



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*

<b>SINDACO</b>	<i>Dott. Emilio Del Bono</i>
<b>ASSESSORE</b>	<i>Prof. Ing. Michela Tiboni</i>
<b>DIRIGENTE</b>	<i>Arch. Gianpiero Ribolla</i>
<b>UFFICIO DI PIANO</b>	<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>
<b>CONSULENTI</b>	<i>Arch. Alessandro Benevolo</i> <i>Arch. Stefano Bordoli</i> <i>Arch. Claudio Buizza</i> <i>Ing. Ilaria Fumagalli</i> <i>Arch. Mario Manzoni</i> <i>Pian. Alessandro Martinelli</i>

<b>ADOZIONE</b>	<i>Delibera n.128/106789 del 28.07.2015</i>
<b>APPROVAZIONE</b>	<i>Delibera n.17/44571 del 09.02.2016</i>

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione di varianti e rettifiche di cui alle delibere:

- D.C.C. n. 108 del 20/12/2017
- D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 25 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 30 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 35 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 76 del 18/09/2018
- D.C.C. n. 77 del 18/09/2018
- D.C.C. n. 110 del 30/11/2018
- D.C.C. n. 27 del 07/03/2019
- D.C.C. n. 24 del 10/02/2020
- D.C.C. n. 86 del 29/11/2021
- D.C.C. n. 10 del 21/02/2022
- D.C.C. n. 53 del 30/09/2022
- D.C.C. n. 60 del 16/10/2023



DP - PR - PS

V-NTA  
ALLO4

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

**Data** FEBBRAIO 2016



## PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE

### QUADRANTE NORD

---

PRN2 SGUASS	4
PRN3 CAMPANE	6
PRN4 TRIUPLINA-GRAZZINE	8
PRN5 P.LE RONCALLI	10
PRN6 PASSO STELVIO	12
PRN7 VIA VILLASCA	14
PRN8 CONICCHIO GARZA	16
PRN9 BENZOGAS	17
PRN10 SUAP CAMPANE	19
PRN11 SUAP VIA STRETTA	21

### QUADRANTE OVEST

---

PRo1 TORRICELLA SOTTO	23
PRo2 PIALORSI	25
PRo3 MOROSINI	27
PRo4 CASCINE VIA ROSE	29
PRo5 MILANO OVEST	31
PRo6 MILANO EST	33
PRo7 MAZZUCHELLI	36
PRo8 TRIVELLINI	38

### QUADRANTE CENTRO

---

PRc1 UGONI	40
PRc3 EX CASERMA GNUTTI	42

## QUADRANTE SUD

PRs1 ZARA OVEST	44
PRs2 NOCE	46
PRs3 CARSO	48
PRs5 VILLA VERGINE	50
PRs6 VIA TOSCANA	52
PRs7 ZARA EST	53
PRs8 SUAP IGEA	55
PRs9 COPAN PARK	56

## QUADRANTE EST

PRE1 FORO BOARIO	59
PRE2 Ex BARIBBI	61
PRE3 BORNATA	63
PRE4 CAIONVICO EST	65
PRE5 CAIONVICO OVEST	67
PRE6 S. POLO D'ESTE	69
PRE7 S. POLO A.P.I.	72
PRE8 TORRE TINTORETTO	74
PRE9 TORRE CIMABUE	76
PRE10 CAVE	78
PRE11 PONTE	81
PRE12 BONOMI METALLI	83
PRE13 CAVA DOREGATTI	85
PRE14 CAVA REZZOLA	87
PRE15 BUFFALORA	89
PRE16 STAZIONE CARBURANTI	91
PRE17 BRESCIA CENTRO NORD	93
PRE18 BRESCIA CENTRO SUD	95
PRE19 CAVA TAGLIETTI	97
PRE20 AUTOSERVICE	100
PRE21 GOLDONI	102
PRE22 SANT'EUFEMIA	104
PRE23 CEMBRE	106

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn2 SGUASS</b>	
<b>Via Sguass</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>11</b>

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

L'area è interessata da edifici storici di tipo rurale, appartenenti al nucleo antico di Mompiano, con annesso brolo.

Obiettivo del progetto è il recupero degli edifici storici esistenti, consentendo un ampliamento sull'area di pertinenza del lotto.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

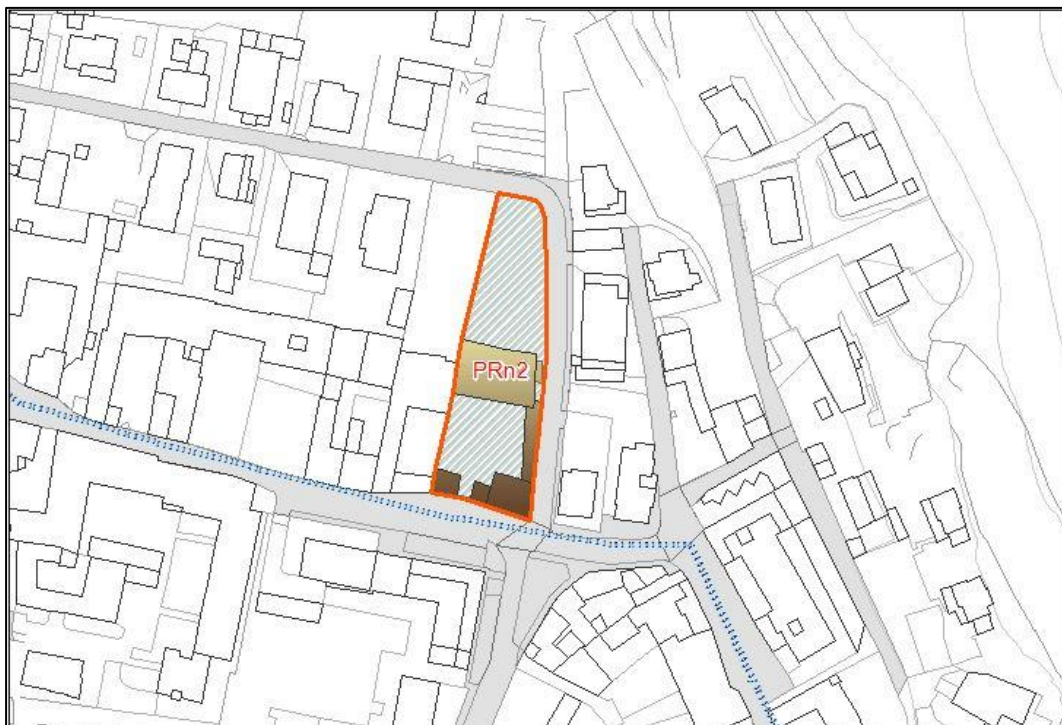
PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b> .	

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRn3 CAMPANE	
Via Campane	
Quadrante	NORD
Quartiere	17

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

Sull'area insistono edifici utilizzati da un'attività commerciale ed un esteso piazzale per il deposito di mezzi e materiali.

Obiettivo del progetto è il recupero di un'area degradata, finalizzato anche alla ripristino ecologico di una porzione di essa, corrispondente ad un varco di connessione della rete ecologica

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Fascia di rispetto cimiteriale

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il nuovo insediamento dovrà essere collocato sul margine ad ovest del lotto e comunque entro il sedime individuato nel layout. Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti e di indagine ambientale.
- La localizzazione dell'edificato dovrà essere compatibile con i vincoli della fascia di rispetto cimiteriale.
- In tutta l'area esterna al sedime dovrà essere ripristinato il valore naturale del suolo, in modo da renderlo idoneo all'uso agricolo.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
<p>Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b>.</p> <p><b>Sull'area per la quale è previsto il ripristino ecologico è ammessa l'attività agricola, limitatamente alla categoria A.a, senza strutture.</b></p>	

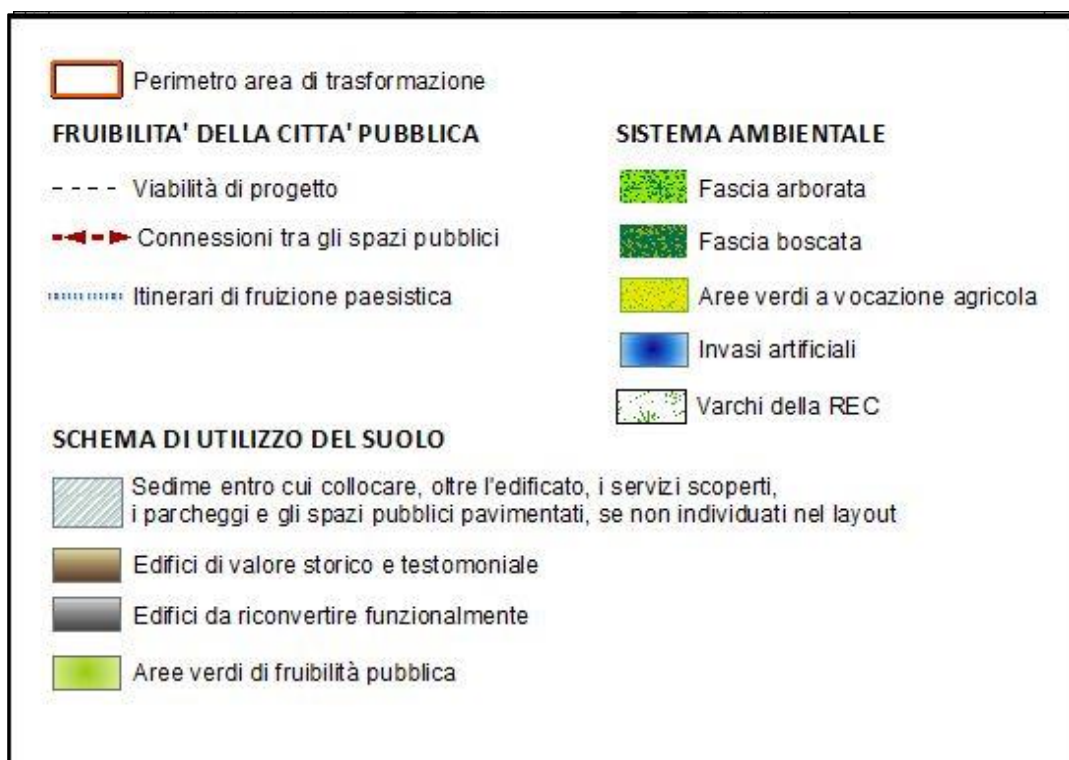
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

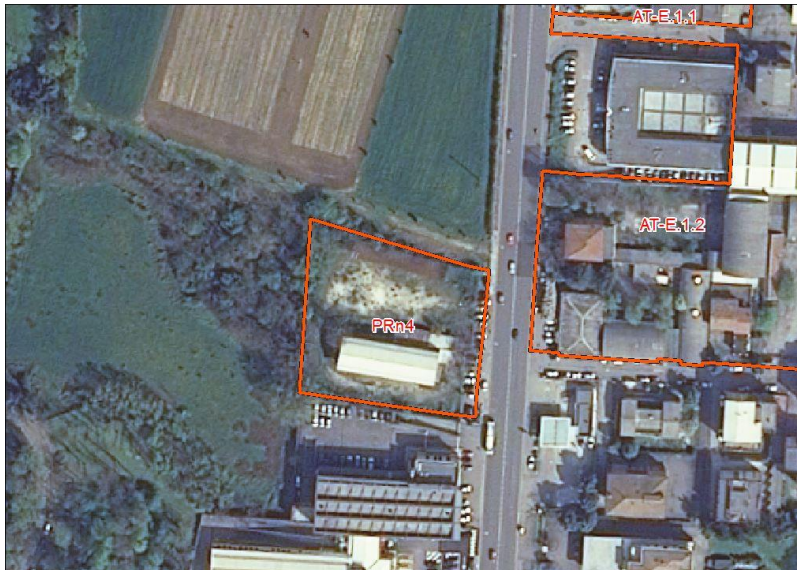
- Implementazione della R.E.C.

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO





1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn4 TRIUPLINA-GRAZZINE</b>	
<b>Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>17</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata ad ovest di Via Triumplina, in adiacenza ad un'area di rilevante valore paesistico ambientale. Sul lotto è presente un fabbricato di tipo artigianale-produttivo, in disuso.

Obiettivo del progetto è il recupero urbanistico e ambientale di un'area degradata.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp attribuita dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.
- Una fascia di circa 6 m sul lato strada dovrà essere destinato a parcheggio ed asservita ad uso pubblico. Pertanto, l'eventuale delimitazione dell'area privata dovrà essere collocata in aderenza al fronte dell'edificato.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti
- **Sviluppo di un progetto adeguato alla vicinanza ad un'area di rilevante valore paesistico ambientale.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

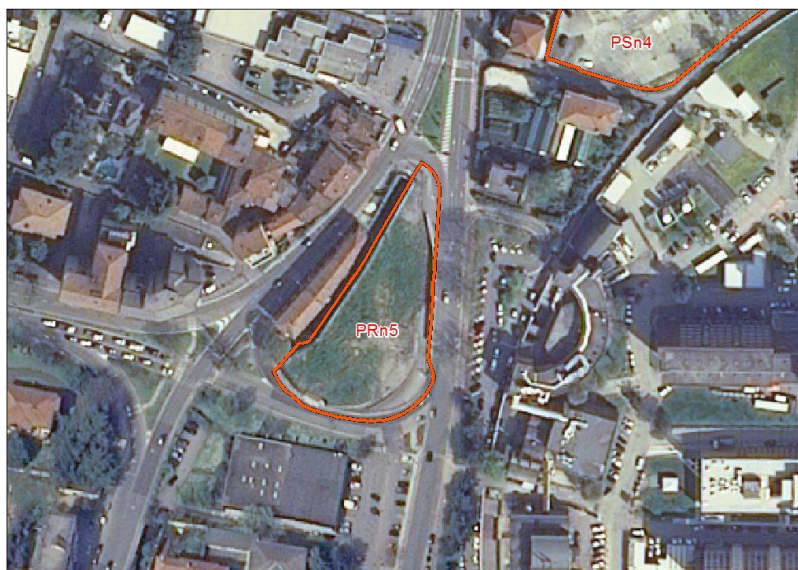
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

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

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn5 P.le RONCALLI</b>	
<b>Via Attilio Tosoni</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>2</b>

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

L'area è collocata di fronte all'Obitorio degli Spedali Civili erisulta già interessata da previsione AT103 del PRG, non attuata.

Obiettivo del progetto è il recupero urbanistico e ambientale di un'area degradata.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Reticolo idrico

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp è **attribuita ai soli lotti di proprietà privata inclusi nell'area perimetrata** e dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout.
- Dovrà essere realizzata una fascia arborata di **5 m** di larghezza, parallela al corso del Garza.
- Dovrà essere ceduta una fascia di circa **5 m** per la realizzazione di marciapiede e adeguamenti stradali.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Commerciali (C)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i **Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)**.

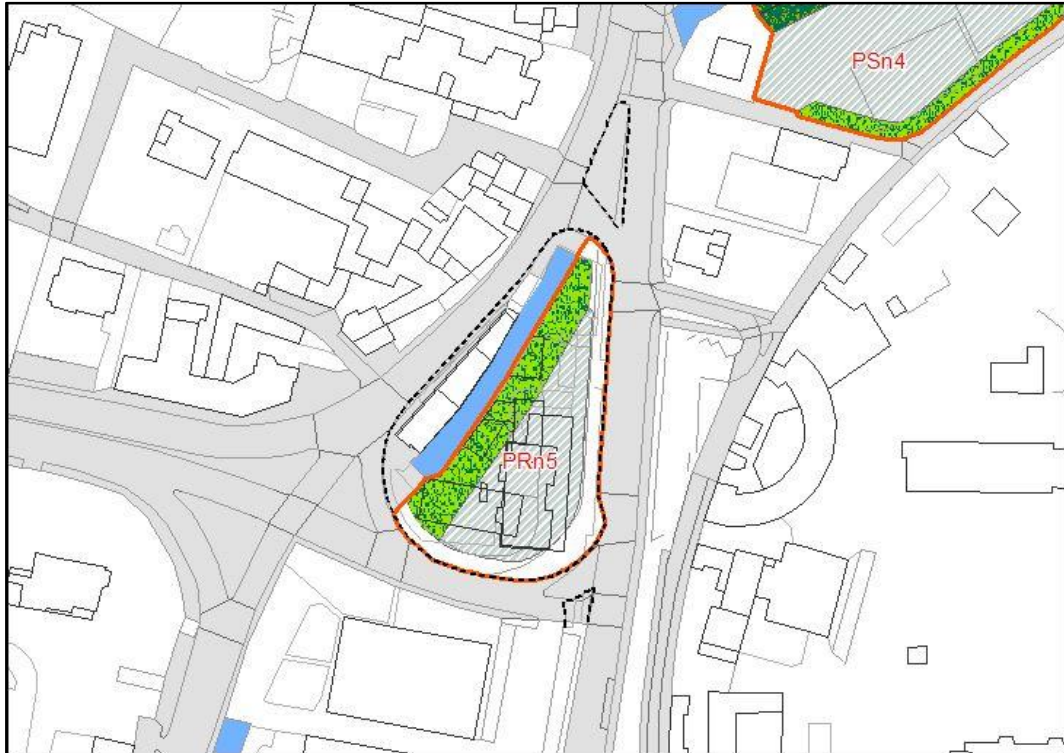
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale
- Opere di sistemazione stradale

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn6 PASSO STELVIO</b>	
<b>Via Dello Stelvio</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>15</b>

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

L'area è costituita da due comparti: il primo localizzato a nord del villaggio Prealpino, in adiacenza al cimitero. il secondo è posto all'incrocio tra via Passo dello Stelvio e Via Triumplina.

Obiettivo del progetto è l'acquisizione delle aree per attrezzature cimiteriali.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'attuazione della trasformazione è subordinata alla cessione delle aree corrispondenti ai mappali 9 e 88 del Foglio 3 (area 1 dello SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO). Alle stesse è attribuito un indice di compensazione di 0,05 mq/mq, per acquisizione con vincolo di destinazione a Servizio cimiteriale (Z1).
- La slp compensativa attribuita all'area 1 potrà essere realizzata sul mappale 450 e su una porzione del mappale 449 (impegnando una porzione di suolo definita in continuità con il mappale 450 e fino all'incrocio con Via XIX), coerentemente con le densità edilizie del contesto (area 2 dello SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO).
- La slp derivante dall'acquisizione dell'area 1 si somma a quella già propria del mappale 450 Foglio 3 e corrispondente a 750 mq di slp, per la quale è ammessa la destinazione Commerciale (già prevista nel PdR del PGT2012).

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenziale (R)	Commerciale (C): fino ad un massimo di 750 mq di slp
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione residenziale (R)</b> .		

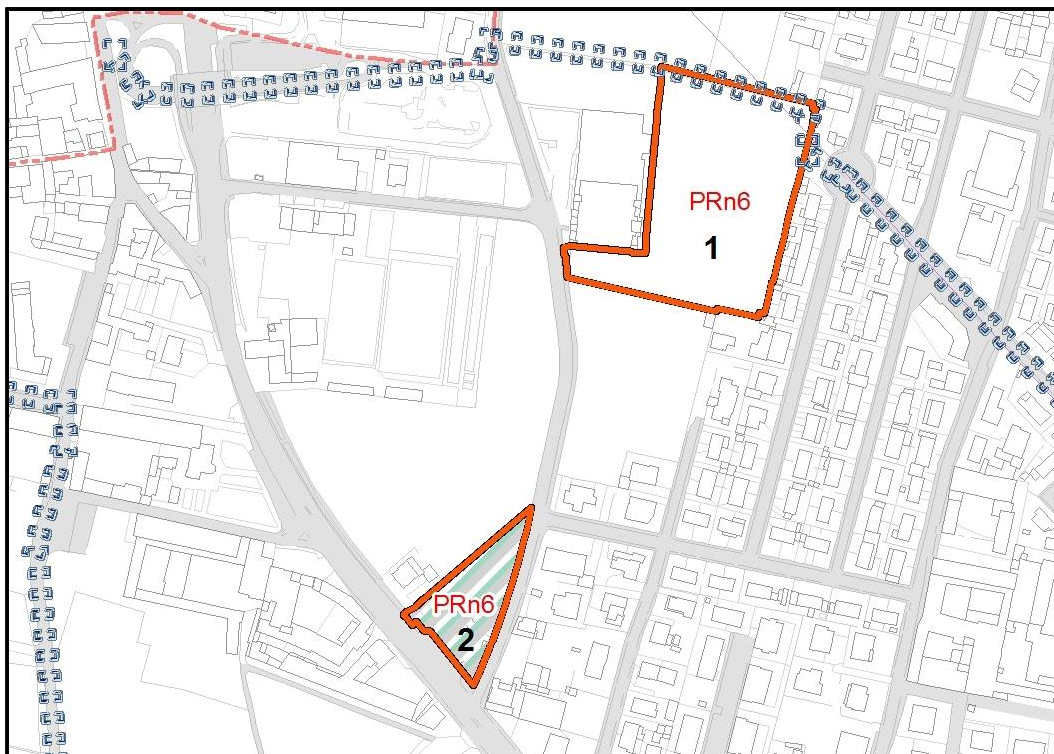
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	1	11.867
	2	2.943
Slp (mq)	1.343	corrispondenti a 750 mq + (11.867 x 0,05)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato	

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Area per ampliamento del cimitero
- Aree per l'estensione delle connessioni ciclopedonali

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn7 VIA VILLASCA</b>	
<b>Via Villasca</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>15</b>

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

L'ambito di progetto è costituito da un'area ineditata accessibile da Via Sguass e da Via Villasca. Obiettivo del progetto è la sistemazione e messa in sicurezza di un'area, sovrastata da strada privata, mediante la traslazione condizionata di un diritto edificatorio e la valorizzazione del verde di pertinenza.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art 136 lettera d – d.lgs 42/2004

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il sedime di trasformazione individuato sull'area 1 e destinato all'edificazione, dovrà essere localizzato nella parte nord del mapp. 43, in stretta adiacenza al mapp. 148 Foglio 12. Obbligo di conservazione del verde profondo su tutto il resto dell'area.
- Obbligo di rinaturalizzazione dell'area 2, quale compensazione della perdita di naturalità del sedime 1.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Residenziale (R)

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	2.362
Slp (mq)	140
Strumento attuativo	Permesso di Costruire

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO





## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn8 CONICCHIO GARZA</b>	
<b>Strada provinciale 237</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>15</b>

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

L'area si colloca all'interno di un sistema agricolo sito a nord dello stadio, delimitato ad ovest dalla via Conicchio e dalla via Triumplina, lungo il corso del torrente Garza. La presenza a nord del colle della Maddalena e ad est di borghi storici, ne fa sicuramente un'area inserita in un ambito pregiato dal punto di vista agricolo, ecologico, culturale e quindi paesaggistico. Il suolo agricolo è stato completamente alterato; resta un fondo sterrato o asfaltato che si estende fra il Garza e le proprietà agricole adiacenti.

Obiettivo del progetto: Recupero di aree degradate e riqualificazione ambientale.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vincolo ex D Lgs. 42/2004: art.142, lettera c

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Si prescrive la ricostituzione della vegetazione ripariale per una distanza non inferiore ai 10.00 m dall'argine del Garza.  
Lungo tale fascia di ricostruzione della rete ecosistemica fluviale deve essere ricostituito il suolo asportato. Sul resto del perimetro deve essere realizzata una fascia di riqualificazione del verde per una profondità non inferiore ai 5.00 m. dal limite di proprietà.
- È vietata ogni tipo di edificazione.
- Sull'intera superficie deve essere ripristinato un uso del suolo con seminativo a prato, solamente negli spazi destinati ai percorsi per il movimento o lo stazionamento dei mezzi di servizio sarà consentito l'uso di sistemi strutturali annegati in terra che consentano la crescita del manto erboso (tipo Geoplast).
- La parte di superficie asfaltata o comunque pavimentata può rimanere tale, la superficie attualmente sterrata deve essere ripristinata a prato: qui è consentito l'uso di sistemi strutturali annegati in terra che consentano la crescita del manto erboso (tipo Geoplast). La superficie occupata da suolo con vegetazione deve restare inalterata. Si dovrà introdurre vegetazione autoctona una tantum ove possibile all'interno dell'area.
- In ogni caso dovrà essere annullato ed evitato ogni tipo di degrado del suolo e del sottosuolo, sia dal punto di vista chimico (prodotti o sostanze che possano alterare il normale stato chimico del suolo agricolo), fisico (inacidimenti dovuti al deposito su suolo o dovuto all'eliminazione di uno strato di questo) e biologico (si dovranno evitare specie arboree non autoctone o infestanti esotiche).

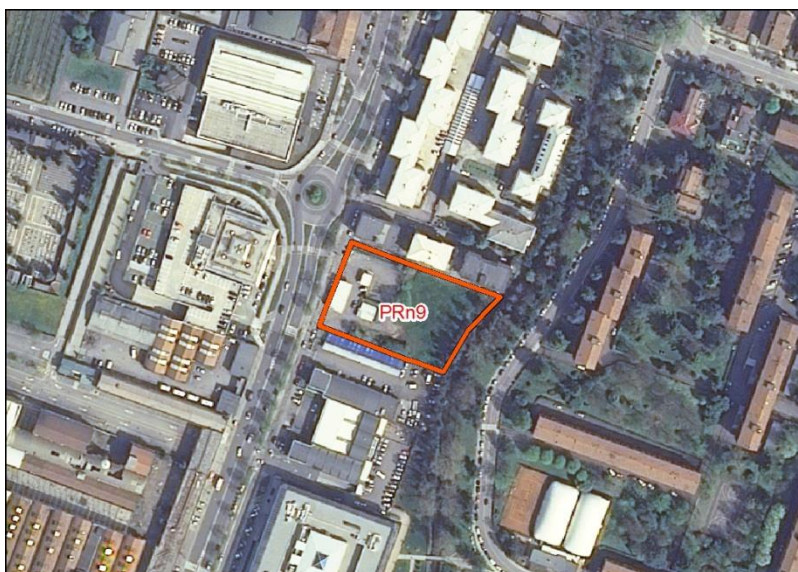
## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Parcheggio automezzi

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.847
Slp (mq)	0
Strumento attuativo	Permesso di Costruire convenzionato

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn9 BENZOGAS</b>	
<b>Via Triumplina</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>15</b>

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

L'area è collocata sulla Via Triumplina, in prossimità dell'intersezione con la Via Campane. Sul fronte di Via Triumplina si attesta un distributore per carburanti. Ad est l'area confina con il corso del Garza.

Obiettivo del progetto: rafforzamento della fascia verde di mitigazione lungo il torrente Garza.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vincolo ex D Lgs. 42/2004: art.142, lettera c

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Si riconferma la previsione con i contenuti di cui al PRG-PGT2012. In sede di progetto e convenzionamento, si valuterà la revisione dell'atto di impegno unilaterale del 2010, finalizzata ad un adeguato rafforzamento della fascia verde di mitigazione lungo il torrente Garza.
- Riqualficazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTI	Residenza (R)
	Terziario (T)
	Servizio

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.060
Slp (mq)	2.378
Strumento attuativo	Permesso per costruire convenzionato

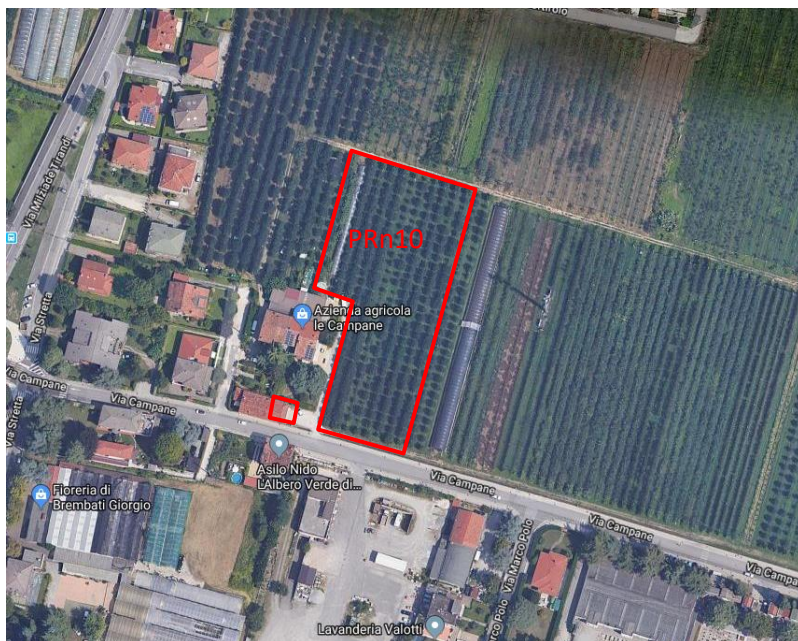
## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Strutturazione della Rete Verde

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRn10 SUAP CAMPANE</b>	
<b>Via Campane, 10</b>	
Quadrante	<b>NORD</b>
Quartiere	<b>17</b>

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

L'area è coltivata a frutteto e ortaggi. Fa parte dell'ambito una porzione di fabbricato a destinazione "area rurale periurbana", situata presso l'ingresso dell'azienda agricole su via Campane, e utilizzata per la vendita diretta dei prodotti ortofrutticoli.

Obiettivo della trasformazione è salvaguardare e promuovere l'uso agricolo dell'ambito e dei terreni circostanti, facenti parte dell'Azienda Agricola Le Campane, permettendo ai proprietari di dotarsi di attrezzature produttive adeguate per lo stoccaggio, la trasformazione e la vendita diretta dei prodotti ortofrutticoli, realizzando al contempo un piccolo ampliamento del fabbricato residenziale esistente ad uso abitazione per l'imprenditore agricolo.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Presenza di antenna per la trasmissione di onde elettromagnetiche ad alta frequenza (telefonia mobile): in assenza di analisi dell'impatto elettromagnetico, è vietata la permanenza di persone superiore a 4 ore al giorno negli edifici che saranno edificati nell'area di rispetto dell'impianto.

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 07/03/2019.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività agricole(A.a, A.b, A.c)
<i>Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per le aree rurali periurbane (art. 85.a delle N.T.A).</i>	

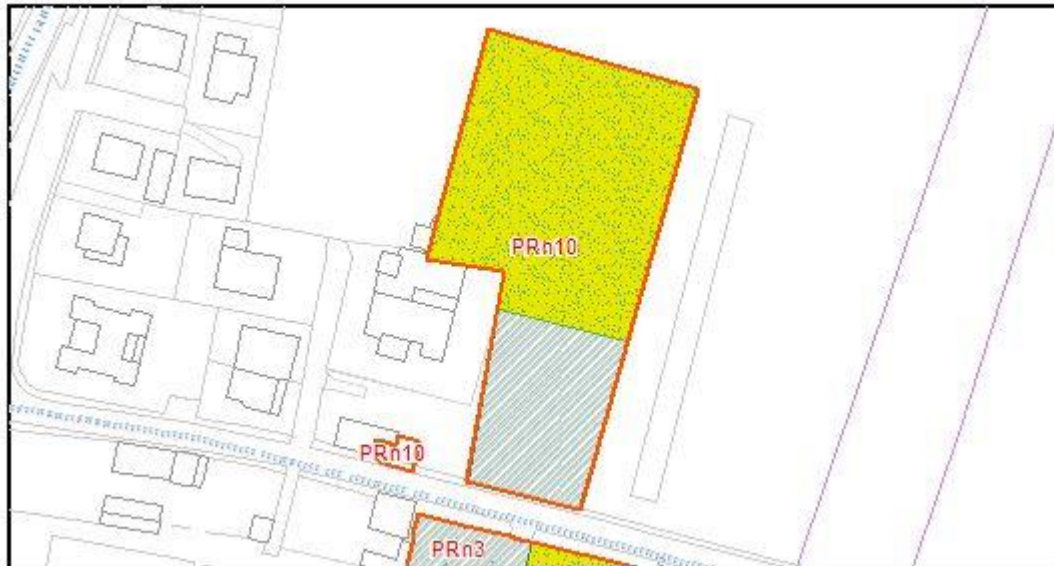
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	6.282
Slp (mq)	349,46 a destinazione produttiva agricola 100,50 a destinazione residenza dell'imprenditore agricolo
Strumento attuativo	SUAP

## 1. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Promozione dell'uso agricolo delle aree rurali periurbane dell'ambito e circostanti, allo scopo di contrastarne la marginalizzazione economica e l'abbandono.

## 2. SCHEMA INSEDIATIVO 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



PRn11 SUAP via STRETTA	
Via Stretta	
Quadrante	NORD
Quartiere	15

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

L'area è coltivata a frutteto, ortaggi e seminativo (prato stabile). Sul comparto, a destinazione "area rurale periurbana", è presente un fabbricato recentemente recuperato a destinazione agricola, quale sede dell'azienda condotta da soggetto operante e avente titolo di Impresa Agricola Professionale. Obiettivo del progetto è salvaguardare e promuovere l'uso agricolo dell'ambito e dei terreni circostanti, facenti parte dell'Azienda Agricola Rossini, permettendo ai proprietari di dotarsi di attrezzature produttive adeguate per lo stoccaggio.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

La porzione nord ovest del comparto è interessata dal progetto di nuova infrastruttura di collegamento tra la tangenziale Ovest e il raccordo autostradale Val Trompia e la relativa "fascia di salvaguardia". I manufatti di nuova realizzazione dovranno essere realizzati esternamente a tale fascia di profondità di m 40 calcolata a partire dal margine esterno della strada di previsione.

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 21/02/2022.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività agricole(A.a, A.c)
<i>Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per le aree rurali periurbane (art. 85.a delle N.T.A).</i>	

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	15.195
Slp (mq)	816,60 a destinazione produttiva agricola
Strumento attuativo	SUAP

## 1. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Promozione dell'uso agricolo delle aree rurali periurbane dell'ambito e circostanti, allo scopo di contrastarne la marginalizzazione economica e l'abbandono.

## 2. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRo1 TORRICELLA SOTTO</b>	
<b>Via Torricella di Sotto</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>5</b>

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 <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b> .	

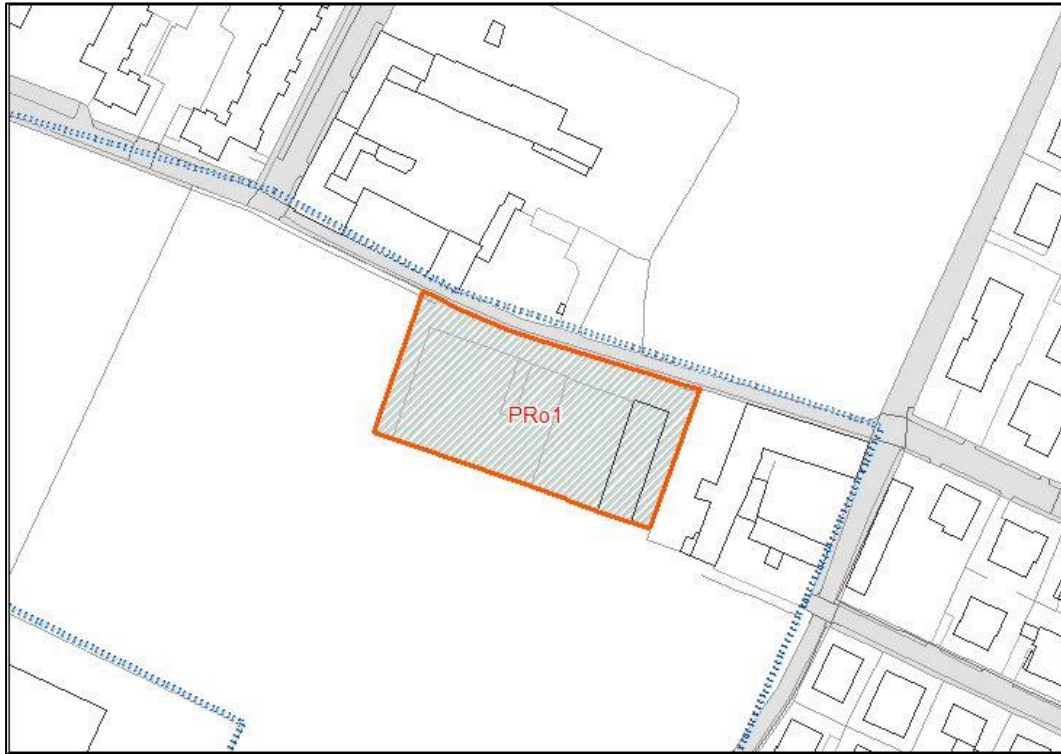
6. PARAMETRI URBANISTICI


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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo2 PIALORSI	
Via Pialorsi	
Quadrante	OVEST
Quartiere	5

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivi del progetto:

Completamento della morfologia urbana e implementazione delle connessioni ecologiche.

**Miglioramento della viabilità di accesso al comparto.**

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il nuovo edificato dovrà avere caratteristiche architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo e dovrà essere collocato sul sedime edificabile indicato nel layout, **garantendo un congruo distacco dal confine delle proprietà collocate ad ovest.**
- L'area ad est del previsto insediamento, corrispondente a **2.560 mq** circa, dovrà essere contestualmente ceduta alla proprietà comunale, previa demolizione del muro perimetrale realizzato sul confine di proprietà, al fine di garantire una continuità del sistema verde, da nord a sud.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

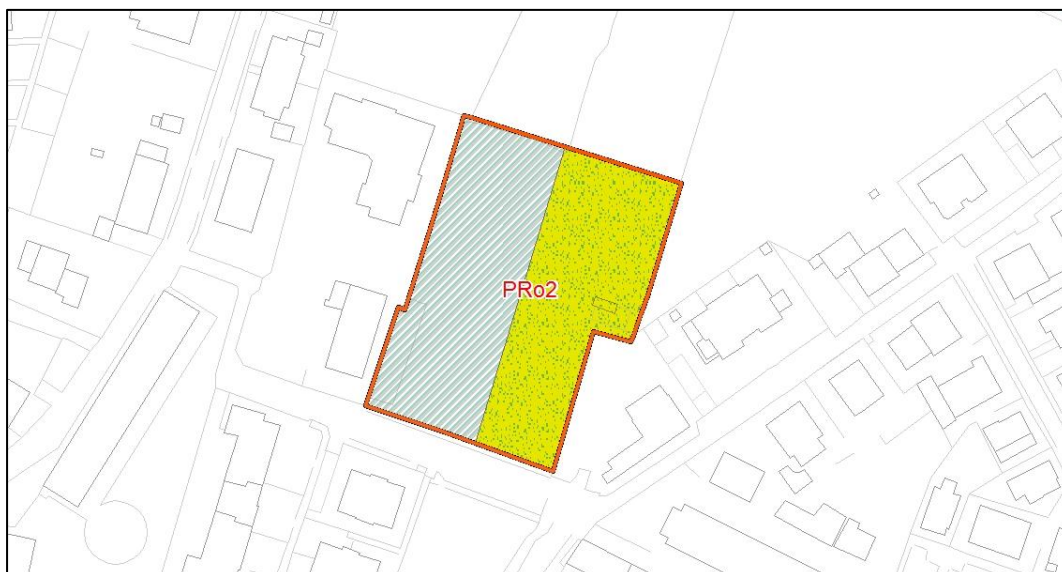
6. PARAMETRI URBANISTICI


Superficie dell'area perimetrata (mq)	<b>5.224</b>
Slp (mq)	<b>500 mq</b>
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area di **2.560 mq circa.**

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo3 MOROSINI	
Via E. Morosini	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è la valorizzazione del patrimonio esistente.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Sull'area è prevista la ricostruzione della volumetria preesistente, corrispondente a ad una slp di 1.675 mq e di una slp aggiuntiva di 500 mq
- Indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b> . <b>Data la vicinanza alla tangenziale e alla ferrovia, è ESCLUSA la destinazione d'uso RESIDENZIALE.</b>	

6. PARAMETRI URBANISTICI



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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRo4 CASCINE VIA ROSE</b>	
<b>Via Rose</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7-26</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivi del progetto:

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La volumetria attribuita dovrà essere collocata sul sedime individuato nel layout, previa bonifica delle aree, per la compatibilità con le funzioni insediabili.
- L'aumento volumetrico fino al 35% della slp (incremento volumetrico definito in base alle condizioni dell'art.3, comma 3 della L.R. 13/09) è ammesso, previa realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale.
- L'area ad est dell'infrastruttura, secondo quanto previsto dall'accordo sopra specificato, viene interamente ceduta, quale verde a mitigazione dell'infrastruttura stradale.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- 1.725 mq area verde
- Cessione effettuata in base alle condizioni di cui all'Accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 241/1990, in parte sottoposto a condizione sospensiva volontaria, approvato con Delibera di Giunta n.938/81342 del 26 novembre 2010.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo5 MILANO OVEST	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Sull'area insistono capannoni ed un piazzale adibito a parcheggio.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nello schema insediativo. Non è consentito realizzare strutture commerciali con tipologia edilizia a piastra. Le stesse, dovranno essere collocate al piano terra di edifici caratterizzati da articolazione funzionale delle destinazioni consentite.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b> .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

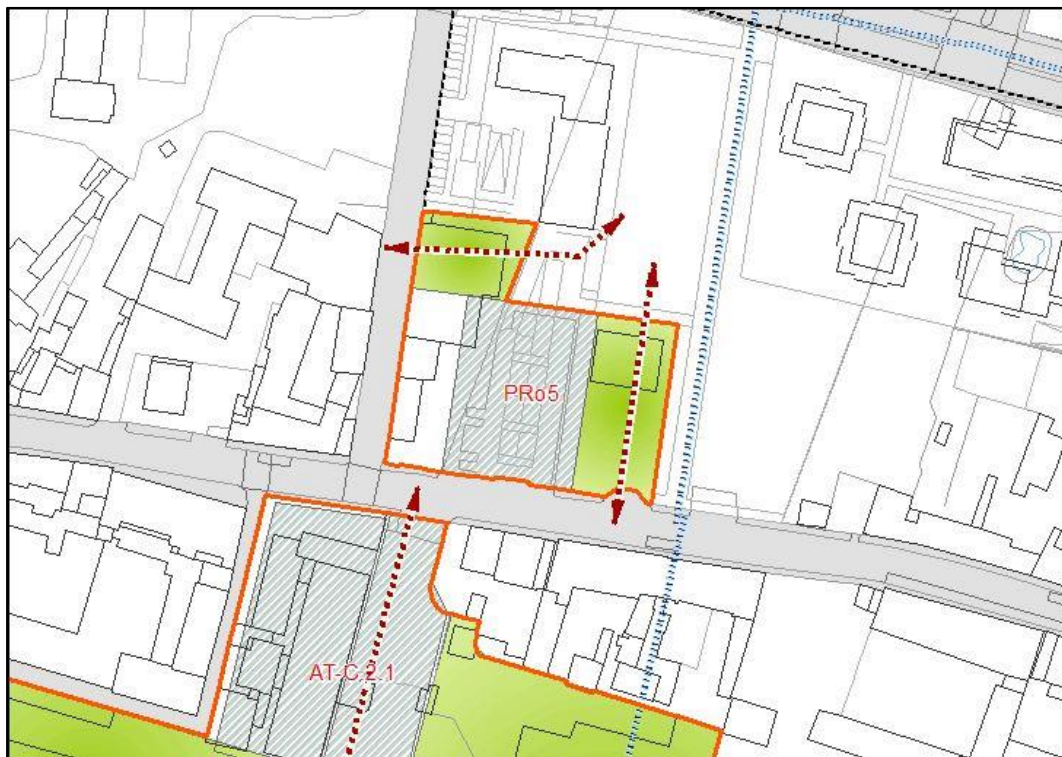
Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.385
Slp (mq)	2.654
Strumento attuativo	Piano attuativo



7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

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

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

### 3. DATI LOCALIZZATIVI



PRo6 MILANO EST	
Via Milano	
Quadrante	OVEST
Quartiere	7

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

L'area del progetto si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano.

Per una più completa comprensione delle strategie individuate e degli obiettivi da perseguire, si rimanda all'art. 49 delle NTA.

L'area è interessata da un sito produttivo dismesso e da un lotto su cui insistono **funzioni residenziali**, commerciali e terziarie.

Obiettivi del progetto:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

### 5. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

### 6. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le strutture afferenti il sedime dell'attività dismessa.
- **Gli edifici esistenti, collocati nel lotto 2 dell'ambito, sono coinvolti nel perimetro del progetto allo scopo di confermarne l'esistenza e le rispettive funzioni nello sviluppo del Piano attuativo e nell'organizzazione degli spazi aperti verdi e pavimentati. Gli stessi sono assoggettati alle norme del Tessuto a prevalente destinazione Residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc).**
- Il parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale sul sedime edificabile ovest dovrà consentire l'accesso da via Milano e da via Nicolini durante gli orari di apertura.
- Realizzazione e cessione di giardino e parcheggi, le cui dimensioni e collocazione esatti saranno concordati in sede di piano attuativo. E' comunque obbligatorio il rispetto degli allineamenti entro i sedimi in cui è prevista la collocazione delle volumetrie attribuite e lo studio di un progetto riguardante i sedimi privati, che valorizzi al massimo la pubblica fruibilità di tutta l'area.
- Sul lotto 1, con presenza di esercizi commerciali al piano terra, è previsto l'inserimento di un edificio in linea, da collocare in fregio alla Via Nicolini. I caratteri insediativi, morfologici, tipologici, dimensionali e architettonici presenti nell'ambito, che conserva una chiara identità storica, dovranno essere elementi di permanenza e di certo riferimento per le nuove costruzioni.
- Dovrà essere ceduto il lotto di 792 mq situato in Via Torricella di Sotto, necessario per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile.
- L'intervento su Via Milano comprende la sistemazione dell'area di proprietà pubblica, prospiciente Via Milano, a piazza pedonale alberata, parcheggio pubblico e accesso carrabile al sedime edificabile del lotto 2.
- E' obbligatoria la sottoscrizione di una convenzione che comprenda la totalità delle opere da realizzare e delle aree da cedere.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- Realizzazione di corridoio verde e pista ciclopedonale di collegamento tra le vie Milano e Nicolini, con imbocco davanti all'ingresso principale della Caffaro, con area pavimentata intermedia attrezzata in corrispondenza dell'accesso al sedime edificabile del lotto 1 e accessi pedonali intermedi ai sedimi edificabili di lotto 1 e lotto 2.

## 7. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività commerciali (C.d, C.e, C.g)
	Residenza (R.a)
<p>Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C) sul lotto 1;</li> <li>- Tessuto a prevalente destinazione Residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc) sul lotto 2.</li> </ul>	

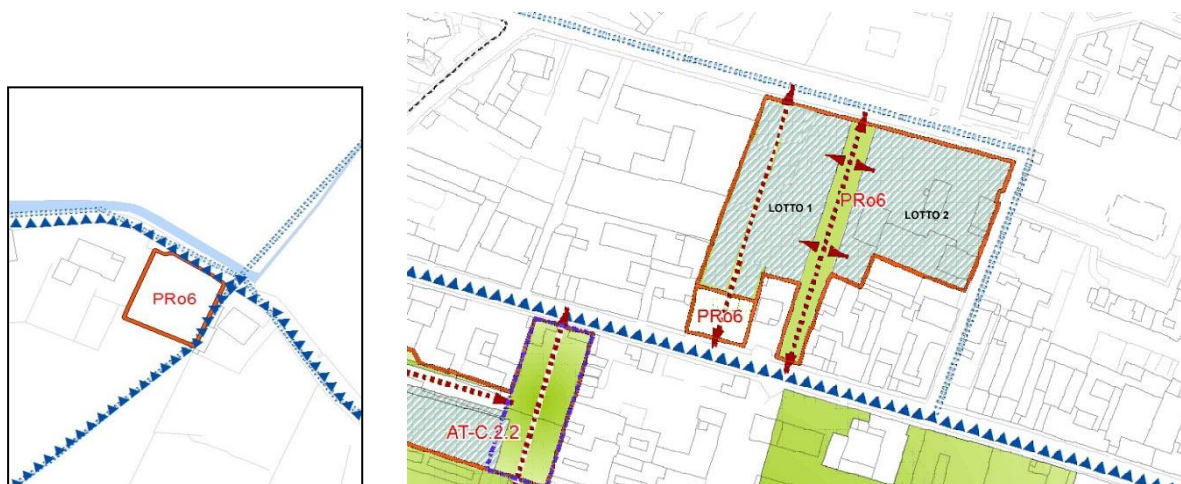
## 8. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	10.923
Slp (mq)	4.000 <b>(esclusi gli edifici esistenti sul mapp. 198 foglio 83):</b> 3000 dovranno essere edificati nell'ambito, i restanti 1000 potranno essere trasferiti altrove a norma dell'art.8 delle N.T.A. del P.G.T.
Strumento attuativo	Piano attuativo

## 9. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area 792 mq in Via Torricella di Sotto (fg 37- mapp. 48).
- Realizzazione di piazza pedonale alberata e di parcheggi su via Milano (fg.83, mapp.333) .
- Realizzazione di collegamento ciclopeditoneo e corridoio verde tra Via Milano e via Nicolini.

## 10. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO





1. DATI LOCALIZZATIVI



PRo7 MAZZUCHELLI	
Via Mazzucchelli	
Quadrante	OVEST
Quartiere	3

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono un fabbricato industriale/artigianale e alcune tettoie in un contesto caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali.

Obiettivi del progetto:

-Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)</b>	

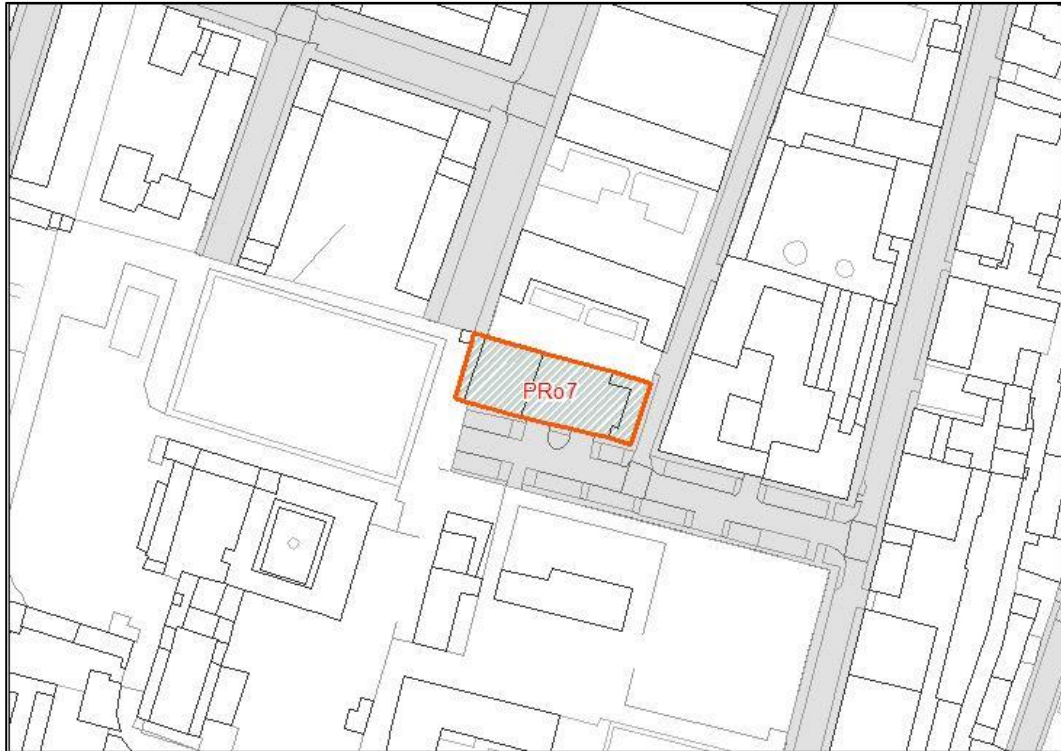
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	972
Slp (mq)	410
Strumento attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRo8 TRIVELLINI</b>	
<b>Via Carducci</b>	
Quadrante	<b>OVEST</b>
Quartiere	<b>7</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Sull'area insiste un distributore di carburanti.

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

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)</b>	

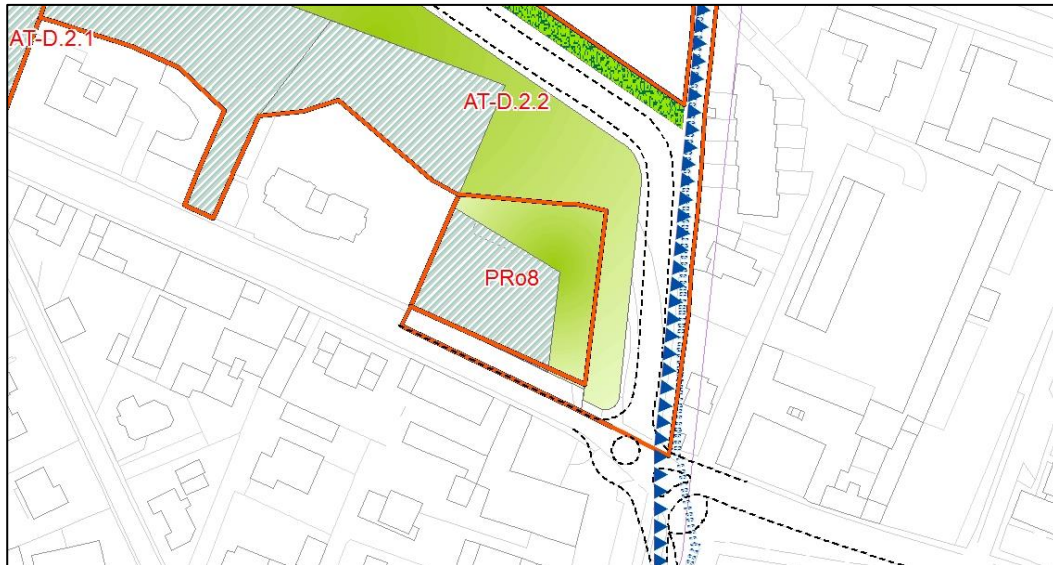
6. PARAMETRI URBANISTICI





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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area per la realizzazione del parco

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRc1 UGONI</b>	
<b>Via F.IIUGONI</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>27</b>

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

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

Obiettivi del progetto:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

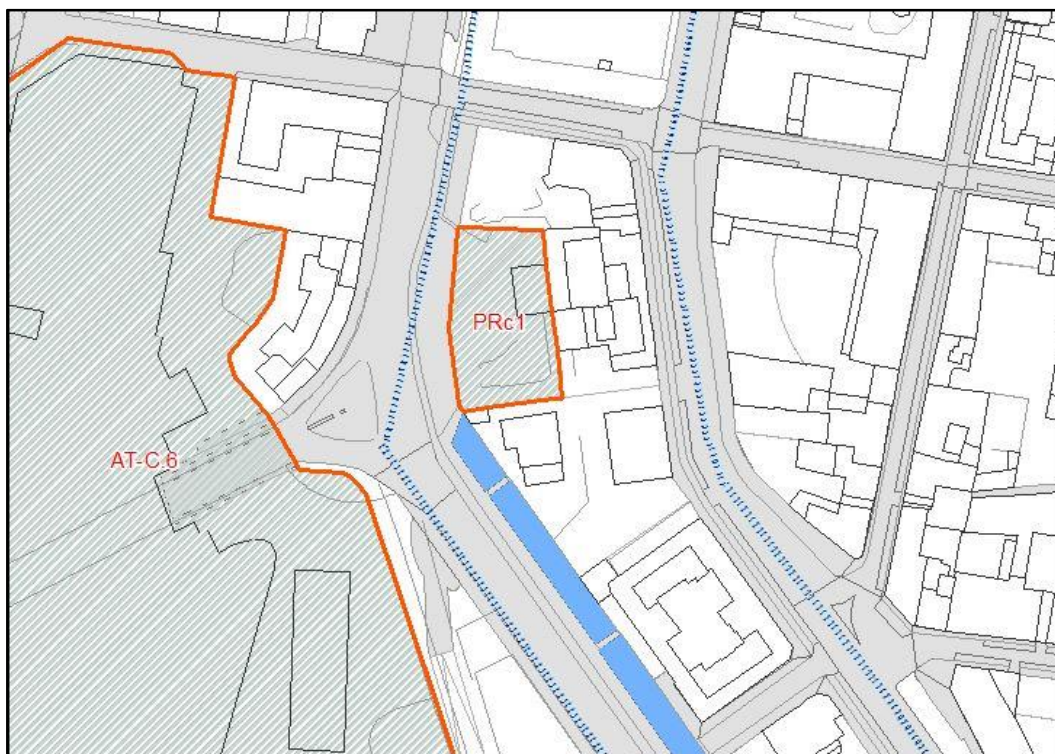
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	<b>1.380</b>
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRc3 EX CASERMA GNUTTI</b>	
<b>Via Moretto – Via Crispi</b>	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>1</b>

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

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

Obiettivi del progetto:

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- **Fatto salvo quanto di seguito specificato**, la modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo.
- Le eventuali superfetazioni, estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio, dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sarà possibile secondo le modalità definite dal Comune in accordo con la Soprintendenza.
- La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'Amministrazione.
- Si potranno prevedere autorimesse interrato, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione di alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Soprintendenza. **Tali autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate anche in strutture fuori terra, mediante demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non di valore storico.**
- L'Amministrazione si riserva di richiedere l'apertura di un accesso sulla galleria di collegamento con Corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unità di intervento.
- **Fermo restando il mantenimento dell'obbligo di assicurare la fruibilità pubblica degli spazi antistanti la chiesa, fino a Via Crispi, in sede di convenzionamento, potrà essere autorizzato il diritto d'accesso al compendio dagli spazi antistanti la chiesa.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

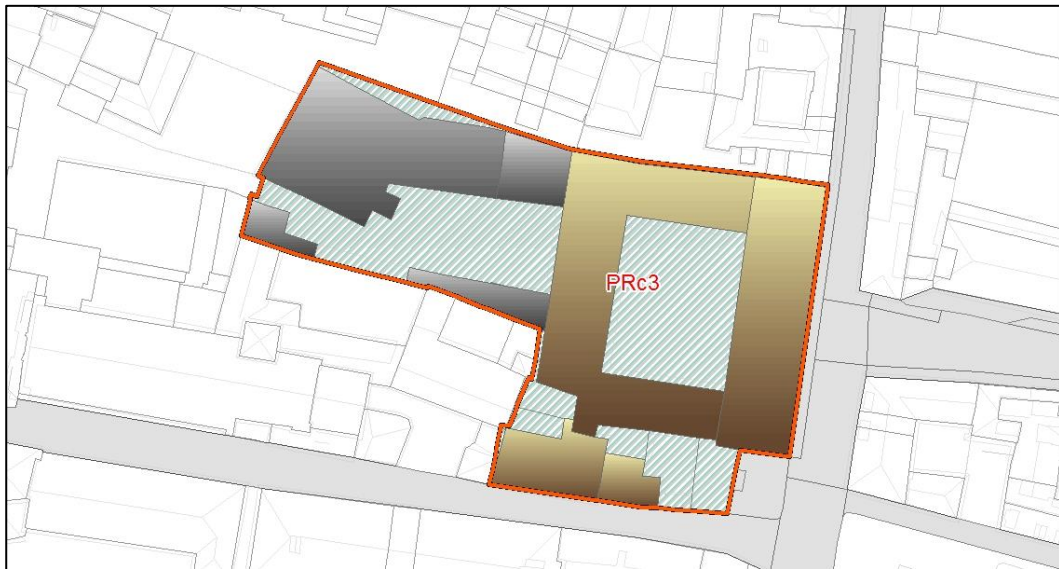
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs1 ZARA OVEST	
Via Zara	
Quadrante	SUD
Quartiere	6

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è il completamento della morfologia urbana.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, nel rispetto dei limiti di rispetto della ferrovia e del reticolo idrico.
- E' prescritta la formazione di una fascia boscata di mitigazione verso la ferrovia.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

6. PARAMETRI URBANISTICI





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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs2 NOCE	
Via della Noce	
Quadrante	SUD
Quartiere	20

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

L'area, antistante la chiesa parrocchiale di S.Maria, è in gran parte adibita a parcheggio di camion e autoarticolati.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e implementare la disponibilità di parcheggi.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, ricercando la massima permeabilità possibile del suolo.
- Sull'area posta a sud/ovest, in continuità con il parcheggio esistente, saranno realizzati nuovi posti auto con adeguati spazi di manovra, aiuole e piantumazione, di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

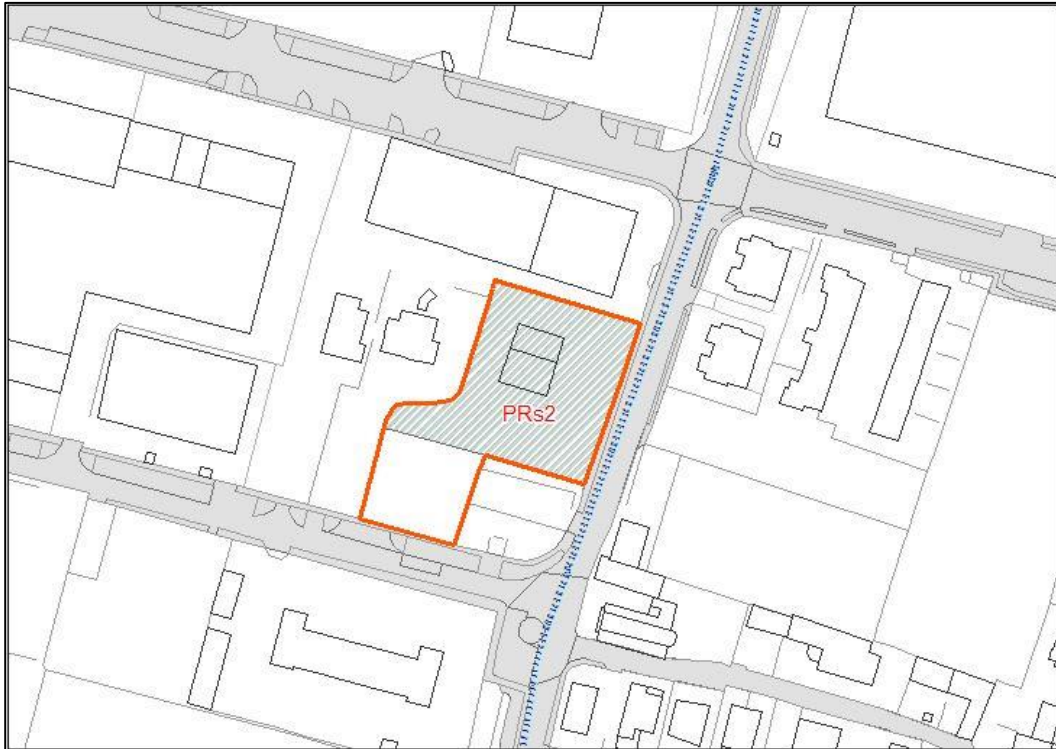
## 6. PARAMETRI URBANISTICI





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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione asservimento di parcheggio

1. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRs3 CARSO	
Via del Carso	
Quadrante	SUD
Quartiere	33

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

Sull'area in oggetto, antistante il polo scolastico Leonardo, esisteva una palazzina residenziale a due piani, ora demolita.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e implementare la rete delle connessioni ciclopedonali

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp riconosciuta dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout, ricercando la massima permeabilità possibile del suolo.
- Dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione una strada di collegamento ciclopedonale (per una sezione di 10 m. comprensiva di fascia arborata) tra Via del Carso e il plesso scolastico.
- Inoltre sarà ceduta una fascia di 5 metri sul lato est del lotto, per un collegamento con il parco pubblico.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

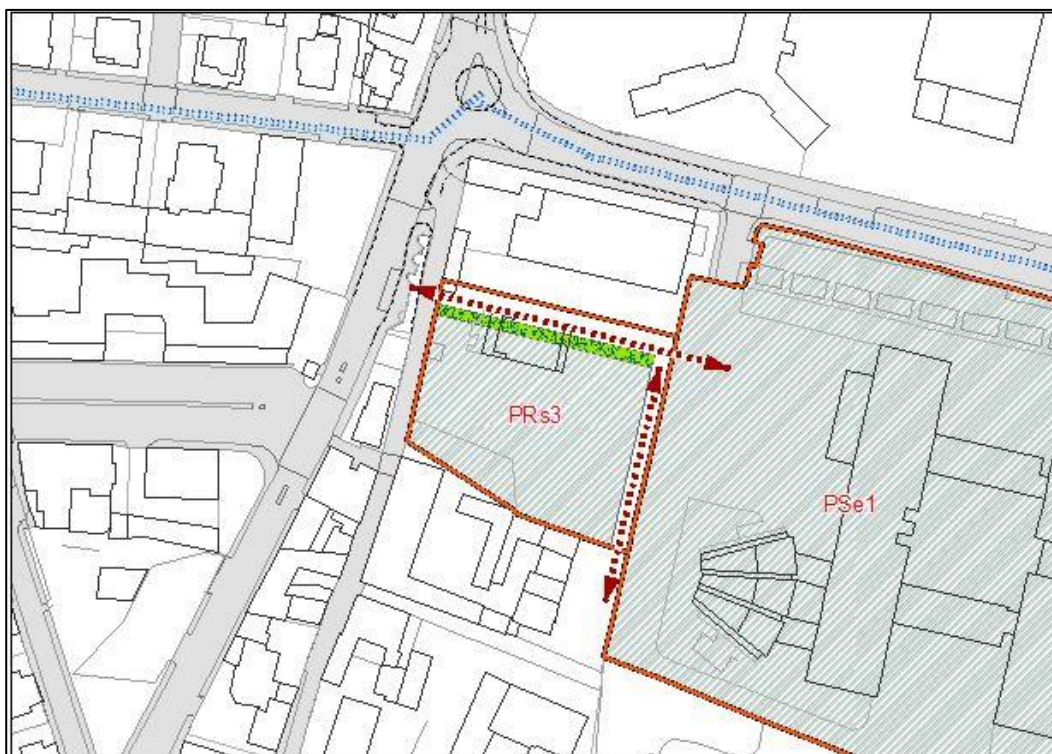
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Collegamenti ciclopedonali

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRs5 VILLA VERGINE</b>	
<b>Via Malta</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>10</b>

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

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

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, e nel rispetto del Vincolo monumentale (D.D. 20/01/1964 Villa Vergine) gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime, individuato nel layout, che è coerente con la rappresentazione del vincolo nel vigente PGT2012.
- In forza del citato vincolo, non potranno essere previsti percorsi o connessioni viabilistiche ulteriori a quelli già esistenti. L'altezza del nuovo edificato dovrà essere valutata in funzione del tessuto costruito circostante e della tutela monumentale del bene.
- **L'attuazione della trasformazione edilizia è vincolata alla realizzazione di adeguamenti stradali di Via Malta, da Via Lamarmora fino al confine sud della proprietà Villa Vergine, al fine di ampliarne la sede (utilizzando il sedime del fossato di scarsa valenza ambientale) da utilizzare per un percorso ciclabile. In fase di sviluppo progettuale della trasformazione edilizia di progetto, potrà anche essere individuato un collegamento ciclabile tra Via Lamarmora e Via Malta, interno al perimetro stesso dell'intervento, al fine di aggirare il vincolo dimensionale della carreggiata di Via Malta, in prossimità dell'edificio storico adibito a struttura ricettiva.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

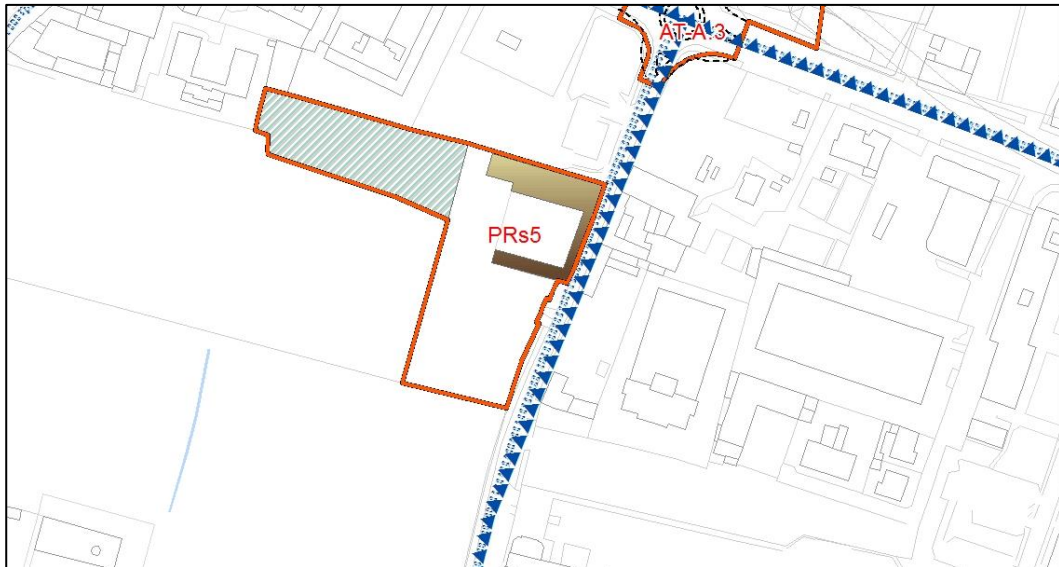
## 6. PARAMETRI URBANISTICI



Superficie dell'area perimetrata (mq)	<b>8.000</b>
Slp (mq)	3.000 (in aggiunta alla slp esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di collegamento ciclopedonale

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRs6 VIA TOSCANA</b>	
<b>Via Toscana</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>6</b>

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

Ricostruzione di 5 autorimesse, demolite in forza dei lavori per l'adeguamento AV/AC.

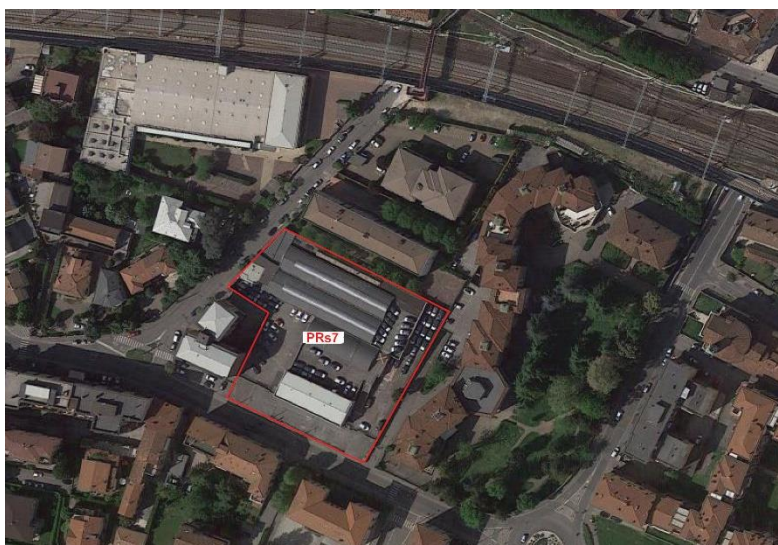
## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il progetto per la costruzione di 5 autorimesse sarà sviluppato e realizzato, secondo gli schemi e gli accordi raggiunti con ITALFERR.

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRs7 ZARA EST</b>	
<b>Via Zara</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>6</b>

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

Sull'area insistono i fabbricati che ospitavano una media struttura di vendita di 1° livello.

Obiettivo del progetto è la rigenerazione di un'area dismessa, la cessione di aree a marciapiede/pista ciclabile lungo via Zara, la creazione di fasce verdi alberate lungo le pubbliche vie via Zara e via Brozzoni.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il lotto è interessato da P.A. approvato con delibera del C.C. n. 77 del 18/09/2018.
- Si consente l'insediamento di "Attività commerciali di livello 2 (S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq) in quanto si ritiene che detta soglia sia coerente con il tessuto esistente lungo la Via Zara stessa e le limitrofe Via Corsica e Via Dalmazia .
- Si consente la costruzione del nuovo edificio commerciale a distanza inferiore a metri 5 dal confine nord, prescrivendo il rispetto del distacco minimo di mt. 10 dall'edificio residenziale esistente.
- I parcheggi pertinenziali potranno essere reperiti al piano terreno del fabbricato, dove sono escluse dal calcolo della SLP le superfici adibite al ricovero delle autovetture pur con altezza superiore ai 2.30 ( art. 12 comma c delle NTA ), fino all'altezza minima richiesta dalla normativa antincendio ed in presenza, per il 50 % delle pareti perimetrali, di lati aperti o tamponati con paramenti che consentano la ventilazione naturale.
- La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata all'ottenimento, prima del rilascio del permesso di Costruire, del parere di compatibilità archeologica da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici Architettonici e Paesaggistici .
- Ai sensi dell'art. 28 delle NTA vigenti, prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio insistente sul lotto (nuova media struttura di vendita con da 600< SV <1500 mq) dovrà essere sottoscritto atto d'impegno unilaterale a garanzia dell' apertura al pubblico del 50 % dei parcheggi pertinenziali afferenti l'unità commerciale.
- Ai sensi dell'art. 43 delle NTA vigenti, si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo dell'area in cessione, ai fini dell'eventuale bonifica.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività commerciale/distributiva (media struttura di vendita di 2°livello con Sv<1500 mq)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)</b>	

6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	5481,19
Slp (mq)	2500
Strumento attuativo	Piano attuativo
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	

-

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRs8 SUAP IGEA</b>	
<b>Via Sostegno</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>10</b>

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

L'immobile oggetto della presente procedura di SUAP è situato a diretto contatto della Stazione ferroviaria di Brescia, collocato a sud del centro storico di Brescia si trova nelle immediate vicinanze delle principali arterie viarie (via Vittorio Emanuele II e via XX Settembre) che costituiscono il ring del nucleo storico della città. La mappa delle linee di autobus urbani ed extraurbani nonché la prossimità con la stazione della linea metropolitana, accentuano gli aspetti di accessibilità ed il carattere intermodale della zona in cui è situata la struttura interessata dalla procedura di SUAP; da segnalare la forte presenza di spazi di sosta nelle aree limitrofe. La proposta avanzata attiene l'insediamento di una struttura alberghiera 'albergo o hotel' come definita dall'art. 18 comma 3 lettera a) della Lr 27/2015 'Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo'.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 29/11/2021.
- Tema parcheggi: la proposta intercetta le richieste di offerta ricettiva nei pressi della stazione, a ridosso dei principali tracciati della mobilità pubblica; in tal senso è derogato il rieprimento di parcheggi (art. 28 PdR).

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività alberghiera (Ri.a)
Per le funzioni compatibili e accessorie all'attività prevalente si faccia riferimento alle NTA relative al <b>tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	circa 1.900 (si rimanda agli elaborati allegati al SUAP)
Slp (mq)	2.475
Strumento attuativo	SUAP



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRs9 COPAN PARK</b>	
<b>Via Perotti – Via Castagna</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>20</b>

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

L'area oggetto dell'istanza di piano attuativo si compone di due ambiti principali, separati da via Castagna e accessibili da via Perotti: un lotto a destinazione produttiva, che ospita lo stabilimento di Copan Italia e un lotto verde adiacente al fiume Mella, interessato da una coltivazione legnosa abbandonata da tempo e invasa dalla vegetazione spontanea e infestante.

Obiettivi della trasformazione:

- Riqualificazione dell'area di salvaguardia ambientale lungo il corridoio del Fiume Mella;
- Miglioramento delle infrastrutture viarie al contorno dello stabilimento Copan Italia SPA e aumento della disponibilità degli spazi a parcheggio a servizio dell'attività produttiva e dei fruitori del PLIS lungo le sponde del Mella;
- Estensione della pista ciclopedonale sull'argine del Mella;
- Miglioramento della gestione delle acque meteoriche su via Perotti;
- Ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati all'interno del lotto produttivo, in deroga ai limiti di superficie coperta, funzionale allo sviluppo delle attività produttive in atto.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Vincolo di fascia di rispetto del reticolo idrico principale (10 metri)

Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c), (150 metri)

Aree di salvaguardia ambientale del Parco delle Colline esteso al fiume Mella

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30/03/2023.
- La nuova edificazione a destinazione produttiva dovrà essere collocata unicamente entro il sedime indicato nel layout.
- Le aree comprese nel perimetro del PLIS saranno riqualificate sotto il profilo ecologico ed attrezzate con parcheggio con pavimentazione permeabile e campi da gioco, secondo il progetto di piano attuativo approvato.
- La pista ciclopedonale sull'argine del Fiume Mella sarà realizzata su area di proprietà pubblica.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività Produttive (P)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuti a prevalente destinazione produttiva e artigianale (P)</b>	

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	38.800 circa
Slp (mq)	1.883
Strumento attuativo	Piano Attuativo

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione di via Perotti e di via Castagna
- Riqualificazione ecologica di un'area degradata all'interno del PLIS delle Colline esteso al Mella
- Realizzazione di attrezzature ad uso pubblico all'interno del PLIS (parcheggio, campi da gioco, pista ciclopedonale sull'argine)

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO





9. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre1 FORO BOARIO</b>	
<b>Via Foro Boario</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>33</b>

10. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insiste un deposito di autobus del trasporto pubblico, non più utilizzato.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e connotare un varco d'accesso al Parco di San Polo

11. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

12. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La concentrazione volumetrica dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout e rispettando il fronte d'allineamento individuato.
- Le restanti aree saranno cedute all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un'area verde, porta d'accesso al Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica

13. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)</b>	

14. PARAMETRI URBANISTICI




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

15. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree

16. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre2 Ex BARIBBI</b>	
<b>Via San Polo – Via Lonati</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq sulla quale insistono gli edifici industriali dell'ex Baribbi.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Opzione n.1: conferma dei contenuti del Piano Attuativo, approvato con Delibera C.C. 107/37630PG del 13 giugno 2011.
- Opzione n.2: variante al Piano Attuativo approvato con modifica alle destinazioni d'uso parziali o totali per attività terziarie o commerciali, con riduzione della SIp prevista, fino a un massimo di 25.700 mq.
  - È consentita la realizzazione di spazi commerciali nella dimensione massima di complessivi **1.500 mq** di superficie di vendita.
  - **Possibilità di insediare ai piani terra, servizi per il quartiere.**
- **Gli spazi a terra devono essere prevalentemente accessibili, in modo da assicurare la permeabilità al quartiere della grande area recintata.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini dell'eventuale bonifica.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	42.543
Slp (mq)	vedi Prescrizioni per la progettazione

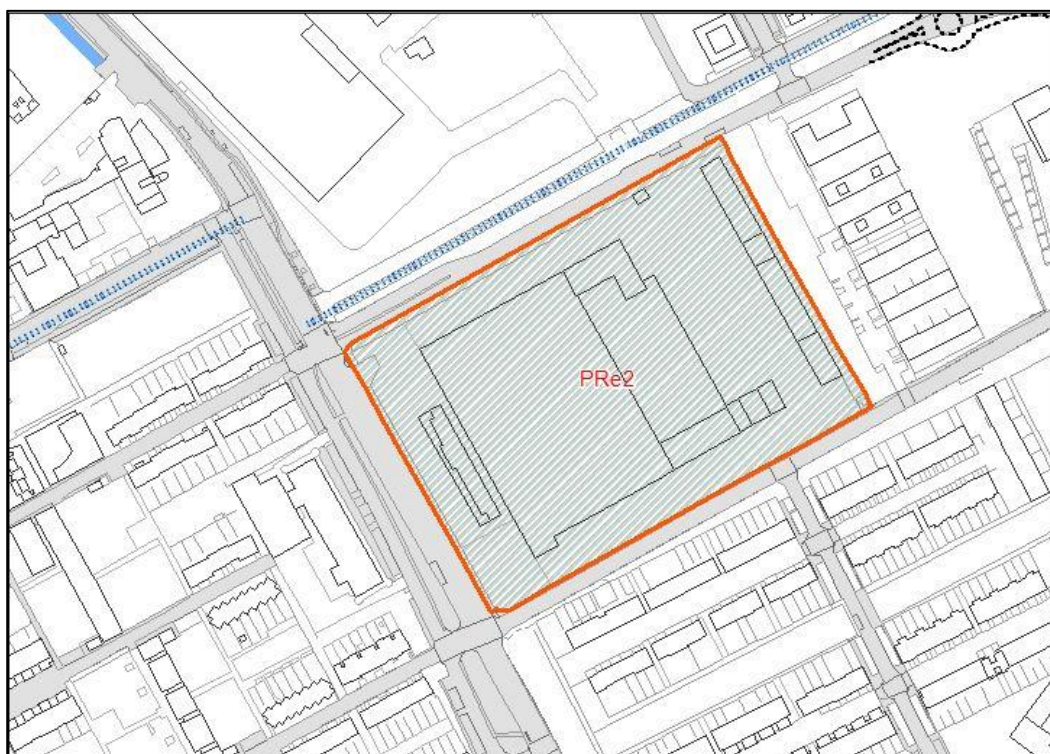
Strumento attuativo

Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre3 BORNATA</b>	
<b>Via della Bornata</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>18</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è interessata ad est da un edificio appartenente ad un'attività artigianale dismessa e ad ovest da edifici un tempo ospitanti le lavanderie degli Spedali Civili.

Obiettivi:

- Riquilificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Recupero del patrimonio immobiliare esistente e inutilizzato.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificato storico
- Pozzo

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere ispirati, per tipologia ed impianto planivolumetrico, all'insediamento dell'Istituto Pastori, confinante ad ovest con l'area oggetto d'intervento.
- L'attuazione del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche del contesto in cui si inserisce e connotarsi come la porta d'accesso a nord del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- **A ciascuno dei due lotti, corrispondenti ai mappali 47 e 65 del Foglio 187, è attribuita una slp (comprensiva dell'esistente su ciascun lotto), di 2.604,75 mq.**
- **E' data la possibilità di intervenire anche mediante due distinti Permessi di Costruire Convenzionati, fermo restando l'obbligo di subordinare tali interventi ad un preliminare sviluppo planivolumetrico complessivo, coerente con le prescrizioni contenute nella scheda e che evidenzia le aree in cessione/asservimento, gli accessi e la compatibilità dell'eventuale differimento temporale degli interventi con la realizzazione delle opere pubbliche da prevedere nella convenzione.**
- **Dovrà essere mantenuta ineditata e a verde permeabile la porzione centrale tra i due lotti, in corrispondenza al previsto attraversamento di fruizione paesistica. Ciò al fine di non ostacolare la realizzazione di un corridoio terrestre della REC.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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



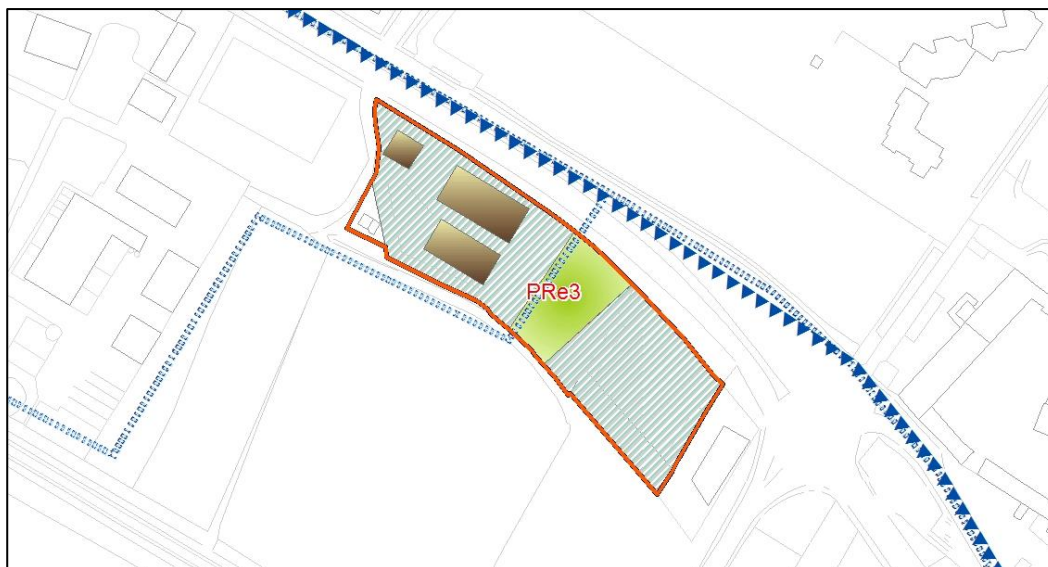
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	9.373
Slp (mq)	5.209,5 (comprensiva della slp esistente, corrispondente a 3.009,5 mq)
Strumento attuativo	Piano Attuativo. <b>Possibilità di intervenire anche mediante due distinti Permessi di Costruire Convenzionati.</b>

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Attraversamento di fruizione paesistica**
- **Costituzione di un corridoio terrestre della REC**

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre4 CAIONVICO EST	
Via Sant'Orsola	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è interessata da un vigneto e da una capacità insediativa residua da previsione del PRG2004.

Obiettivo del progetto è l'Incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare.
- I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo.
- Al fine di evitare soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti si prescrive l'impiego della tipologia edilizia dell'edificio unifamiliare, singolo o binato.
- L'insediamento del nuovo edificato dovrà essere protetto dall'attività propria del vigneto, mediante una fitta cortina alberata

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI



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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre5 CAIONVICO OVEST	
Via Sant'Orsola	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'edificio oggetto dell'intervento è una costruzione moderna, ubicata nel nucleo antico di Caionvico, alle pendici del Colle Maddalena, in posizione paesaggisticamente rilevante.

Obiettivo del progetto è l'Incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Elementi del paesaggio

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Viene riconosciuta una slp aggiuntiva pari al 30% della slp esistente, collocata in aderenza al volume esistente.
- Il nuovo edificio dovrà presentare soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, integrate con il contesto del nucleo antico di Caionvico e con la collina.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI





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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PR6 S. POLO D'ESTE</b>	
<b>Via San Polo</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>33</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è adiacente al centro commerciale Margherita d'Este; gran parte dell'area è occupata dal parcheggio pertinenziale dell'attività economica.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Riqualificazione del Reticolo idrico principale e tutela delle aree a rischio di esondazione.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- L'ambito di intervento ricade in classe di fattibilità geologica 3e<sup>2</sup>. Pericolosità sismica: Z4a.
- **vicinanza del servizio tecnologico (cabina elettrica)**

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, nel rispetto delle distanze di legge dal reticolo idrico, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout.
- E' prescritta una fascia arborata sul confine del nuovo edificato con il reticolo idrico.
- Dovranno essere cedute le aree a sud, consistenti in: strada e parcheggio.
- L'intervento è subordinato alla progettazione e realizzazione di interventi locali di messa in sicurezza dell'area in oggetto 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 delle aree poste in adiacenza e a valle.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.250
---------------------------------------	-------

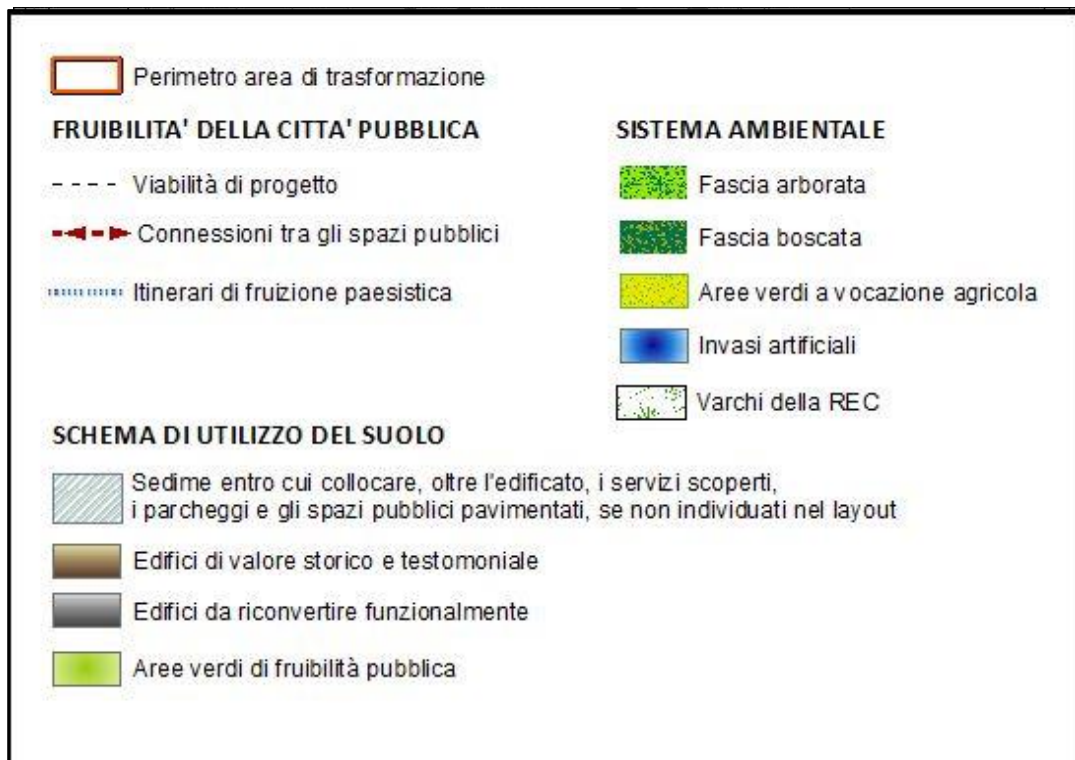
Slp (mq)	608 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di strada e parcheggio

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO







1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre7 S. POLO A.P.I.</b>	
<b>Via F. Lippi</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

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

Obiettivo del progetto è la valorizzazione delle attività economiche esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- È concesso un incremento di SIp fino ad un massimo di 900 mq, ad esclusivo uso di servizi alle imprese, mediante sovrizzo di massimo 1 piano del fabbricato esistente.
- L'attuazione dell'ampliamento è subordinata alla sistemazione del parcheggio esistente nell'adiacente area di proprietà pubblica, consistente nella razionalizzazione degli stalli, messa a dimora di alberature e l'installazione di una pensilina per attesa autobus sulla via Lippi.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

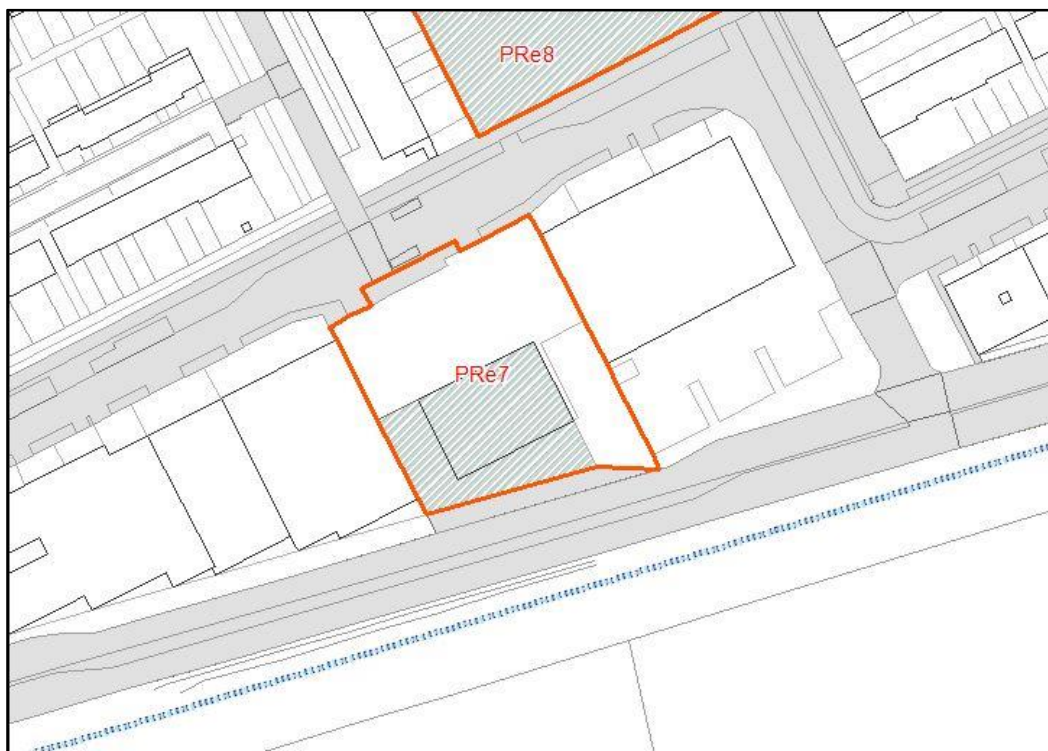
6. PARAMETRI URBANISTICI








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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento di spazi aperti

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre8 TORRE TINTORETTO</b>	
<b>Via Robusti</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica. La torre Tintoretto, oggetto di un'ipotesi di demolizione (ora superata) coerente con gli obiettivi del Contratto di Quartiere, è stata liberata dagli occupanti ed è vuota.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SCENARIO 1

- E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.
- E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.
- Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

SCENARIO 2

- In alternativa a quanto disposto per lo scenario 1 sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero gli interventi di cui all' art. 3 lettera e. ed f. del DPR 380/2001, il tutto senza aumento di slp e volume.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali (Rc)</b> .	

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre9 TORRE CIMABUE</b>	
<b>Via Cimabue</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insistono due torri con funzione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Obiettivo del progetto è favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- E' previsto il mantenimento della torre esistente. La piastra collocata alla base della torre potrà essere demolita e la relativa volumetria utilizzata nella realizzazione di un diverso assetto tipologico e funzionale dei volumi e degli spazi aperti a terra.
- E' consentita la ristrutturazione edilizia e l'introduzione di funzioni che integrino la residenza.
- Sono consentiti parziali interventi di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad un miglioramento distributivo e funzionale degli spazi.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R) (min 50%)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)</b> .	

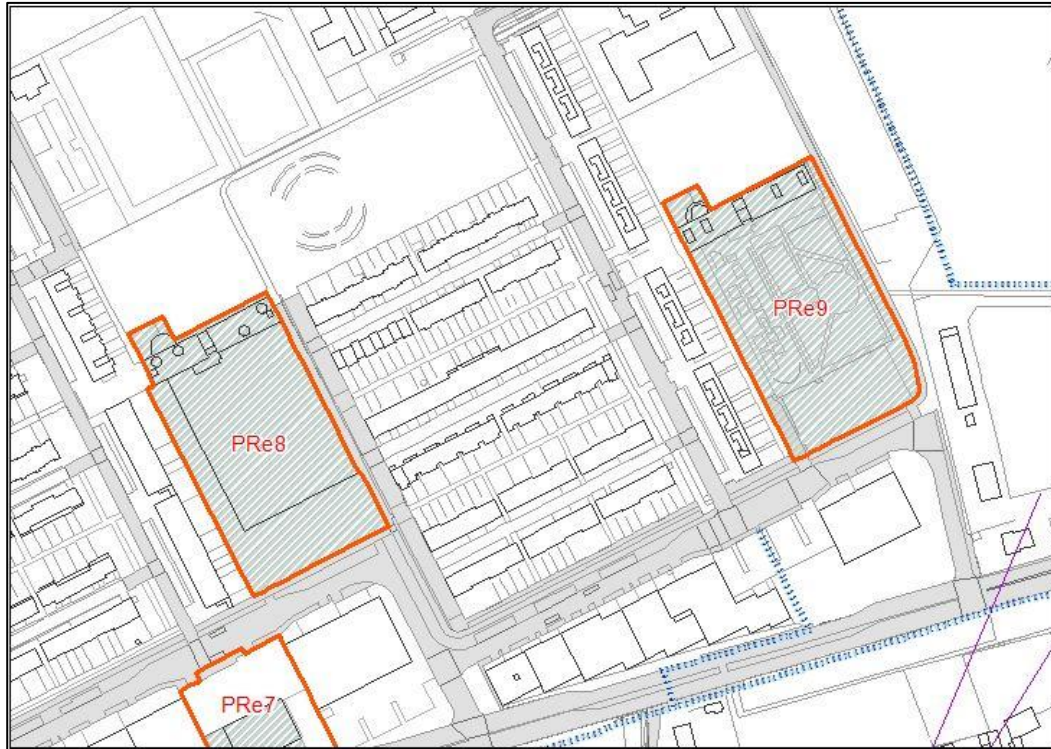
6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



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

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre10 CAVE</b>	
<b>Via G.B. Bossini</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>31</b>

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

L'area è chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenza a nord e un laghetto dicava a sud. Sull'area insistono edifici realizzati in epoche diverse ad uso produttivo. La parte più ad est è attualmente adibita a stoccaggio e deposito di materiali a cielo aperto.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree degradate e rigenerazione ambientale
- Recupero del patrimonio immobiliare esistente e inutilizzato.
- Riqualificazione del Reticolo idrico principale e tutela delle aree a rischio di esondazione.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- L'ambito di intervento ricade in classe di fattibilità geologica 3g.
- Archeologia industriale

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La Slp assegnata dovrà essere collocata sul sedime indicato nel layout ed è da intendersi solo in riferimento ad un intervento di sostituzione delle volumetrie esistenti, finalizzato al cambio d'uso, previa indagine ambientale. Parte di detta slp potrà essere utilizzata, qualora possibile, nell'ambito del recupero dell'insediamento di valore storico insistente sulla medesima area e individuato nel layout.
- La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto morfologico con il contesto storico
- Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà.
- Ogni previsione di trasformazione descritta è comunque subordinata al preliminare recupero del lotto, sede del deposito scoperto, da attuarsi mediante ripristino ambientale.
- Tra il corso d'acqua e il sedime d'intervento deve essere creata e ceduta una fascia arborata di mitigazione di 10 m. In fase di progettazione dell'intervento, dovrà essere individuata e concordata con la P.A. la localizzazione di un collegamento ciclopedonale con l'ambito della cava a sud del lotto.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso

previste per il **Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)**

#### 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	25.600
<b>Slp (mq)</b>	2.820 (escluso esistente da conservare)
<b>Strumento attuativo</b>	Piano Attuativo

#### 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Collegamento ciclabile con l'ambito delle Cave

#### 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO







## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre11 PONTE</b>	
<b>Via Ponte</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

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

L'area è inserita in un contesto di edificato storico.

Obiettivo del progetto è il recupero degli edifici storici esistenti, consentendo un ampliamento sull'area di pertinenza del lotto.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificato storico

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre12 BONOMI METALLI</b>	
<b>Via delle Bettole</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

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

L'area, sede di attività produttive, è racchiusa tra la tangenziale sud, l'Autostrada e Via delle Bettole.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree degradate e rigenerazione ambientale.
- Favorire il permanere di attività produttive nell'ambito urbano, attuando strategie per mitigarne gli impatti sull'ambiente.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanza ad insediamenti residenziali

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La Slp assegnata dovrà essere collocata sul sedime **che si delinea con l'annessione dell'impianto di betonaggio e con la modifica delle fasce di rispetto dalle infrastrutture, per effetto dell'inclusione dell'area all'interno del centro abitato.**
- **La nuova individuazione del perimetro del centro abitato, sarà definita con successiva Delibera di Giunta Comunale.**
- **Distribuzione planivolumetrica tale da creare il maggior distacco possibile dagli insediamenti residenziali e la creazione di un'ampia fascia boscata, quale filtro di mitigazione degli impatti derivanti dall'infrastruttura a sud e dall'attività produttiva, a protezione degli insediamenti stessi.**
- **E' consentito il mantenimento del capannone esistente. La slp complessiva massima (comprensiva dell'esistente), non potrà in nessun caso superare 9.000 mq.**
- Obbligo di ripristino ambientale per tutte le aree degradate, esterne ai sedimi edificabili.
- **Il Piano Attuativo dovrà contemplare la realizzazione di una connessione tra Via Casotti e Via delle Bettole.**
- **Salvaguardia della macchia boscata ad ovest dell'ambito.**
- **In fase di sviluppo del P.A. dovrà essere opportunamente studiato il sistema d'accesso e di uscita dal comparto sulla Via delle Bettole.**

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Manifatturiere, Logistiche, trasporto e immagazzinaggio (I)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale, con limitazioni per le attività insalubri (D.M. 5 sett. 1994 e s.m.i.) (Ps)</b>	

## 5. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata	mq 64.200
Slp complessiva	<b>mq 9.000</b> (compreso esistente)
Strumento	Piano Attuativo da sottoporre a <b>VAS specifica</b> .

#### 6. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ripristino ambientale
- **Realizzazione di un sistema di connessione tra Via Casotti e Via delle Bettole.**
- **Opere di mitigazione ambientale degli impatti, verso gli insediamenti residenziali.**

#### 7. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre13 CAVA DOREGATTI</b>	
<b>Via Ponte</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

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

L'area, collocata nel Parco delle Cave, è una propaggine dell'ambito agricolo collocato a nord, attorno alla quale è stata effettuata attività di escavazione. E' caratterizzata dalla presenza di fabbricati rurali.

Obiettivi:

- acquisizione di aree e specchio d'acqua, per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave di Buffalora e San Polo;
- riqualificazione del Reticolo idrico principale e tutela delle aree a rischio di esondazione.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edificato storico
- Il sedime 1 ricade in classe di fattibilità geologica 3c\* e lungo il confine nord interferisce con la fascia del reticolo idrico minore. Pericolosità sismica: Z4a. Le altre classi di fattibilità che interessano il comparto sono: 4g e 3c. La porzione di area corrispondente al mp. 197 Foglio 264 ricade in classi di fattibilità geologica 3c e 3e e lungo il confine est interferisce con la fascia del reticolo idrico principale sul T. Garza. Pericolosità sismica: Z4a.

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'intervento prevede la demolizione dei corpi esistenti sul sedime 1, individuato nel layout prescrittivo e l'insediamento, entro il perimetro dello stesso, di 1.000 mq di slp, **comprensivi della slp dei corpi di fabbrica insistenti sul sedime 1 (corrispondente al mp. 195 Foglio 261) e già accatastati regolarmente nel NCEU per un totale di di 572 mq di slp. Sono esclusi gli edifici di valore storico e testimoniale (come individuati nello stesso schema), per i quali è prevista la conservazione.**
- Per un corretto inserimento del nuovo edificio, si raccomanda una coerenza tipologica con gli edifici rurali adiacenti.
- **Dei 1.000 mq di slp complessivi, fino a 50 mq di slp possono essere realizzati fuori dal sedime indicato.**
- La realizzazione dell'intervento è subordinato alla cessione delle quote di proprietà del lago di cava **con relative sponde e dell'area corrispondente al mp. 197 Foglio 264.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	<b>127.000</b>
Slp (mq)	1.000 <b>(compresa la slp dei corpi di fabbrica insistenti sul mp. 195 Foglio 261).</b>
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

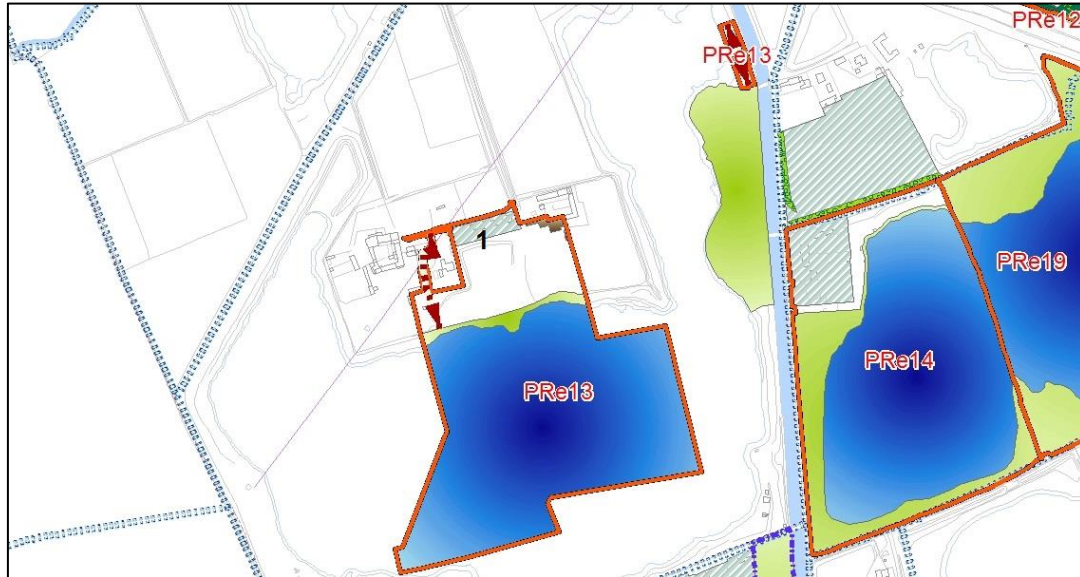
## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree e specchio d'acqua: **Foglio 261: mp. 194 (parte spondale), mp. 140, mp. 141, mp. 69. Foglio 277: mp. 116,**

mp. 141, mp.142, mp. 143, mp.144, mp. 145, mp. 146, mp. 147, mp. 148, mp. 100. Foglio 264: mp. 150, mp. 147, mp. 54, mp. 43, mp. 149, mp. 148, mp. 151, mp. 192 (parte spondale).

- Diritto di passaggio dalla via Ponte alle aree in cessione, attraverso il mp. 194, per le attività di gestione del Parco.
- Cessione dell'area corrispondente al mp. 197 Foglio 264, collocata in adiacenza al confine nord della discoteca Paradiso.

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre14 CAVA REZZOLA</b>	
<b>Via Casotti</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

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

L'area, risultante da cessata attività estrattiva, si colloca tra Via Casotti e Via dei Morti. E' interessata da un insediamento residenziale nella porzione nord/ovest.

Obiettivo del progetto è la **fruibilità di aree (previa realizzazione delle opere di recupero)** e specchio d'acqua, per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave di Buffalora e SanPolo.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito delle cave

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'intervento prevede un ampliamento di 400 mq da collocare entro il sedime individuato nel layout prescrittivo.
- Si prescrive una tipologia uni o bifamiliare con altezza massima di un piano fuori terra.
- La realizzazione dell'intervento è subordinato alla **cessione o concessione d'uso** delle quote di proprietà del lago di cava e la relativa sponda.
- **La messa a disposizione delle aree che garantisca la fruibilità pubblica, dovrà necessariamente essere preceduta dalla realizzazione delle opere di recupero e valorizzazione dell'area, entrambi a a carico della Proprietà e da realizzarsi prima di godere della slp assegnata.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

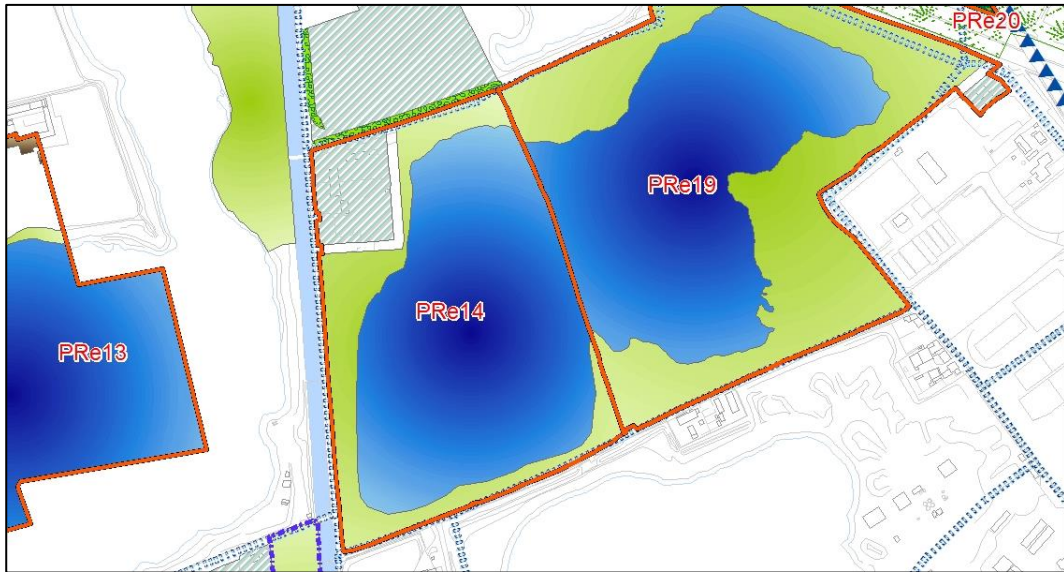
Superficie dell'area perimetrata (mq)	124.400
Slp (mq)	400 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Cessione o convenzione d'uso delle quote di proprietà.**



## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRe15 BUFFALORA</b>	
<b>Via Buffalora</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13</b>

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

L'area è una ex cava di sabbia in seguito trasformata in discarica di inerti speciali. Ora, a copertura dell'area vi è la piastra "Ex giacimento controllato ecoservizi", e un deposito parcheggio di container, automezzi ed autoarticolati.

Obiettivo del progetto è il recupero di aree degradate e la riqualificazione ambientale.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Su tale area è vietato ogni tipo di edificazione, si dovrà procedere alla creazione di filtri di mitigazione verde lungo tutto il limite perimetrale della piastra. \*L'area potrà essere utilizzata come parcheggio privato o area per attività logistiche e deposito container, parte dell'area potrà essere destinata a parco tematico, quindi come servizio di interesse pubblico, a cielo aperto sul tema del riciclo. Saranno consentite soltanto strutture coperte removibili, completamente realizzate in materiali leggeri, per una copertura del suolo che non superi il **20%** dell'area di proprietà.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

\*vedi dettaglio in PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

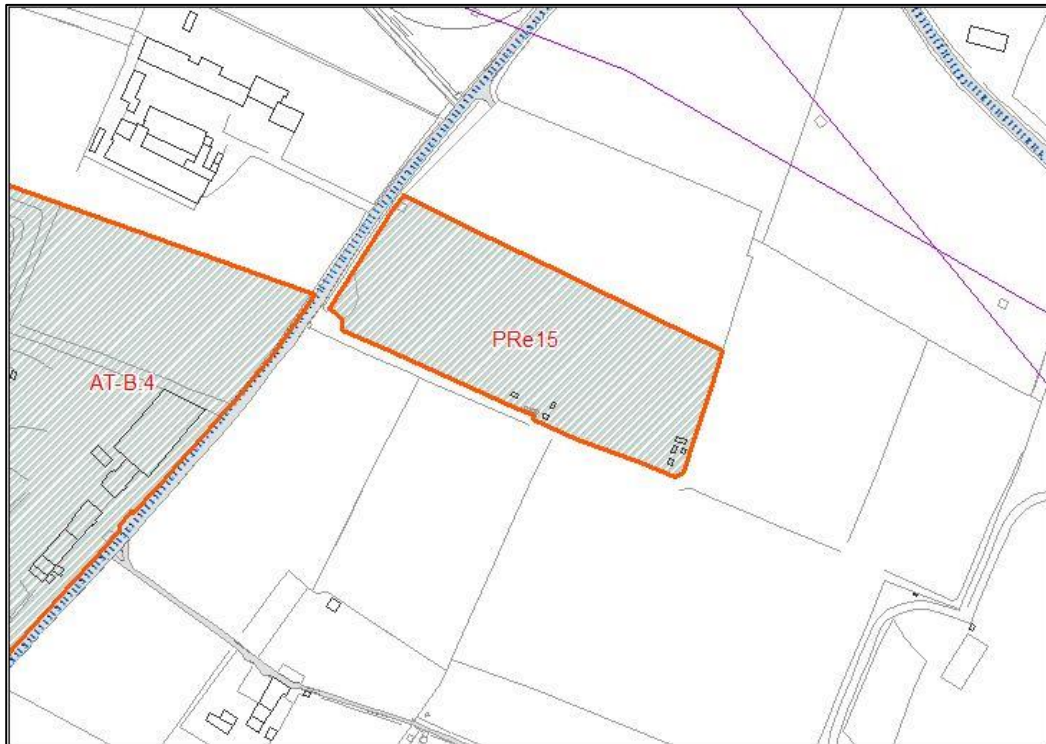
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre16 STAZIONE CARBURANTI</b>	
<b>Tangenziale sud</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13</b>

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

Sull'area insistono piccoli edifici anche di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali e di servizio agli automobilisti.

Obiettivi: miglioramento e potenziamento delle strutture a servizio esistenti, in funzione delle rinnovate esigenze.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Fasce di rispetto stradali

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, nel rispetto delle distanze di legge dalle infrastrutture, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime individuato nel layout. L'Amministrazione si riserva di individuare la più opportuna destinazione per le opere di mitigazione che possono derivare dalla trasformazione.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	<b>Distributore Carburanti (M6)</b>
	Attività Commerciali (C) solo C.d-C.g
	Attività Artigianali di servizio (As)
	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuti a prevalente destinazione produttiva e artigianale (P)</b>	

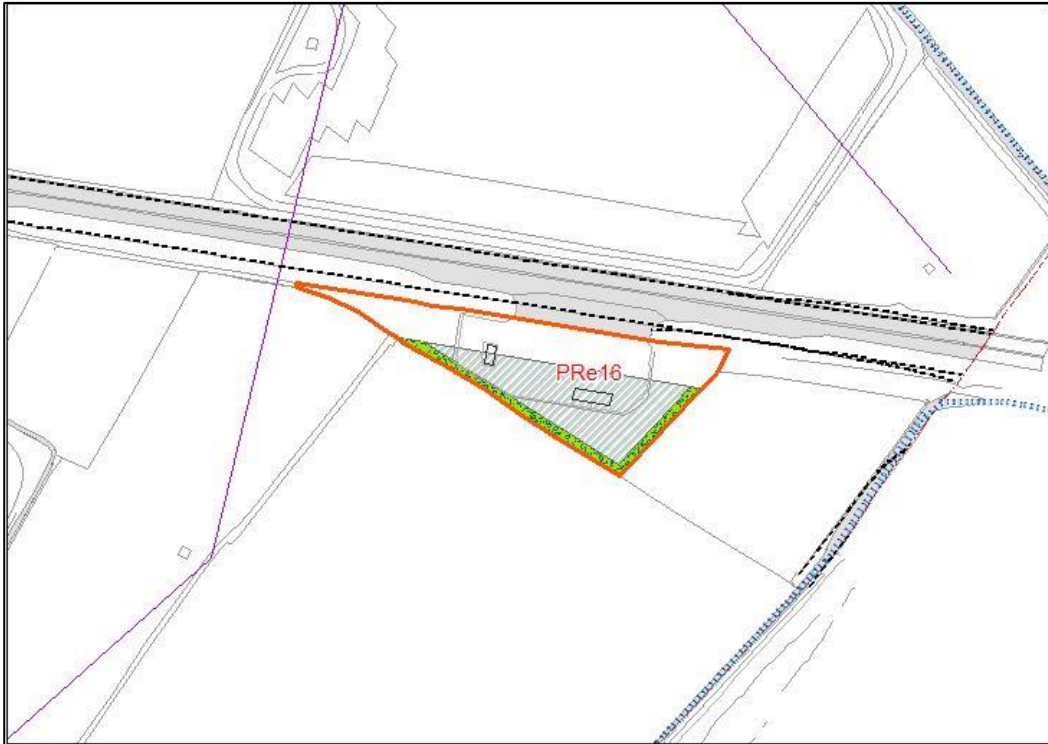
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre17 BRESCIA CENTRO NORD</b>	
<b>Via Borgosatollo</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>33</b>

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

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

Obiettivo: Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Prossimità autostrada

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

È ammesso un ampliamento dell'attività alberghiera esistente, fino ad un massimo di mq 300, ferme restando le modalità di restauro conservativo dell'edificio storico.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Ricettive (Ri)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i <b>Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (T)</b>	

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

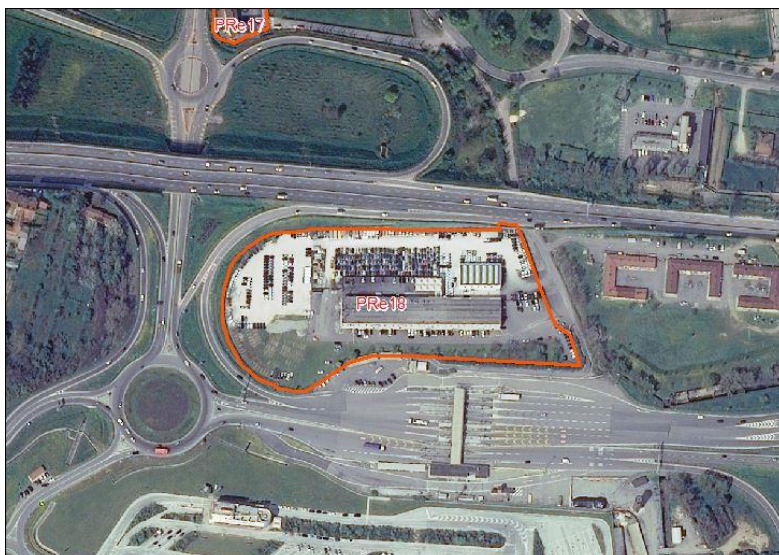
## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre18 BRESCIA CENTRO SUD</b>	
<b>Via Borgosatollo</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>33</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è collocata tra il casello autostradale di Brescia Centro e la Tangenziale Sud. Sull'area insistono due capannoni che accolgono attività artigianali e di servizio pubblico.

Obiettivo: Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Prossimità autostrada

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Al fine di un corretto inserimento della nuova volumetria, si prescrive che lo stesso sia realizzato in allineamento con gli esistenti e si prescrive, come opera di mitigazione, la realizzazione di una fascia arborata di 10 m, sui confini con le infrastrutture.

Il progetto di trasformazione dovrà essere coerente con le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.

La realizzazione delle previsioni sull'ambito è subordinata, se non già esistente, all'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi del comparto e alla depurazione delle acque reflue.

L'attività commerciale insediabile deve essere limitata al commercio di prodotti inerenti l'attività artigianale e di servizio della strada e del trasporto, già caratterizzanti l'area.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Attività Commerciali (C) solo C.d-C.g
	Attività Artigianali di servizio (As)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per gli <b>Ambiti produttivi o artigianali in tessuti residenziali consolidati (Pr)</b>	

6. PARAMETRI URBANISTICI

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

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Opere di mitigazione ambientale



## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PRe19 CAVA TAGLIETTI	
Via delle Bettole	
Quadrante	EST
Quartiere	19

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

L'area, collocata nel Parco delle Cave, comprende un lotto su cui insiste un edificio afferente l'attività di escavazione.

Obiettivo del progetto è la fruibilità di aree e specchio d'acqua, per la strutturazione del PLIS Parco delle Cave di Buffalora e SanPolo.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Ambito di cava

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La messa a disposizione delle aree che garantisca la fruibilità pubblica, dovrà essere preceduta dalla presentazione di progetto di recupero e valorizzazione dell'area, entrambi a carico della Proprietà (o di altro Soggetto coinvolto a motivato titolo e diverso dall'Amministrazione), da realizzarsi prima di godere della slp assegnata e da concordare con l'Amministrazione. In funzione di quanto premesso, sarà possibile anche procedere con una revisione del progetto di recupero già convenzionato in forza del provvedimento autorizzativo rilasciato dal competente Servizio Cave provinciale.
- Le funzioni insediabili sulle aree, finalizzate alla pubblica fruizione e godimento, potranno essere individuate unicamente tra quelle compatibili con la natura del Parco stesso e con la sua inclusione nel PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo (vedi art. 87 NTA). Tra queste non sono escluse le attività sportive leggere, o spazi di aggregazione a vario titolo, a condizione che le stesse siano prive di recinzioni e strutture, che non sono appunto compatibili con la libera fruizione e con la natura del Parco.
- Il Consiglio Comunale potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature per una slp fino a 400 mq, in funzione di eventuali e documentati maggiori costi, conseguenti alla revisione del progetto di recupero e valorizzazione delle aree, da realizzarsi nell'ottica di conseguire un risultato idoneo alla fruibilità pubblica.
- In aggiunta a quanto sopra, sono concessi 250 mq di slp in aumento all'esistente sul mapp. 81 foglio 269, previa esecuzione delle opere necessarie al ripristino ambientale dell'area posta in via Serenissima e corrispondente ai mapp. 76 e 110 foglio 242.
- La realizzazione dell'intervento è subordinato alla cessione o convenzione d'uso delle aree destinate a fruibilità pubblica, previa presentazione di progetto di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare prima di usufruire della slp assegnata.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

1	Foglio 269: mapp. 81	PREVALENTE	Residenza (R)
			Attività ricettive (Ri)

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)**.

2	Foglio 266: mapp. 34 - 98 Foglio 269: mapp. 1 - 2 Foglio 278: 2 - 5 - 58 Foglio 264: 41 - 42	Funzioni finalizzate alla pubblica fruizione e godimento, compatibili con la natura del Parco e con la sua inclusione nel PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo (vedi art. 87 NTA). Tra queste non sono escluse le attività sportive leggere, o spazi di aggregazione a vario titolo.
---	---	---

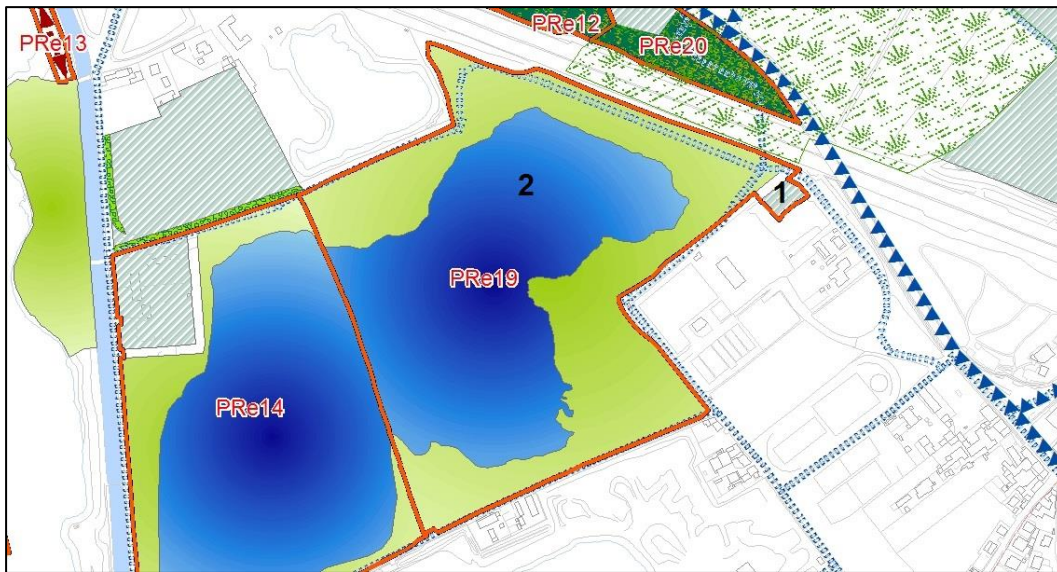
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)		166.881
1	Slp (mq)	250 (in aggiunta all'esistente autorizzato)
2	Slp (mq)	<b>fino a 400 mq (vedi Prescrizioni per la progettazione)</b>
Strumento attuativo		Permesso di costruire convenzionato

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Cessione o convenzione d'uso delle quote di proprietà.**
- **Ripristino ambientale dell'area posta in via Serenissima e corrispondente ai mapp. 76 e 110 foglio 242.**

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre20 AUTOSERVICE</b>	
<b>Via delle Bettole</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>19</b>

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area, è racchiusa tra la tangenziale sud, l'Autostrada e Via delle Bettole.

Obiettivi:

- Riqualificazione di aree degradate e rigenerazione ambientale.
- Favorire il permanere di attività produttive nell'ambito urbano, attuando strategie per mitigarne gli impatti sull'ambiente.

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Le aree di proprietà non interessate dalla trasformazione, dovranno essere riqualificate nell'ottica di ricostruzione del varco della Rete Ecologica Comunale.
- Sul confine con gli insediamenti residenziali, dovranno essere attuate opportune misure di mitigazione degli impatti generati dall'attività.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	Attività Artigianali di servizio (As)	
	Attività Direzionali (T)	
	Attività Commerciali (C)	

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Ambiti produttivi o artigianali in tessuti residenziali consolidati (Pr)**.

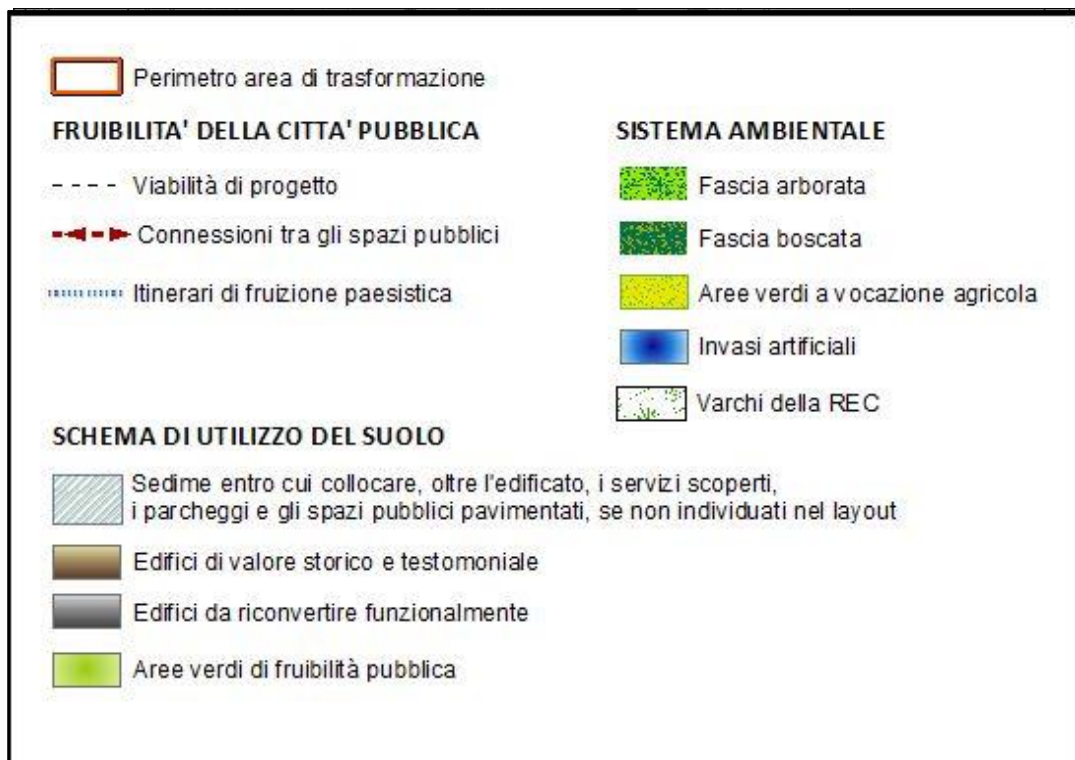
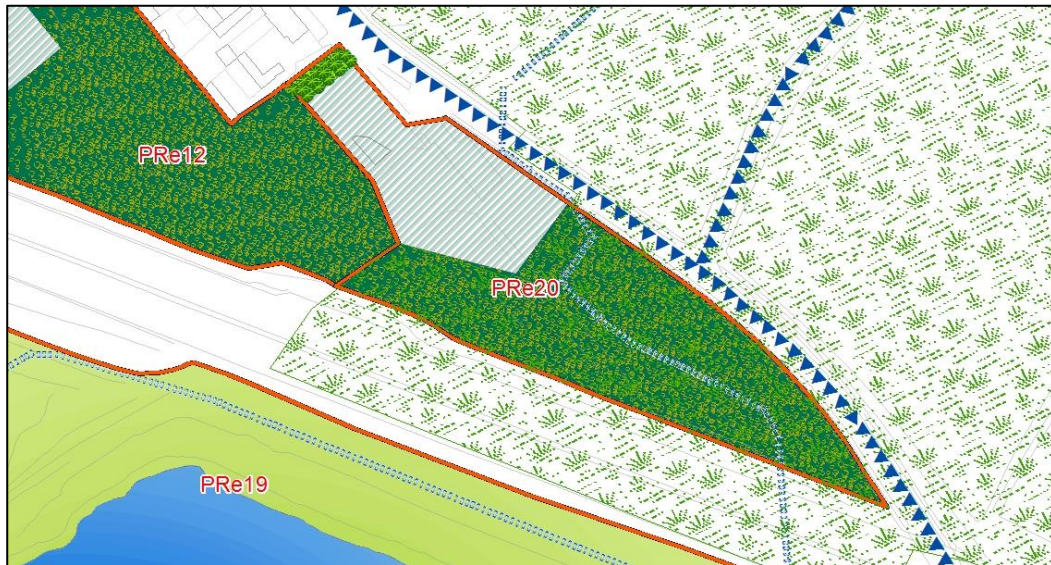
6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata		14.800 mq	
Sedime trasformabile	4.500 mq	Indice su sedime trasformabile	0,40 mq /mq
Strumento	Permesso di Costruire convenzionato		

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ripristino ambientale

5. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre21 GOLDONI</b>	
<b>Via Goldoni</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>16</b>

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

L'area è localizzata lungo via Goldoni nel quartiere Caionvico.

Obiettivi:

- Acquisizione e raddoppio del parcheggio esistente.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- **Sedime 1:** E' l'area destinata all'edificazione
- **Sedime 2:** E' l'area in cessione per il raddoppio del parcheggio esistente.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SEDIME 1	PREVALENTE	Residenziale (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il <b>Tessuto a prevalente destinazione Residenziale (R)</b>		
SEDIME 2	PREVALENTE	Servizi per la mobilità (M)

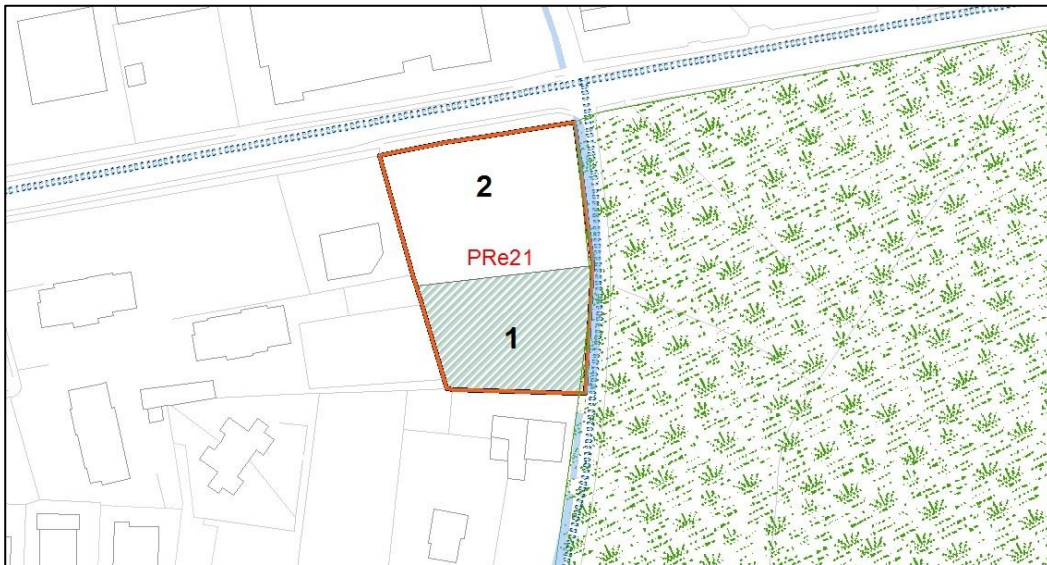
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata				3.700 mq
SEDIME 1	Superficie fondiaria	1.500 mq	Slp	600 mq
SEDIME 2	Superficie	2.200 mq	Slp	0 mq
Strumento attuativo				Permesso di costruire convenzionato

## 7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Parcheggio pubblico

## 5. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO





## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>Pre22 SANT'EUFEMIA</b>	
<b>Viale Sant'Eufemia</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>18</b>

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

L'area in oggetto, collocata a sud della Via Sant'Eufemia, è ineditata ed era parte di un ambito di trasformazione del Documento di Piano del PGT 2012.

Obiettivo del progetto è regolare la possibilità di far atterrare sull'area una residua capacità edificatoria derivante da lotti del tessuto urbano consolidato, corrispondenti ai mapp. 42, parte dei 45, 47 foglio 222 e mapp. 224 foglio 192, non attuabile sugli stessi.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La residua capacità edificatoria (secondo quanto disposto dalle norme generali di Piano) potrà essere collocata esclusivamente su un'area, addossata in lato nord del mappale 225 foglio 192 (parte) e mappale 45 (parte) del foglio 222. Tale area, la cui classificazione urbanistica è di Tessuto residenziale "R" (senza indice), avrà più precisamente la seguente conformazione:
  - profondità di 20 m dal confine nord;
  - lato est coincidente con il reticolo idrico esistente. Il confine potrà interessare anche parte del mappale 45 foglio 222, al fine di connettere l'area con l'accesso su Viale S. Eufemia;

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Residenziale (R)

Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il **Tessuto a prevalente destinazione Residenziale (R)**

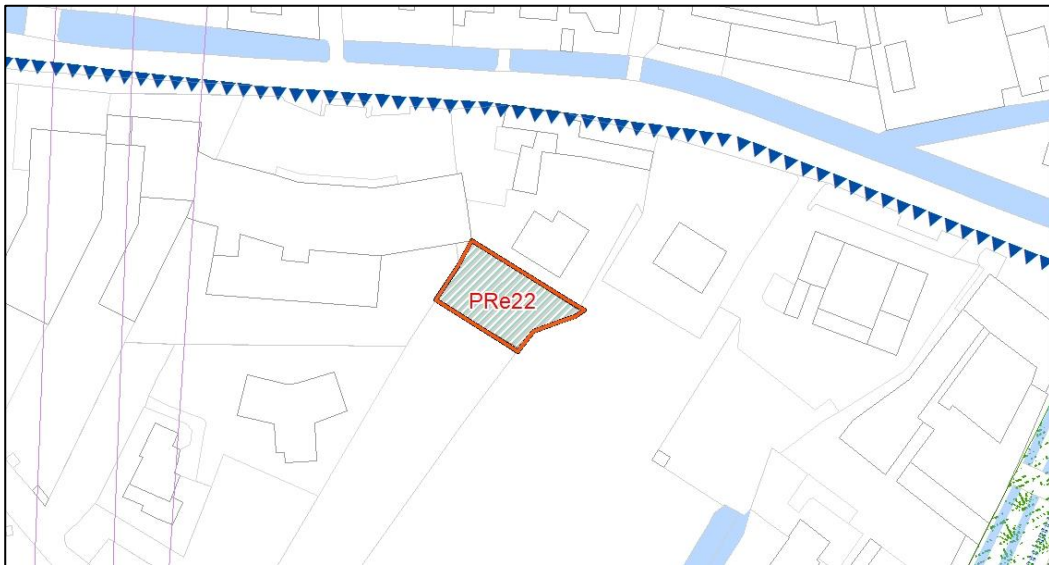
## 8. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata	615 mq
Slp	-
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 9. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 6. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PRe23 CEMBRE</b>	
<b>Via Magnolini</b>	
Quadrante	<b>EST</b>
Quartiere	<b>13</b>

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

L'area in oggetto, posta ad est dello stabilimento esistente di Cembre s.p.a. e accessibile dalla Via Magnolini, è ineditata ed era parte di un ambito di trasformazione del Documento di Piano del PGT 2012, denominato "Serenissima 2" S.3.4, a destinazione produttiva.

Obiettivo del progetto è consentire l'ampliamento del comparto produttivo di Cembre s.p.a., in linea con le crescenti necessità logistico produttive, completando l'ampliamento in corso di realizzazione sul preesistente ambito di trasformazione S.3.4.

## 7. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico
- Sensibilità paesaggistica elevata (classe 4)

## 8. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'area sarà trasformata in conformità al progetto di piano attuativo approvato con delibera n. 24 del 10/02/2020 (P.G. 36585).

## 9. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Attività manifatturiere, logistiche, di trasporto e magazzinaggio (I)

## 10. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata	24.200 mq
Slp	14.794 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo

## 11. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione di Corso Bazoli, come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali approvato con delibera della Giunta Comunale n. 786 del 19/12/2017, di cui la realizzazione di Corso Bazoli costituisce uno stralcio.

2. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

