavimentate.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante accessibile da Via Labirinto, a Nord, confina con il quartiere residenziale del Villaggio Sereno e il centro sportivo "Enrico Nova", ad est e sud il territorio è prettamente agricolo, ad ovest è presente un insediamento produttivo.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Macchie a bosco
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Aree agricole di valenza paesistica
- Sentieri e visuali
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4-3	
Fattibilità geologica	3b	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualficazione del varco ambientale della rete ecologica in direzione est-ovest.
- Realizzare una connessione ambientale in direzione est-ovest.
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'ambito.
- Concentrare l'edificazione sul fronte sud dell'ambito.
- Realizzare un'edificazione discontinua al fine di introdurre una permeabilità visiva in direzione nord-sud.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- Obbligo di attuare un ripristino ambientale tramite la demolizione di tutte le costruzioni esistenti, delle recinzioni e dei pavimenti, lo sgombero di materiali e cose, la messa a dimora di nuovi arbusti la dove estirpati al fine di ricondurre i fondi ad un ambiente naturale e riaprire un varco della rete ecologica in direzione est-ovest.
- Le opere di ripristino ambientale devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- **Sarà riconosciuta la proprietà della slp eventualmente non utilizzata sull'ambito e la possibilità che la stessa sia trasferita altrove, a condizione che a tale rinuncia corrisponda anche un proporzionale aumento delle aree utili al potenziamento del corridoio ecologico.**
- Adeguamento dell'accessibilità carraia esistente con realizzazione di spazi verdi e pavimentati pubblici.
- Realizzare opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, mediante filari o siepi arborate.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo d'indagine ambientale, ai fini dell'eventuale bonifica.
- Obbligo di studio di compatibilità con il livello di falda freatica.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale.



## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		100
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	30
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	62.093
Slp assegnata	mq	5.584,65
Slp incrementabile	mq	2.215,35
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>7.800,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>



13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			MQ	m <sup>2</sup>		0,01	0,05	0,3	0,4
D.3	1	52.173	0,05	2.608,65	5.584,65		7.800,00	2.215,35	15				
	2	9.920	0,30	2.976,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

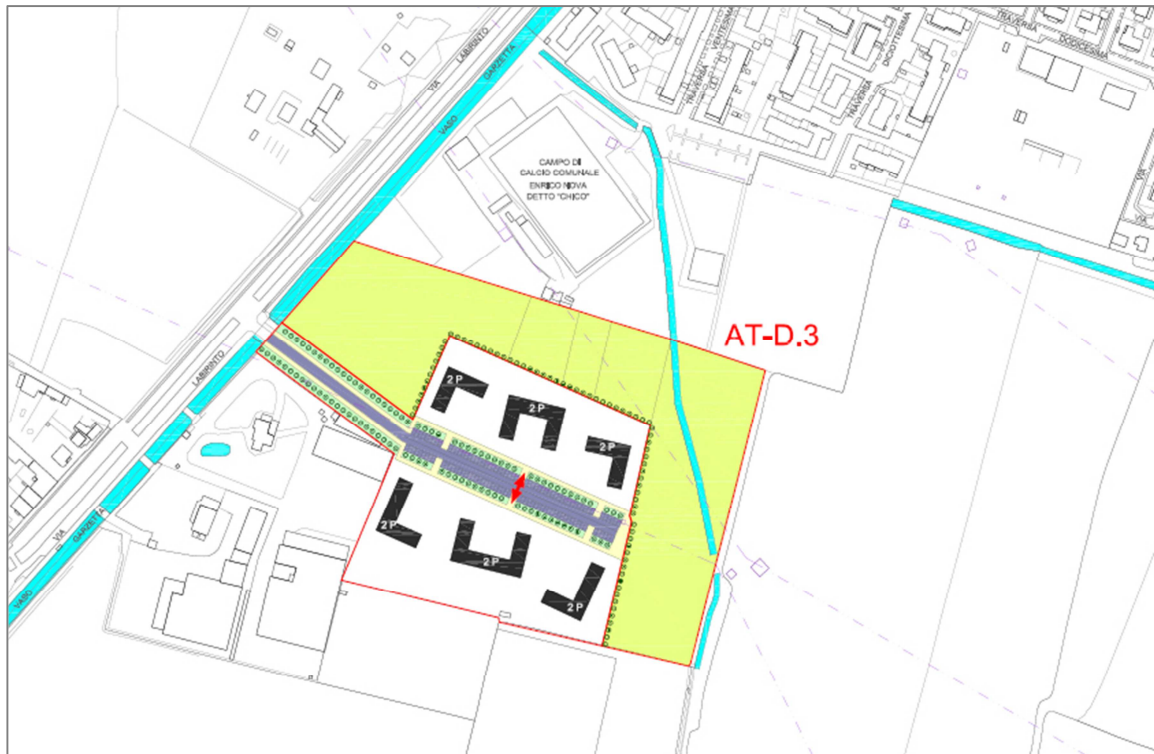
SISTEMA AMBIENTALE








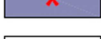
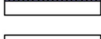

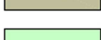
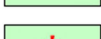
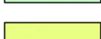
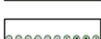



- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>D.4 PARCO S. POLO – VIA ROMIGLIA</b>	
<b>Via Romiglia – Via Brunelleschi</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualificazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO  
Individuazione di nuovi PLIS (Parco S. Polo cave).  
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).  
TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE  
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT. Compensazione ambientale preventiva.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di trasformazione è costituito: **da una porzione di appezzamento agricolo (D.4) principalmente destinato alla trasformazione, da una fascia di terreno adiacente a strada vicinale (D.4.a) destinata alla realizzazione di collegamento ciclopedonale, da un appezzamento agricolo a nord della stazione Metrobus San Polo Parco (D.4.b) destinato ad implementare le aree di fruibilità pubblica e da un edificio storico rurale e relative pertinenze (D.4.c) con possibilità di ampliamento.**

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante confinante a Nord con l'edificato del quartiere residenziale di San Polo, a sud con aree agricole.

L'ambito è nelle vicinanze della stazione della metropolitana di San Polo Parco.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Aree agricole di valenza paesistica
- Sentieri e visuali

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5-4	
Fattibilità geologica	3e <sup>2</sup>	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

**7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)**

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

**8. CRITERI INSEDIATIVI**

- Realizzare un'edificazione discontinua al fine di introdurre una permeabilità visiva in direzione nord-sud.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

**9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- **La potenzialità edificatoria complessiva è di mq 3.164,65 da realizzare sull'unità AT-D.4, salvo quanto specificato al punto successivo.**
- **Una quota parte di tale slp potrà essere utilizzata all'interno dell'edificio storico rurale e relative pertinenze, individuato come AT D.4.c. Per detto edificio, la Slp complessiva utilizzabile non potrà comunque essere maggiore di 1.000 mq, di cui il 20% massimo per interventi di nuova edificazione entro l'AT-D.4.c. Gli interventi nell'AT-D.4.c relativi al recupero dell'edificio esistente, esclusa quindi la quota destinata a nuova costruzione, potranno non essere compresi nel piano attuativo e potranno essere attuati con autonomo permesso di costruire. La slp, utilizzata per gli interventi edilizi entro il perimetro dell'AT-D.4.c, non sarà soggetta alla corresponsione della qualità aggiuntiva.**
- **Il sedime destinato alla trasformazione, entro il lotto AT D.4, risulta di circa 6.300 mq ed è ricavato per sottrazione di un'area ad est del lotto, di circa 1.300 mq, da cedere come area pubblica e di un'area di circa 700 mq ad ovest del lotto, da cedere per la realizzazione del collegamento ciclopedonale con la stazione del metrobus San Polo.**
- **La cessione delle aree descritte al punto precedente e incluse nell'unità D.4, nonché dell'area corrispondente all'unità D.4.a e di quella corrispondente all'unità D.4.b, sono a totale assolvimento degli standar dovuti dall'attuazione della trasformazione.**
- Mitigazione e delimitazione del sedime edificabile con filari alberati.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Prescrizioni particolari per l'unità AT-D.4:**
  - **L'attuazione della previsione è subordinata alla progettazione e realizzazione di interventi locali di messa in sicurezza dell'area in oggetto e di quella edificata in adiacenza a monte nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garza. Tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere la cui realizzazione non deve peggiorare la situazione a valle.**
  - **In esito al procedimento di definizione degli interventi di messa in sicurezza di cui al precedente punto, il sedime destinato alla trasformazione potrà essere parzialmente rimodulato, a parità di sedime trasformabile e a bilancio ecologico del suolo non superiore a 0, e comunque in misura strettamente necessaria a garantire la realizzazione delle sopraccitate misure di messa in sicurezza.**
  - **Gli interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione del T. Garza potranno essere realizzati a scapito degli oneri di urbanizzazione e della dotazione di qualità aggiuntiva.**
  - **In ragione delle condizioni di rischio presenti sulle aree edificate a monte dell'intervento e dell'interesse pubblico discendente dalla messa in sicurezza delle medesime aree, l'intervento non è assoggettato alla programmazione triennale di cui all'art. 48 delle NTA del PGT.**

**10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- Cessione di aree per pista ciclopedonale di collegamento con la Stazione Metrobus S. Polo Parco e per l'implementazione delle aree verdi di fruibilità pubblica. Eventuale cessione di aree per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza nei confronti degli eventi di esondazione del T. Garza.
- **L'Amministrazione comunale si riserva, in sede di P.A. di individuare ulteriori possibili aree da acquisire, utili per la strutturazione delle connessioni e delle aree di fruizione del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.**
- **Transito ciclopedonale tra via Romiglia e via Cellini. Le aree necessarie, già di proprietà dei lottizzanti, dovranno essere cedute nell'ambito della convenzione, mentre le restanti saranno acquisite dall'A.C. L'opera dovrà essere eseguita nell'ambito della convenzione utilizzando parte della qualità aggiuntiva e/o gli oneri di urbanizzazione.**



11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	25
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	25
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	75	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	-
Slp assegnata	mq	696,00
Slp incrementabile	mq	2.468,65
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>3.164,65 (esclusa la slp, esistente e autorizzata, dell'edificio rurale storico)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici sarà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

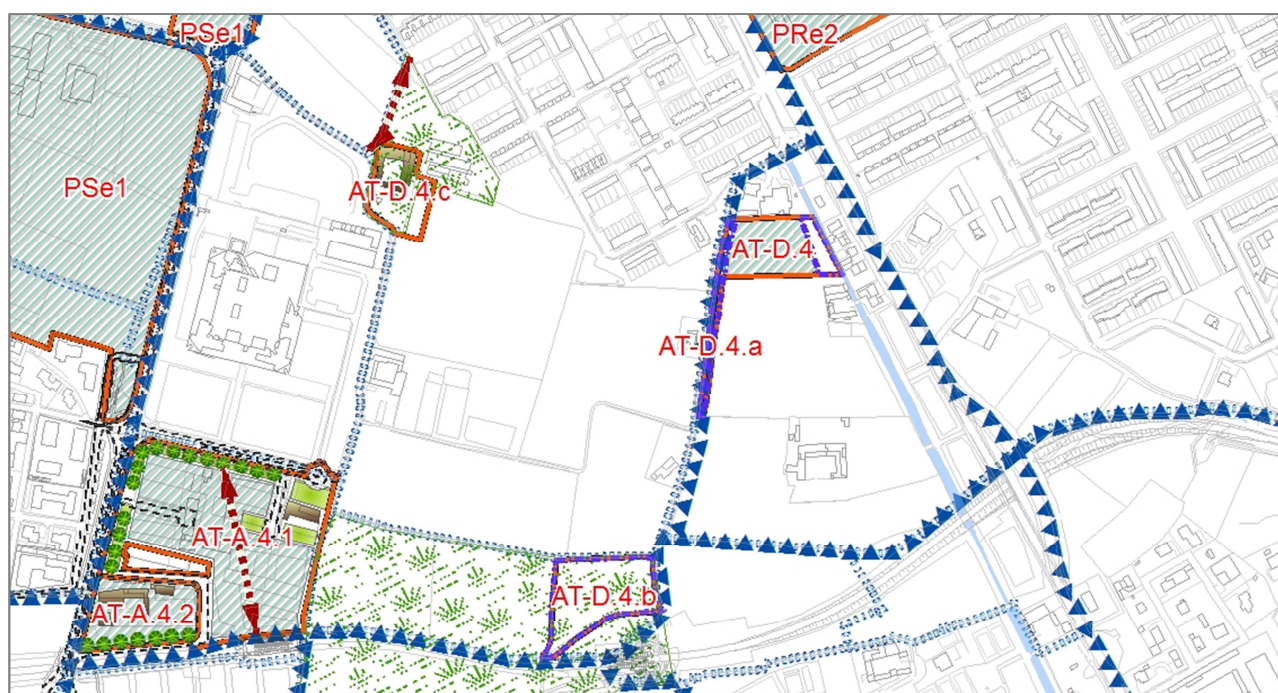


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq								mq/mq	mq	mq	mq
D.4	1	6.300	0,01	63,00	696,00		3.164,65	2.468,65	14	0,01	0,05	0,3	0,4
	2	1.760	0,05	88,00									
	3	1.300	0,05	65,00									
	4	9.600	0,05	480,00									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>E.1.1 VALSABBINA</b>	
<b>Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>29</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI  
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.03 TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORNIMENTO DELLA FALDA  
Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area interclusa tra la Via Triumplina e il torrente Garza.

L'ambito, collocato nelle immediate vicinanze degli Spedali Civili, è interessato da un sito artigianale dismesso.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina: ad ovest, con la Via Triumplina e ampi spazi agricoli su cui insistono edifici di valore storico-architettonico; ad est e nord, con il sistema ambientale del Torrente Garza, manufatti Ospedalieri, servizi A2A e

fabbricati Universitari; a sud, con un isolato destinato a servizi ambulatoriali e con fabbricati artigianali dimessi.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualficazione del sistema ambientale a margine dell'infrastruttura viaria.
- Riallineamento volumetrico della cortina edilizia.
- Concentrazione volumetrica dell'edificazione in prossimità della Via Triumplina.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'area.
- Sistemazione dell'alveo del torrente Garza.
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud.
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Triumplina.
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Allineamento dell'edificazione con l'isolato posto a sud dell'ambito.
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità
- Realizzazione di pista ciclabile e di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo la Via Triumplina, mediante creazione di filare alberato
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- Riqualficazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Potenziamento della rete ecologica
- Potenziamento dell'offerta di servizi
- Misure di mitigazione ambientale

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

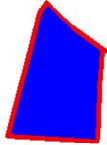
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	25
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b	20	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	30	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	2.700
Slp assegnata	mq	810
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>810</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

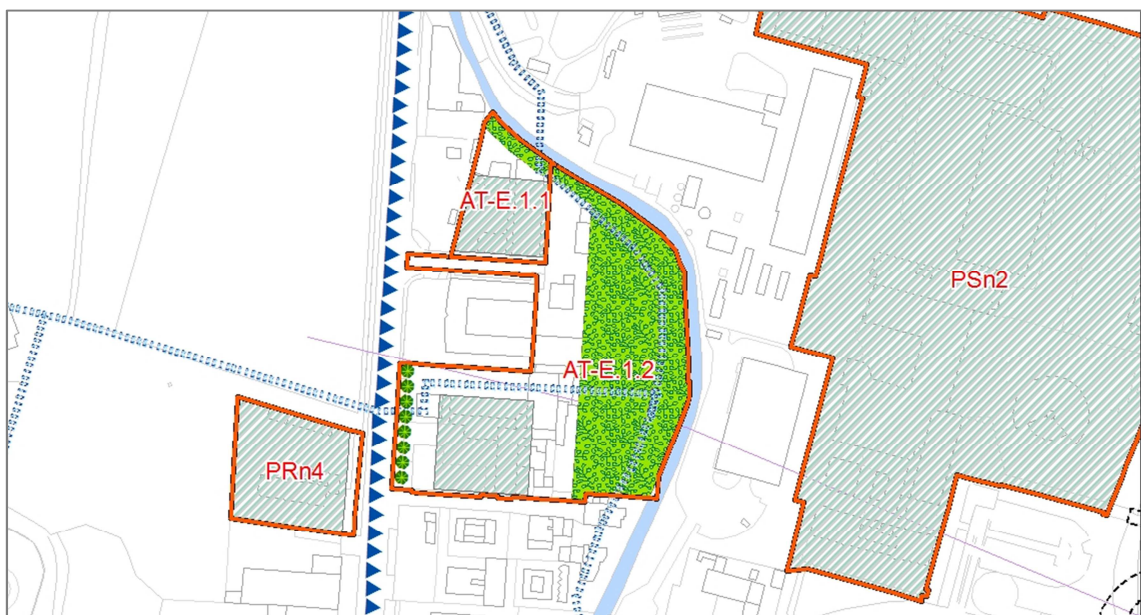


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		m <sup>2</sup>								m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0,01
E.1.1		2.700	0,30	810,00	810,00		810,00	0,00	4				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

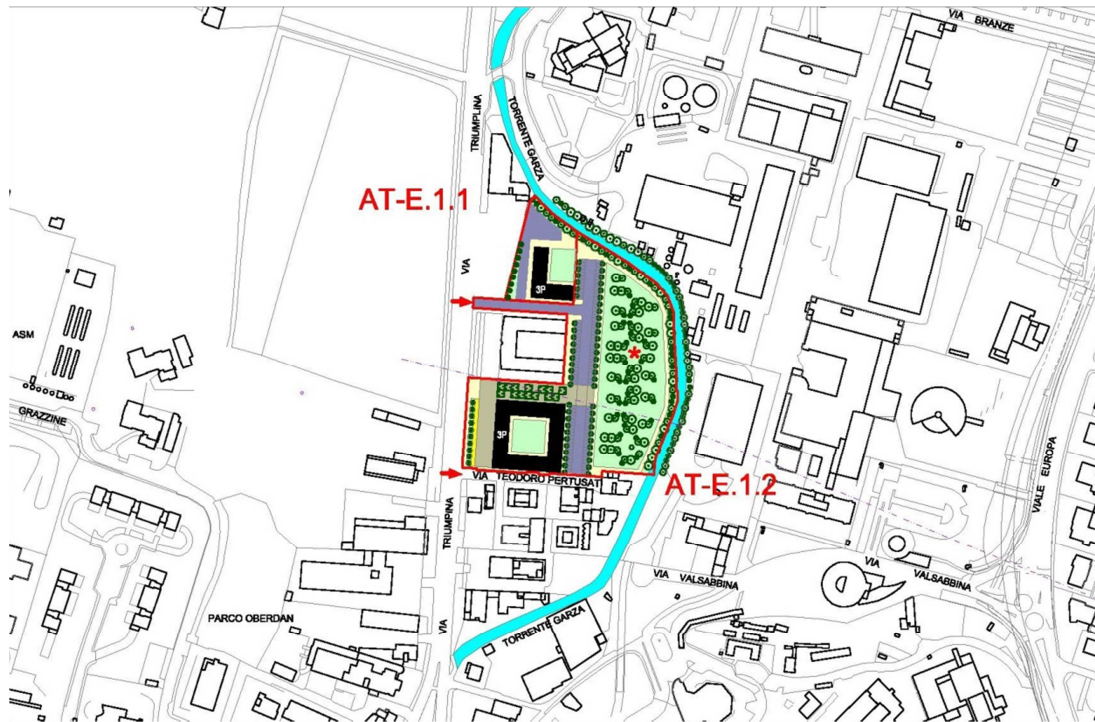
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

16. DATI LOCALIZZATIVI



<b>E.1.2 PERTUSATI</b>	
<b>Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>29</b>

17. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualificazione del sistema idrico minore, tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE  
Definizione delle attività compatibili.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI  
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.03 TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DEL SISTEMA DI RIFORNIMENTO DELLA FALDA  
Normativa di tutela delle fasce dei corsi d'acqua, contenimento/riduzione delle superfici di nuova impermeabilizzazione. Diffusione del verde permeabile.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO  
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO  
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

18. DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di un'area interclusa tra la Via Triumplina e il torrente Garza. L'ambito, collocato nelle immediate vicinanze degli Spedali Civili, è interessato dalla presenza di un distributore di carburanti e da un sito artigianale dismesso.

19. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina: ad ovest, con la Via Triumplina e ampi spazi agricoli su cui insistono edifici di valore storico-architettonico; ad est e nord, con il sistema ambientale del Torrente Garza, manufatti Ospedalieri, servizi A2A e

fabbricati Universitari; a sud, con un isolato destinato a servizi ambulatoriali e con fabbricati artigianali dimessi.

## 20. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Boschi
- Tracciato storico principale.

## 21. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 22. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 23. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualficazione del sistema ambientale a margine dell'infrastruttura viaria.
- Riallineamento volumetrico della cortina edilizia.
- Concentrazione volumetrica dell'edificazione in prossimità della Via Triumplina.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'area.
- Sistemazione dell'alveo del torrente Garza.
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud.
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 24. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Triumplina.
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
- Allineamento dell'edificazione con l'isolato posto a sud dell'ambito.
- Realizzazione di pista ciclabile e di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo la Via Triumplina, mediante creazione di filare alberato
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche.
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela
- Riqualficazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 25. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Potenziamento della rete ecologica
- Potenziamento dell'offerta di servizi
- Misure di mitigazione ambientale

26. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	25
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b	20	
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	30	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

27. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	4.642,00
Slp assegnata	mq	5.120,00
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>5.120,00</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

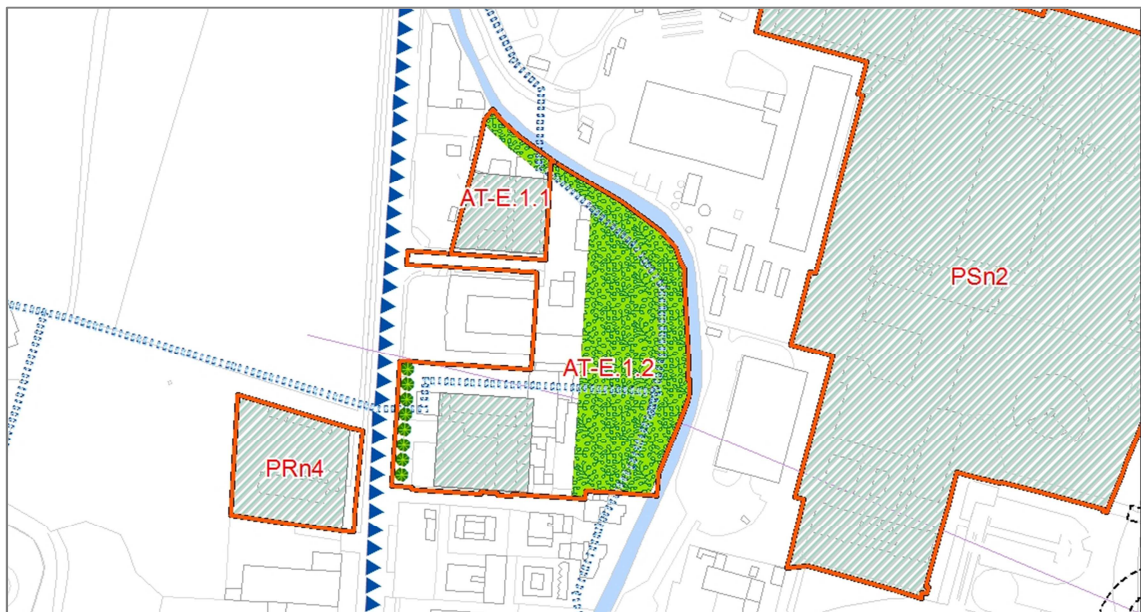


28. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
E.1.2		17.268	0,30	5.180,40	5.120,00		5.120,00	0,00	4				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

29. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

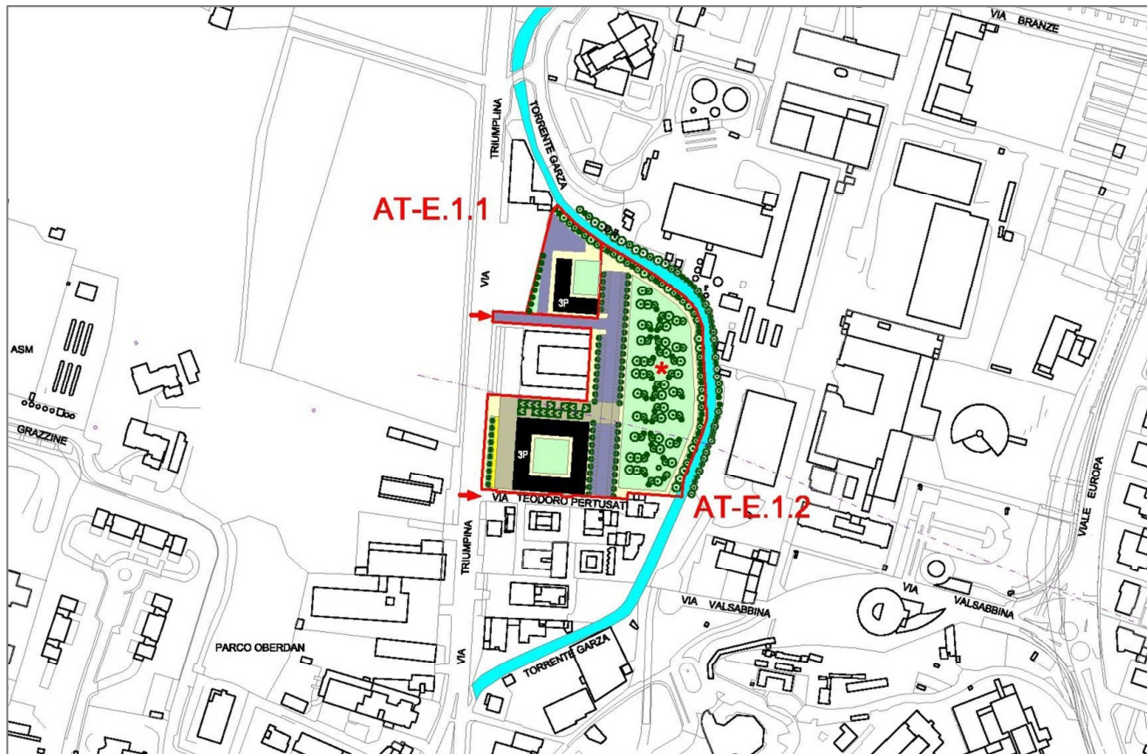
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



30. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>E.2 RONCHETTINO</b>	
<b>Via San Rocchino</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>30</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico.  
Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE  
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI  
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 03.02 COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVERTIRE I SERVIZI ESISTENTI  
Ampliare strutture a servizio, riconvertire servizi in altri servizi
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa la sede e le pertinenze di un presidio degli Spedali Civili denominato Ospedale dei Bambini. Lo spostamento di molte funzioni entro il complesso degli Spedali Civili ha comportato un parziale svuotamento del servizio.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area collinare prospiciente la Via San Rocchino. L'intorno è costituito da isolati residenziali di recente formazione aventi altezze prevalenti di 2 piani.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Colture legnose (oliveti, frutteti e vigneti)
- Tracciati storici
- Sentieri

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	
Fattibilità geologica	1a – 3a	
Pericolosità sismica	Z4b	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

Il progetto sull'ambito prevede una duplice possibilità:

- A. Consolidare i servizi esistenti.
  - Riqualificare la struttura esistente.
  - Adeguare l'accessibilità all'area.
- B. Demolire gli edifici esistenti.
  - Attuare un'edificazione a bassa compromissione del suolo.
  - Adattare l'edificazione all'orografia del sito.
  - Adeguare l'accessibilità all'area.
  - Riqualificare il sistema ambientale prospiciente la Via S. Rocchino.
  - Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- A. Mantenimento delle volumetrie esistenti.
    - Possibilità di procedere con la manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia dei fabbricati
    - Possibilità di incrementare del 10% la Slp esistente.
    - Vincolo di mantenimento della destinazione a servizio.
    - Attuazione delle opere di urbanizzazione richieste.
    - **Non è prevista la cessione dell'area prospiciente Via San Rocchino, bensì la permanenza del parcheggio.**
  - B. Demolizione dei fabbricati esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
    - Realizzazione di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente residenziale.
    - Data la notevole sensibilità dell'ambito (relativamente alla tutela ai sensi dell'art. 136, parte III del D. Lgs 42/04), si prescrive l'obbligo di attuare un'edificazione nel rispetto del carattere d'insediamento esistente, compresi i caratteri compositivi del sistema costruito, le altezze dei fabbricati, i caratteri tipologici, nonché il rapporto con il verde.
    - Attuazione delle opere di urbanizzazione richieste.
    - Accessibilità carraia all'ambito dalla Strada Vicinale del Goletto.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area verde **(solo relativa allo scenario B)**.
- Potenziamento dell'offerta dei servizi.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max
		v. tabella funzioni		% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a			
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c			
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a			
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a			
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a	T.b-T.c	**0	**30
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a		**70	**100
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		*100	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici	T1-T2				

\*Le funzioni ammesse sono riferite alla soluzione A) con mantenimento e ristrutturazione delle strutture esistenti. In tal caso la slp ammessa è quella esistente

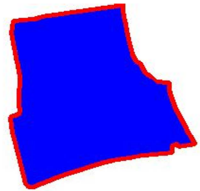
\*\* La funzioni ammesse sono riferite alla soluzione B) con demolizione e ricostruzione secondo schema di progetto

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	16.157	
Slp assegnata	mq	4.847,10	Slp prevista relativamente all'ipotesi B) di cui ai punti 8 e 9
Slp incrementabile	mq	1.614,90	
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>6.462,00</b>	
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.	
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>	

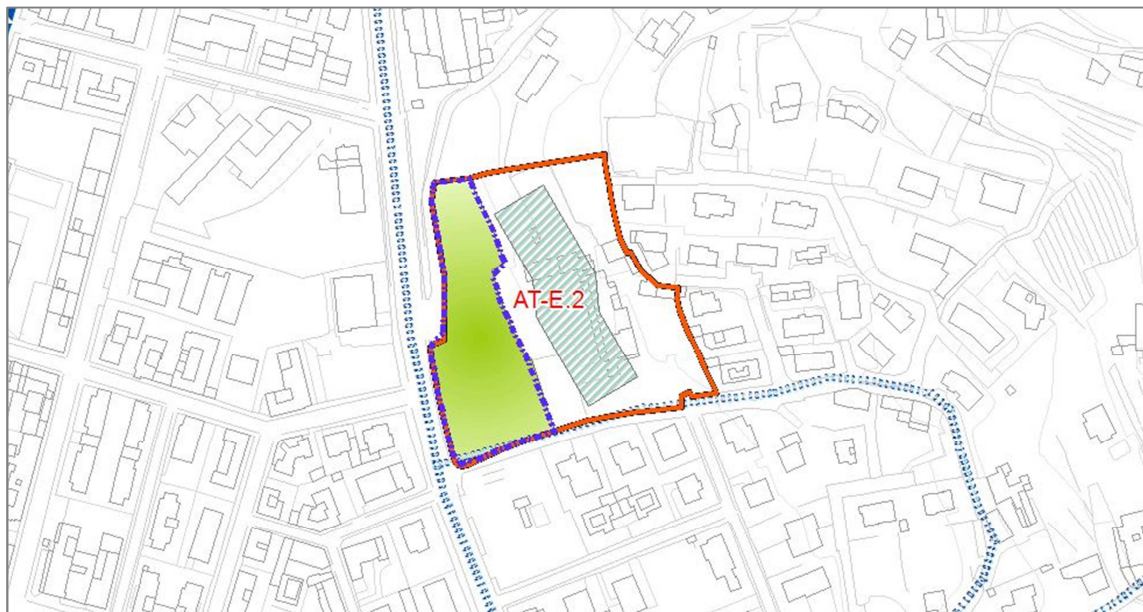


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA\*(valido solo nell'ipotesi B)

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
E.2		16.157	0,30	4.847,10	4.847,10		6.462,00	1.614,90	7				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  **AT-A.1** Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>E.3 SERENO NORD</b>	
<b>Via Flero</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>24</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO  
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio compromesso
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO  
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI  
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insistono un edificio produttivo dismesso e un complesso sportivo solo parzialmente realizzato negli anni '70 e in seguito abbandonato.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato a sud dell'Autostrada Mi-Ve e ad est del Villaggio Sereno.  
L'intorno è costituito dagli isolati residenziali del Villaggio Sereno e dal paesaggio agricolo di cintura.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Paesaggio agricolo
- Cascine rurali
- Filari alberati
- Vicinanza ad una scuola materna
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

## 1. EDIFICIO PRODUTTIVO E RELATIVA PERTINENZA:

E' data la possibilità di intervento mediante due scenari:

- 1.a Intervento di riqualificazione dell'esistente, senza demolizione, ma con possibile ampliamento di slp del 10%. La destinazione d'uso è produttiva.
- 1.b Possibilità di demolizione e trasferimento della slp (compreso l'incremento del 10%) sulla restante parte dell'ambito con destinazione a servizio socio sanitario per anziani (S2).

## 2. RUDERI DI ex COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

- Sviluppo di un centro di servizi sociosanitari per anziani (S2).

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

## 1. EDIFICIO PRODUTTIVO E RELATIVA PERTINENZA

1.a Intervento di riqualificazione dell'esistente, senza demolizione e con possibile aumento della slp del 10% della slp esistente:

- Realizzazione di ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e l'edificio.
- Realizzazione di opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.
- **Poiché la previsione di rifunionalizzazione dell'edificio produttivo è già stata valutata in sede di VAS della Variante, l'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, attuabile autonomamente rispetto alle altre previsioni sull'ambito.**

## 2. RUDERI DI ex COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVA PERTINENZA

- Realizzazione di ampia fascia boscata di mitigazione, tra l'autostrada e il nuovo complesso.
- Realizzazione di opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ingresso all'ambito.
- Il sedime impegnato per la trasformazione dovrà garantire, al netto dell'area destinata alla formazione della fascia tampone boscata, almeno il 40% di verde profondo, per la realizzazione di un prato stabile con impianti arborei e arbustivi.
- **La realizzazione del complesso Socio Sanitario è da attuare mediante Piano Attuativo che dovrà essere sottoposto a specifica procedura di VAS (sia esso di 8.000 mq, nell'ipotesi di sussistenza dell'edificio produttivo, sia di superficie comprensiva di quella derivante dalla demolizione dell'edificio produttivo e del suo possibile ampliamento, nel caso 1.b)**
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via Flero. **Le prescritte opere di adeguamento a messa in sicurezza della Via Flero in corrispondenza dell'ingresso all'ambito, saranno prioritariamente da prevedere nell'ambito della prima trasformazione attivata, tra quelle previste nella scheda.**
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale
- Potenziamento dell'offerta dei servizi
- Realizzazione di opere di adeguamento e messa in sicurezza della Via Flero, in corrispondenza dell'ambito
- Potenziamento della rete di mobilità ciclabile

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max
		v. tabella funzioni		% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		*0	*100
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		*0	*30
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		*0	*100
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		**0	**10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		**0	**10 (vedi nota)
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a	T.b-T.c		
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a			
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		**80	**100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		**0	**10
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici	T1-T2				

\*Le funzioni ammesse sono riferite esclusivamente all'edificio produttivo esistente nell'ipotesi di trasformazione 1.a (Escluse le Industrie Insalubri di I classe (D.M 5 sett. 1994)).

\*\* La funzioni ammesse sono riferite esclusivamente al complesso a Servizi nell'ipotesi di trasformazione 2 oppure 2+1.b. Si specifica che la destinazione d'uso ricettiva dedicata ai pubblici esercizi, non può essere superiore a 1000 mq.

12. PARAMETRI URBANISTICI

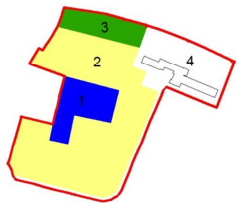
Superficie territoriale dell'ambito	mq	83.882
-------------------------------------	----	--------

	1 - EDIFICIO PRODUTTIVO		2 - COMPLESSO PER SERVIZI (S2)	
Slp assegnata	mq	esistente + 10% (in ampliamento)	mq	3.513,50 + eventuale Slp di 1 (slp esistente + 10%)
Slp incrementabile	mq	-	mq	4.486,50
SLP COMPLESSIVA	mq	esistente + 10% (in ampliamento)	mq	8.000,00 + eventuale Slp di 1 (slp esistente + 10%)
Strumento attuativo	1.a	Permesso di costruire convenzionato	2 oppure 2+1.b	Piano attuativo (Vas specifica)

Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
---	----------	---

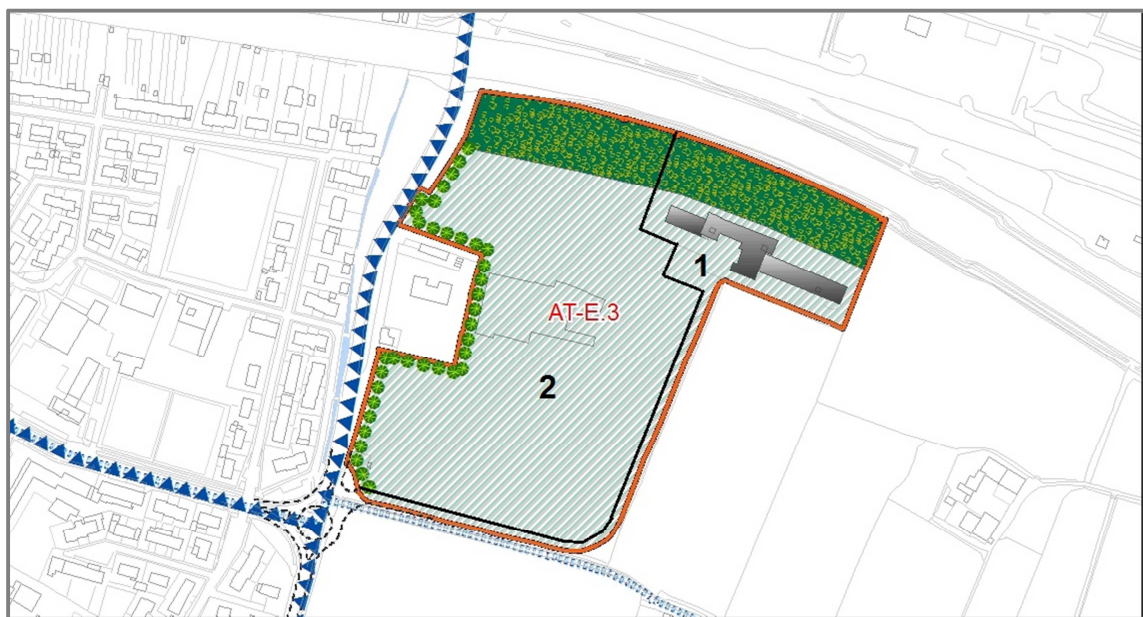


13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq						mq	0,01	0,05	0,3
E.3	1	8.845	0,30	2.653,50	3.513,50		8.000,00	4.486,50	15				
	2	51.750	0,01	517,50									
	3	6.850	0,05	342,50									
	4	slp esistente+ 10% (Non viene calcolato l'indice di base, in quanto l'aumento percentuale di slp sull'esistente è considerato incentivo alla rifunzionalizzazione delle strutture)											



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>E.4 PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA – VIA FUSERA</b>	
<b>Via Fusera</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13</b>

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO  
Individuazione di nuovi PLIS.  
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE  
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE  
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area s'inserisce nell'ambito del Parco delle Cave di Buffalora.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato al confine sud del territorio comunale e confina con altre cave e con il territorio agricolo di pianura.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Aree agricole di valenza paesistica
- Cascine rurali
- Sentieri e visuali

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1 a – 3a – 4a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Oltre alla possibilità di realizzare servizi sportivi edificati nella misura indicata nella tabella delle destinazioni d'uso della presente scheda, è consentita la realizzazione di strutture sportive scoperte.
- L'Amministrazione Comunale potrà valutare la realizzazione di modeste attrezzature per servizi o attività ricettive, anche fuori dai sedimi edificabili previsti, ma entro il limite della slp assegnata e a parità di aree in cessione.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità su Via Fusera.
- Potenziamento della rete ciclabile.
- Obbligo di cessione di sponde, specchio d'acqua e di porzioni di aree, finalizzata alla fruibilità pubblica del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- **In sede di Piano Attuativo sarà sviluppato il recupero ambientale delle sponde, sia in cessione che private, con l'obiettivo di assicurare una fruibilità pubblica dello specchio d'acqua e delle relative sponde, ancorché di proprietà privata.**
- Obbligo d'indagine ambientale ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Cessione delle aree collocate ad est dell'ambito. Non è prevista la cessione di specchi d'acqua.**
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica

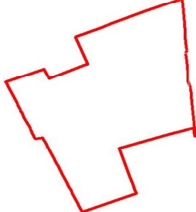
## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		<i>v. tabella funzioni</i>	<i>% slp complessiva</i>	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	20
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c		
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	10
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G	80	100
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		Distr. Carburante	M6	
		Intermodale	M8	
Servizi Tecnologici	T1-T2			

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

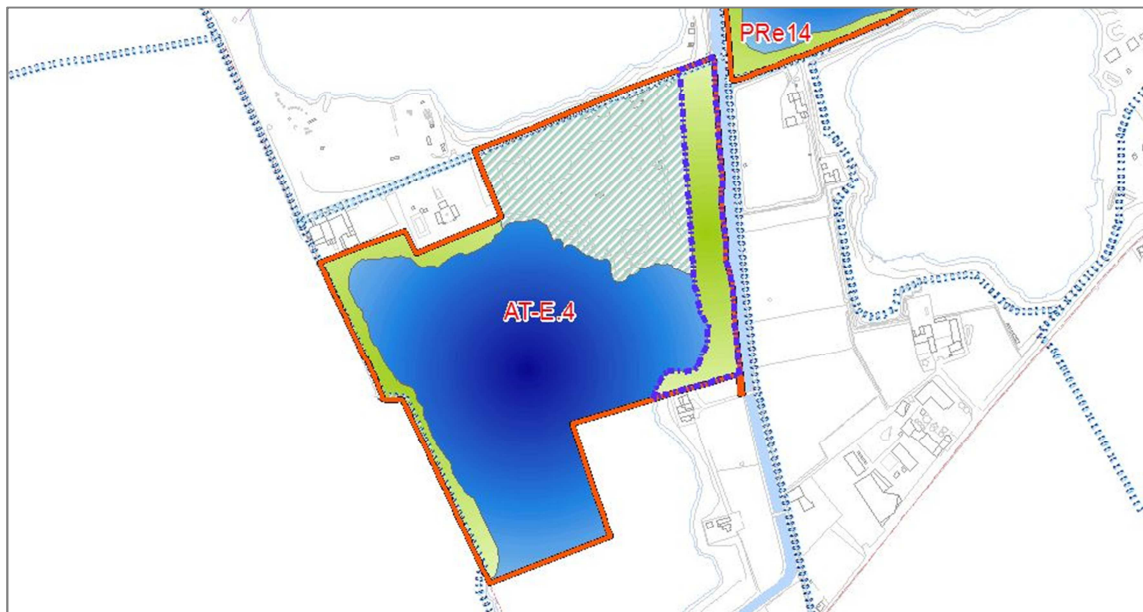
Superficie territoriale	mq	294.314
Slp assegnata	mq	2.000
Slp incrementabile	mq	-
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>2.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
E.4				0,00	2.000,00	Esonero dall'applicazione degli indici di base	2.000,00	0,00	14				



Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO







**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  AT-A.1 Ambito di trasformazione
-  Area in cessione





UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



E.5 COSTALUNGA – VIA LAZZARETTO	
Via Lazzaretto	
Quadrante	NORD
Quartiere	29

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA  
Riqualficazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito non è edificato ed è trattato allo stato naturale.

Sull'area sono presenti numerosi alberi e una porzione del lotto costituisce l'angolo sud-ovest di un comparto edificato.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è intercluso in un quartiere residenziale caratterizzato da un edificato di recente formazione avente tipologie mono-familiari con altezza prevalente di 2 piani.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico minore
- Filari alberati
- Macchie boscate
- Bosco ai sensi di legge
- Tracciato stradale storico principale
- Zone pedecollinari agricole e naturali

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	3b - 3f2 - 3g1 - 2	
Pericolosità sismica	Z4a -Z4b	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

**8. CRITERI INSEDIATIVI**

- Definire il margine sud del comparto residenziale esistente.
- Introdurre tipologie edilizie coerenti con l'intorno formante il quartiere.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

**9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

- Edificare entro il sedime indicato nel layout.
- Adottare tipologie volumetriche conformi al paesaggio circostante.
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via Lazzaretto.
- Obbligo di cessione delle aree prima dell'inizio dell'attività edilizia.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

**10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

- Cessione di area verde per realizzazione di parco pubblico di quartiere.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max	
		v. tabella funzioni				% slp complessiva
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a				
		A.b-A.c-A.e				
		A.d				
		A.f				
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a				
		I.b				
		I.c				
		I.d				
		I.e				
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a				
		As.b				
		As.c				
		As.d				
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		0	20	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b				
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c				
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d				
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e				
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f				
	Esercizi di vicinato < 250	C.g				
	Commercio all'ingrosso	C.h				
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		0	10	
		Ri.b				
		Ri.c				
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a	T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d				
RESIDENZA		R.a		70	100	
		R.b				
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		0	10	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G				
	Servizi Religiosi	R				
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7			
		Distr. Carburante	M6			
		Intermodale	M8			
	Servizi Tecnologici	T1-T2				

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	16.397	
Slp assegnata	mq	765,35	
Slp insediabile	mq	525,00	
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>525,00 (sull'ambito)</b>	<b>240,35 (da trasferire altrove)</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	2	
Strumento attuativo		Permesso di Costruire convenzionato	

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq								mq/mq	mq	mq	0,01
E.5		15.307	0,05	765,35	765,35		525,00	-240,35	7				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

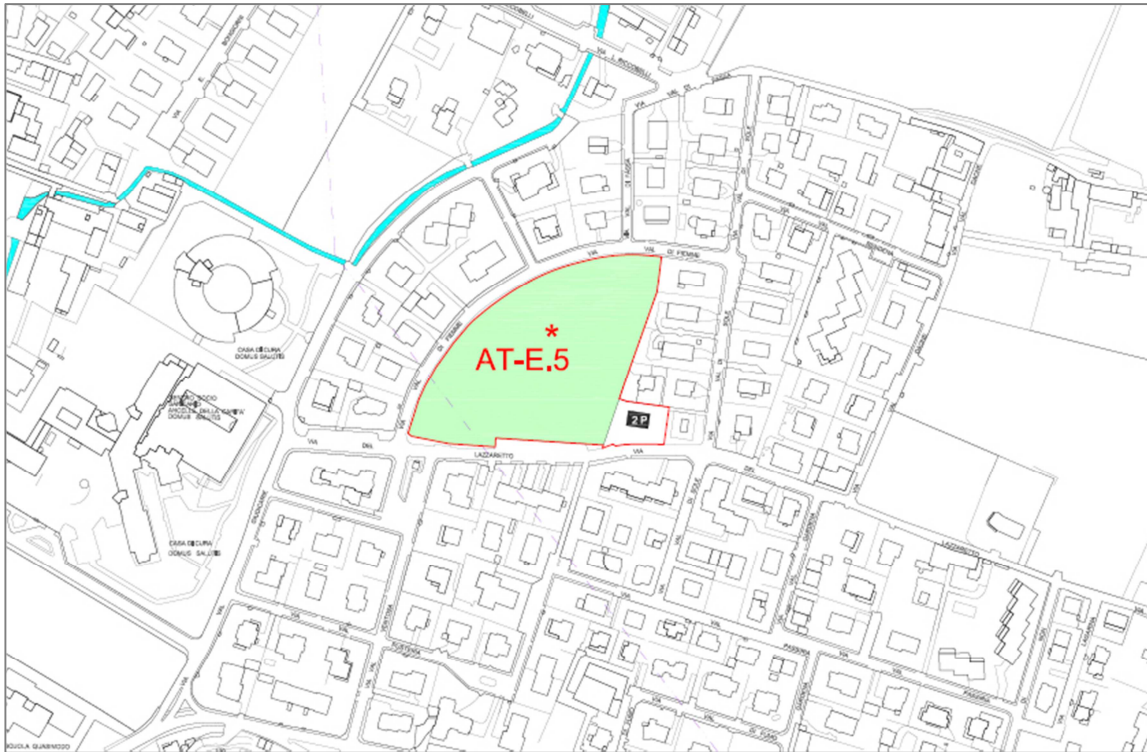
SISTEMA AMBIENTALE



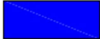






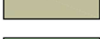
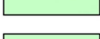
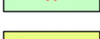


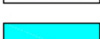

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

## 15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1** AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
-  EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P** EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
-  AREE PER SERVIZI
-  MARCIAPIEDI
-  PERCORSI CICLABILI
-  NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
-  VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
-  PARCHEGGI
-  ACCESSO CARRAJO
-  PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
-  AREE VERDI
-  AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
-  AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
-  FILARI D'ALBERI
-  PIANTUMAZIONE INTENSIVA
-  CORSI D'ACQUA



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



E.6 VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	
Via Duca degli Abruzzi – Via Volta	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>12</b>

## 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'  
Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).  
Individuazione di nuovi PLIS (Parco delle Cave di Buffalora e San Polo).  
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE  
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE  
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI  
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO  
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE  
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI  
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI  
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI  
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa due aree non edificate e trattate allo stato naturale: Il lotto E.6.a, appartenente all'ambito del Parco di San Polo e il lotto E.6.b, collocato a nord della stazione metropolitana della Volta.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il lotto E.6.a è parzialmente intercluso da un quartiere residenziale di recente formazione costituito da edifici aventi altezze variabili da 2 a 3 piani, l'area confina a sud con ampi spazi aperti agricoli appartenenti all'ambito del Parco di San Polo.

Il lotto E.6.b è prospiciente Via Cremona e confina a sud con la stazione metropolitana della Volta, ad est con il plesso della chiesa Santi Pietro e Paolo e il cimitero, a nord con un quartiere residenziale di recente formazione.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale

## 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4 - 3	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi (Rispetto cimiteriale)	V. Tavole V-DG04

## 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

## 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Definire il quadrante sud-est del quartiere residenziale.
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area in continuità con l'esistente.
- Attuare un'edificazione rada.
- Introdurre tipologie edilizie coerenti con l'intorno formante il quartiere.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici.
- Definire il margine sud del quartiere residenziale rispetto allo spazio agricolo.
- Determinare connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp assegnata all'ambito è riferita esclusivamente al lotto E.6.a.
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via del Carso.
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree pubbliche.
- Realizzare una pista ciclabile alberata che colleghi le Vie Duca degli Abruzzi e del Carso.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Il lotto E.6.b è ceduto e destinato a servizi afferenti alle esigenze della stazione metropolitana della Volta e del quartiere.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Cessione di per servizi.
- Realizzazione di pista ciclabile.

## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione		min.	max	
		v. tabella funzioni				% slp complessiva
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a				
		A.b-A.c-A.e				
		A.d				
		A.f				
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a				
		I.b				
		I.c				
		I.d				
		I.e				
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a				
		As.b				
		As.c				
		As.d				
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		0	20	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b				
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c				
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d				
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e				
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f				
	Esercizi di vicinato < 250	C.g				
	Commercio all'ingrosso	C.h				
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		0	10	
		Ri.b				
		Ri.c				
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a	T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d				
RESIDENZA		R.a		70	100	
		R.b				
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-I-O-S-U		0	10	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G				
	Servizi Religiosi	R				
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7			
		Distr. Carburante	M6			
		Intermodale	M8			
	Servizi Tecnologici	T1-T2				

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	17.620	
Slp assegnata	mq	563,89	
Slp incrementabile	mq	1.836,11	
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>2.400,00</b>	
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	2	
Strumento attuativo		<b>Piano attuativo</b>	

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										mq	mq/mq	mq	mq
E.6	1	7.924	0,01	79,24	563,89		2.400,00	1.836,11					
	2	2.808	0,05	140,40									
	3	6.885	0,05	344,25									

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

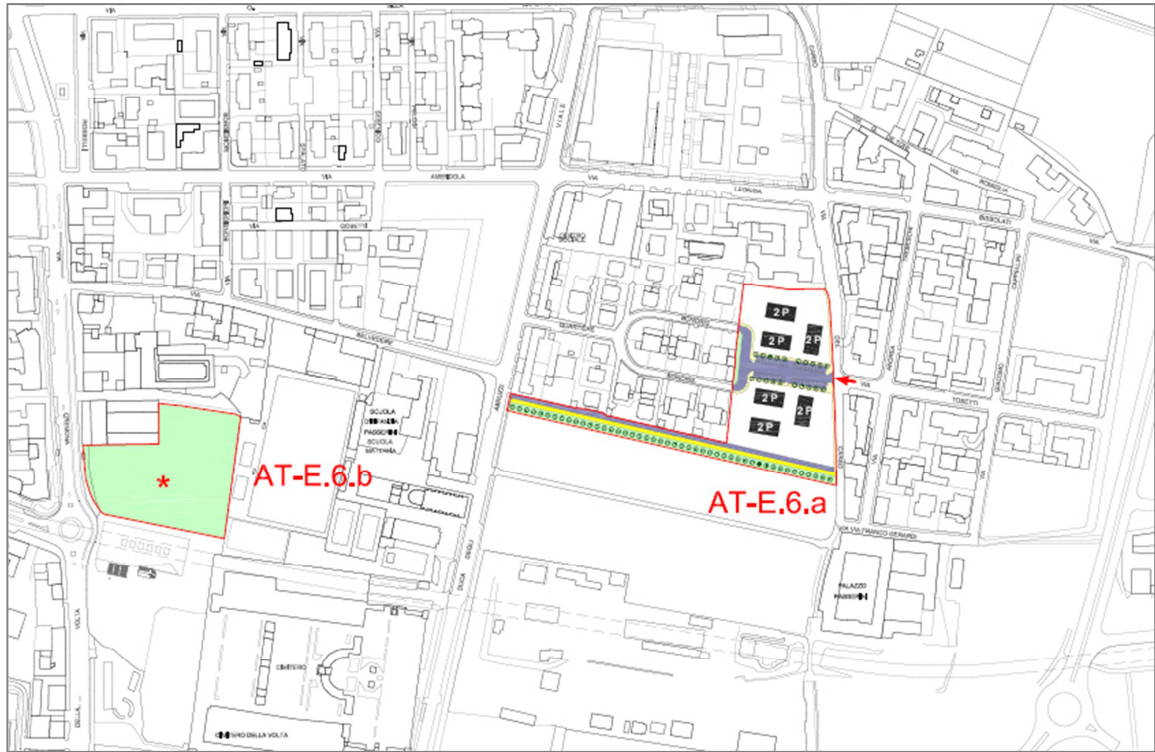
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- \* VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- \* AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA