



PROVINCIA di BRESCIA

COMUNE di BRESCIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PR01 TORRICELLA SOTTO

VERSIONE 1 - 23 GENNAIO 2020

fase

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

oggetto INQUADRAMENTO
Estratto PGT
PR01 Torricella sotto

1

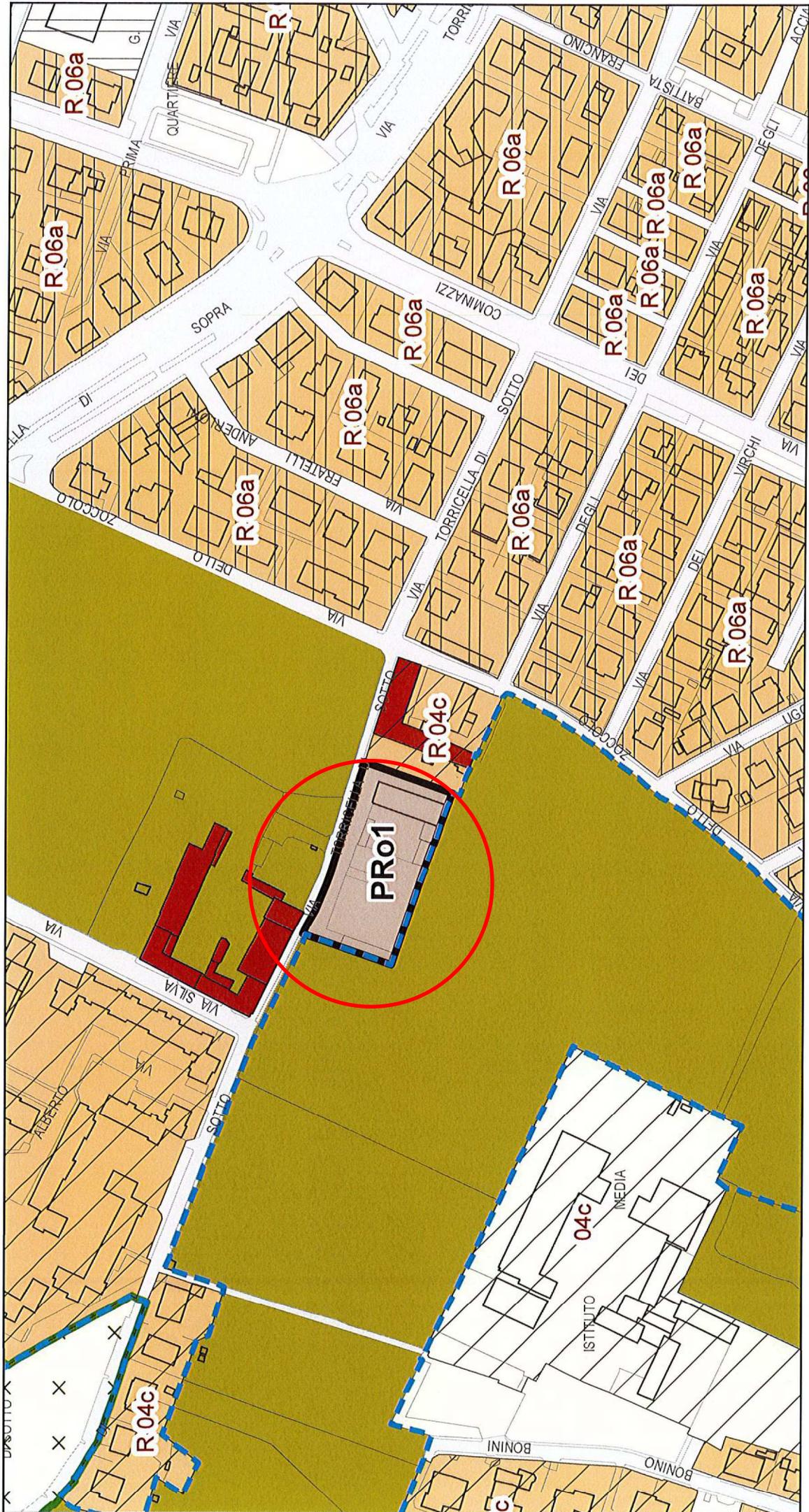
03-2020

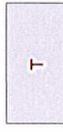
committenti Bianca Tomasini
Via Zoccolo 47
25127 Brescia

Simone Firmo
Via A. Toscanini 4
25131 Brescia

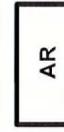
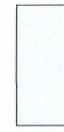
Livia Ingarsia
Via A. Toscanini 4
25131 Brescia

progettista arch. Giuseppe Marrelli
Viale Venezia 65 - 25123 Brescia
t: +39 030 5057270
info@abnorma.it - www.abnorma.it



	RC	Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
	C	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
	T	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
	P	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
	Ps	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
	Pa	Grandi poli produttivi (NTA art.81)
	Pr	Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
	Af	Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
		Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Ambiti della città in trasformazione

	PR	Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
	PS	Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
	AR	Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
	PAV	Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
	AT	Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
	AT	Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)
Ambito non urbanizzato		
		Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
		Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo1 TORRICELLA SOTTO	
Via Torricella di Sotto	
Quadrante	OVEST
Quartiere	5

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area in oggetto, insistono alcuni edifici artigianali.

Obiettivi del progetto:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.
- E' ammessa la conservazione di tutto o parte degli edifici esistenti.
- **In caso di demolizione dell'esistente, il progetto del nuovo insediamento dovrà perseguire l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale, attraverso una riduzione della Sc ed un aumento considerevole del parametro del verde profondo, in linea con i parametri urbanistici dei tessuti residenziali al contorno.**
- Considerata la preesistente attività produttiva, le trasformazioni che eccedono la manutenzione straordinaria dovranno essere precedute da opportune analisi del suolo, al fine di accertare l'inesistenza di sostanze inquinanti.
- Il sistema delle nuove costruzioni dovrà adattarsi ai caratteri di quello esistente, in quanto ad aspetti insediativi, morfologici, tipologici e dimensionali
- Obbligo d'indagine preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

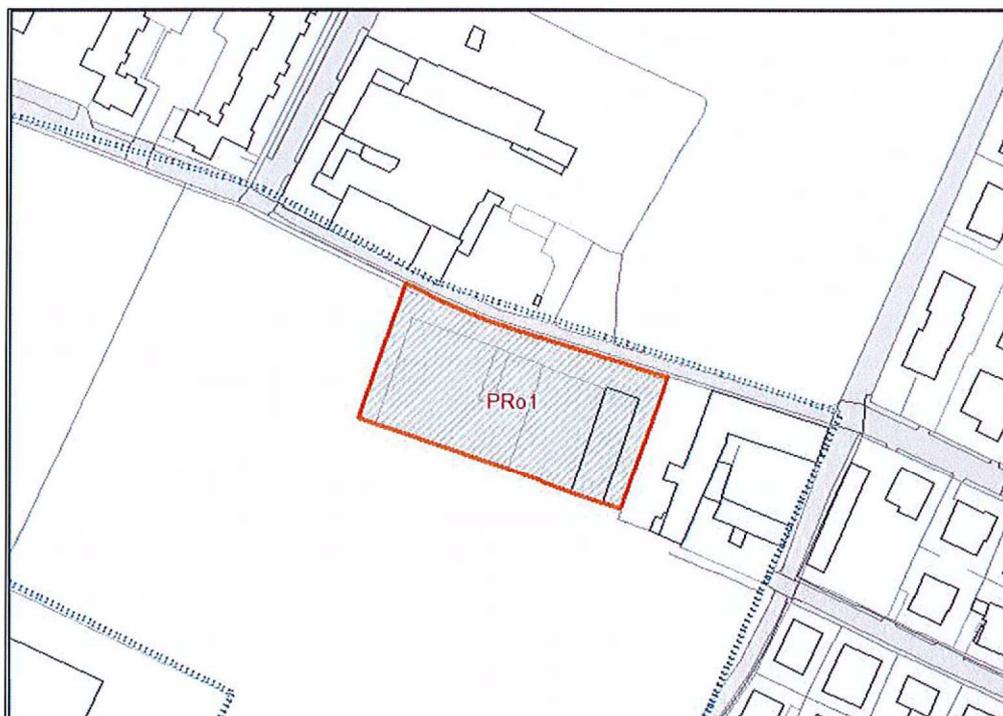
PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.328
Slp (mq)	2.000 mq (compreso l'esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo
	In caso di conservazione degli edifici esistenti, l'intervento di ristrutturazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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