

# 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 Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi</i>
<b>CONSULENTI</b>	<i>Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Buizza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni 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>
<b>DP - PR - PS</b>	<p>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. 110 del 30/11/2018 -D.C.C. n. 88 del 29/11/2021 -D.C.C. n. 60 del 16/10/2023 -D.C.C. n. 30 del 29/04/2024 e degli adempimenti di cui alle delibere: -D.C.C. n. 97 del 28/09/2020</p>

**V-NTA  
ALLO3 SCHEDA DEI PROGETTI SPECIALI  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

*Data* FEBBRAIO 2016



## PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI

### QUADRANTE NORD

<b>PSN1 PARROCCHIA SS. FRANCESCO E CHIARA</b>	<b>3</b>
<b>PSN2 UNIVERSITA' STATALE</b>	<b>4</b>
<b>PSN3 DOMUS SALUTIS</b>	<b>6</b>
<b>PSN4 TRIUMPLINA - VALSABBINA</b>	<b>8</b>
<b>PSN5 STADIO M. RIGAMONTI</b>	<b>10</b>

### QUADRANTE OVEST

<b>PSo1 STRUTTURA SOCIOSANITARIA – VIA CHIUSURE</b>	<b>11</b>
<b>PSo2 TORRICELLA SOPRA</b>	<b>13</b>
<b>PSo3 S. GIUSEPPE LAVORATORE</b>	<b>15</b>
<b>PSo4 FRATI MINORI</b>	<b>16</b>
<b>PSo5 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX FABBRICA - TEATRO IDEAL</b>	<b>17</b>
<b>PSo6 RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI CAFFARO</b>	<b>18</b>
<b>PSo7 POLO SERVIZI CULTURALI DI VIA MILANO</b>	<b>19</b>

### QUADRANTE CENTRO

<b>PSc1 SCUOLA MORETTO</b>	<b>20</b>
<b>PSc2 CASERMA RANDACCIO</b>	<b>22</b>
<b>PSc3 CASERMA GOITO</b>	<b>24</b>
<b>PSc4 AREA SPORTIVA - VIA BENACENSE</b>	<b>26</b>
<b>PSc5 HOUSING SOCIALE – VIA CORSICA</b>	<b>28</b>
<b>PSc6 PALESTRA CALINI</b>	<b>30</b>
<b>PSc7 COMPLESSO DEL SS. CORPO DI CRISTO</b>	<b>31</b>

### QUADRANTE SUD

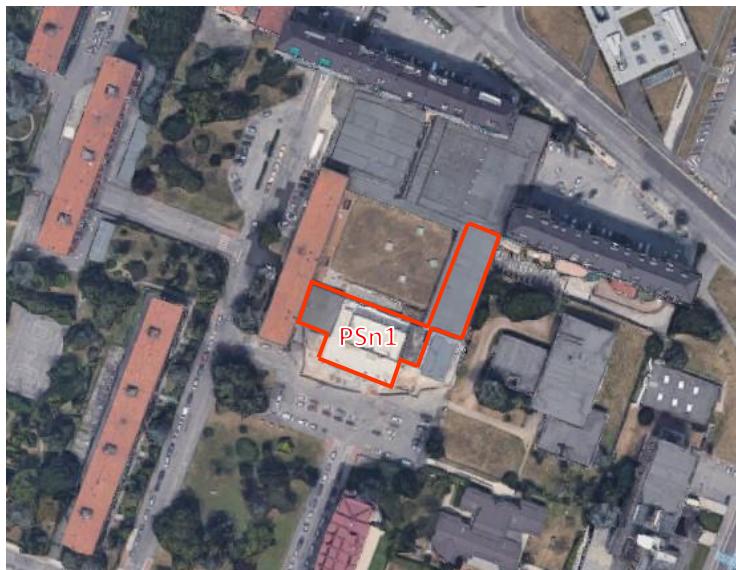
<b>PSs1 SAN ZENO – TRIDENTINA</b>	<b>33</b>
<b>PSs2 CASCINA VERZIANO</b>	<b>35</b>
<b>PSs3 CARCERE DI VERZIANO</b>	<b>37</b>
<b>PSs4 A2A VIA MALTA</b>	<b>39</b>
<b>PSs5 POLO SCOLASTICO “DON BOSCO-BETTINZOLI”</b>	<b>40</b>
<b>PSs5 ELIPORTO</b>	<b>42</b>

**QUADRANTE EST**

---

<b>PSe1 POLO SCOLASTICO – VIA BALESTRIERI</b>	<b>44</b>
<b>PSe2 CENTRO SPORTIVO RIGAMONTI</b>	<b>46</b>
<b>PSe3 CENTRO SPORTIVO PARADISO</b>	<b>48</b>
<b>PSe4 A2A VIA CHIAPPA</b>	<b>50</b>
<b>PSe5 VIA CERCA - VIA BROCCHE</b>	<b>51</b>
<b>PSe6 VIA L. FIORENTINI – VIA MONS. C. MANZIANA</b>	<b>53</b>

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSn1 PARROCCHIA SS. FRANCESCO E CHIARA
--

Via Bligny
------------

Quadrante	NORD
-----------	------

Quartiere	11
-----------	----

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

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

Il progetto individua le consistenze di un Servizio Religioso, parzialmente demolito in seguito ai danni strutturali causati dal sisma del 2004.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Recupero di aree dismesse

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 in data 29/11/2021.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZIO RELIGIOSO	R5 (Immobili per attività aggregative, ricreative)
RESIDENZA e funzioni ammesse nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (R)	Residenza (R.a – R.b)*

*\*La Destinazione Residenza è riferita ESCLUSIVAMENTE alla SLP ricostruita in sostituzione dell'edificio per il culto demolito.*

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	1.426
Slp (mq)	preesistente
Strumento attuativo	Piano attuativo approvato con D.C.C. n. 88/2021

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Recupero di spazi e percorsi/collegamenti pubblici su aree asservite all'uso pubblico.

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



### PSn2 UNIVERSITÀ STATALE

Via Branze, V.le Europa

Quadrante	<b>NORD</b>
-----------	-------------

Quartiere	<b>11-19</b>
-----------	--------------

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

L'area è collocata a nord degli Spedali Civili.

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Vicinanza a Servizio Tecnologico

Reticolo idrico

Pozzo

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Univeristari (U)
---------	------------------

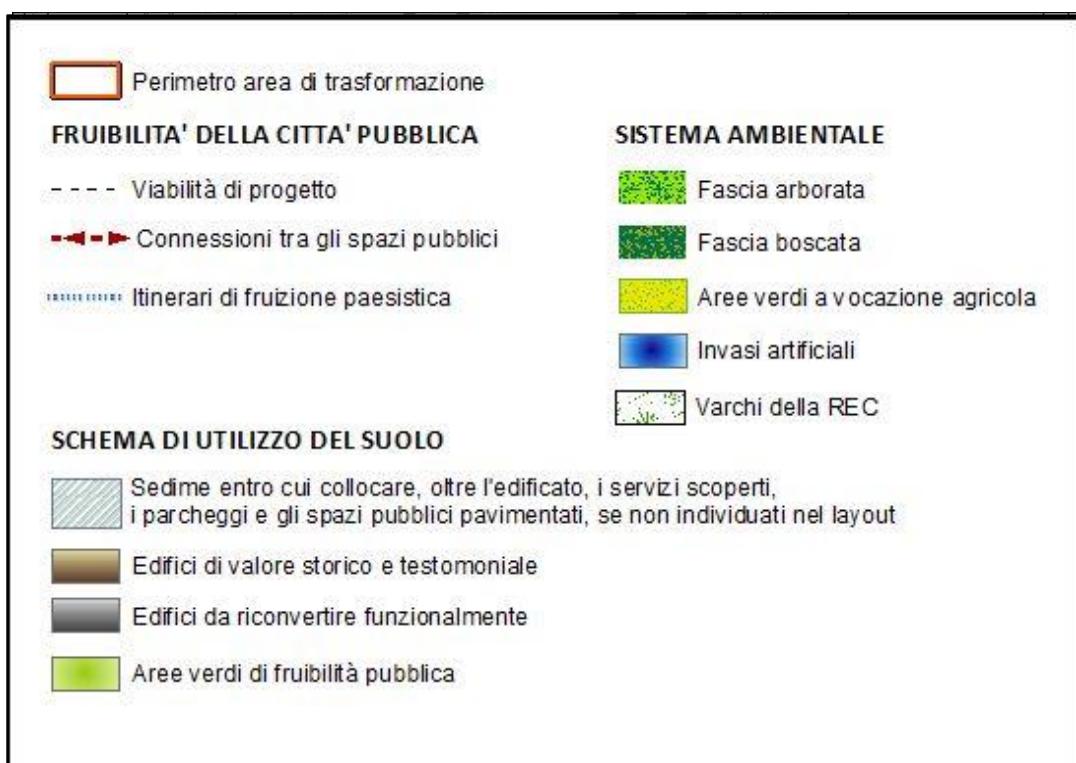
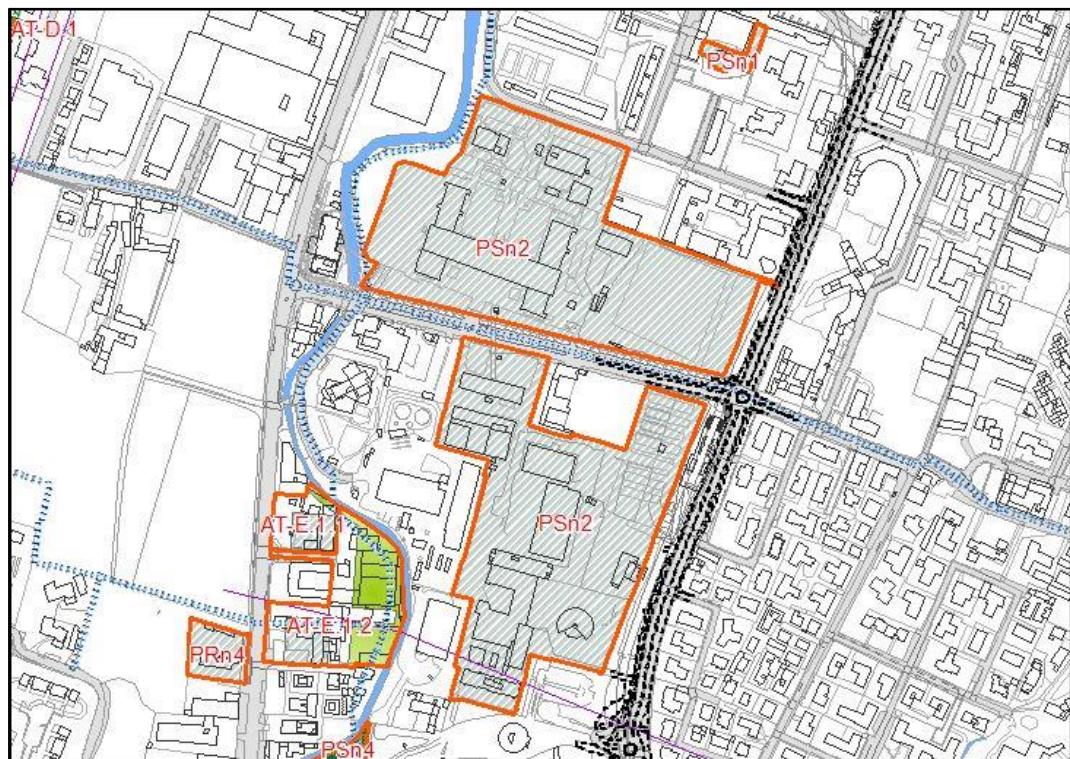
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSn3 DOMUS SALUTIS	
Via Costalunga	
Quadrante	NORD
Quartiere	29

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

L'area è collocata ad est degli Spedali Civili.

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

Gli obiettivi del progetto sono:

- Ampliamento di strutture a servizio esistenti

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- E' consentita la realizzazione di servizi ospedalieri, in ampliamento della struttura limitrofa (Domus Salutis), pari a 10.000 mq di slp.
- L'utilizzo dei parcheggi sarà consentito anche agli utenti della scuola "Quasimodo"
- In tale ambito, eventuali ampliamenti (assunto il vincolo attivo sull'area, Art. 136 D. Lgs 42/2004), dovranno tenere conto delle necessità di intervisibilità dei sistemi di paesaggio circostanti, pertanto si dovrà controllare volumi e dimensioni dei corpi, anche nel rispetto dei caratteri insediativi diffusi, conservando nel contempo un' opportuna quantità di superficie verde
- **Il progetto dovrà essere sviluppato prevedendo una fascia alberata al confine con la scuola Quasimodo e destinando un'area a verde pubblico in posizione tale da essere facilmente (ed in sicurezza) accessibile dalla scuola.**
- **Deve essere potenziato il collegamento ciclopedonale con l'Ospedale Civile.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Ospedalieri (O)
	Sociali (S)
RESIDENZA	(R.b)

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

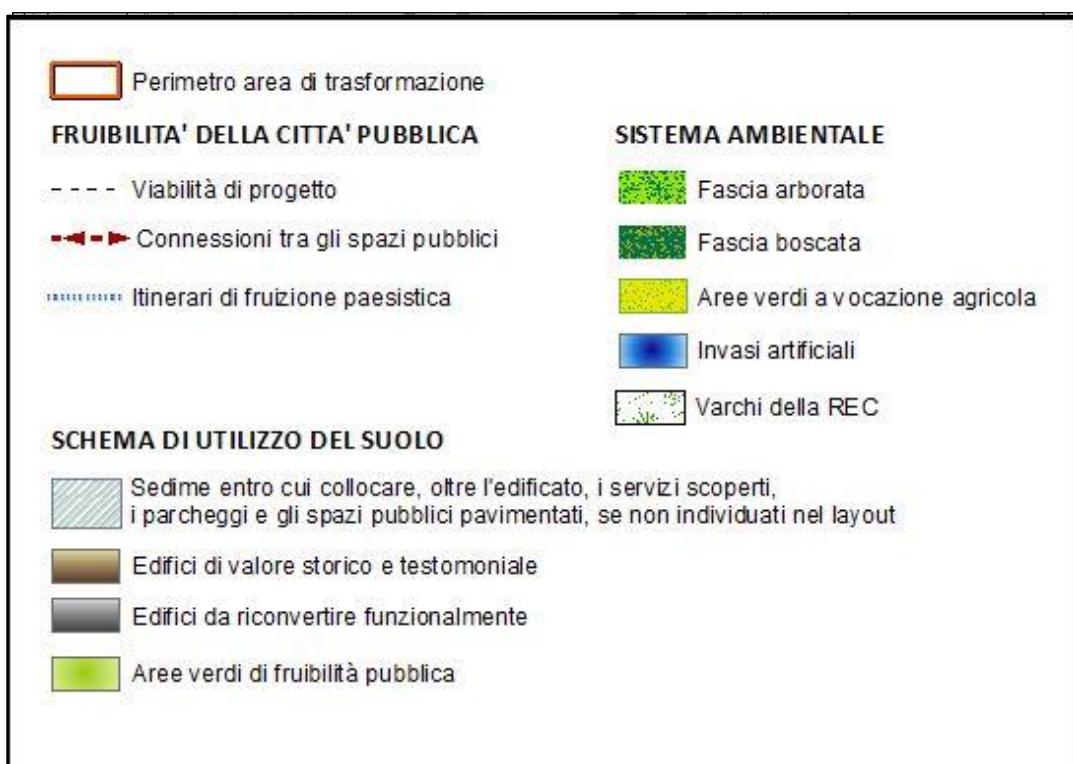
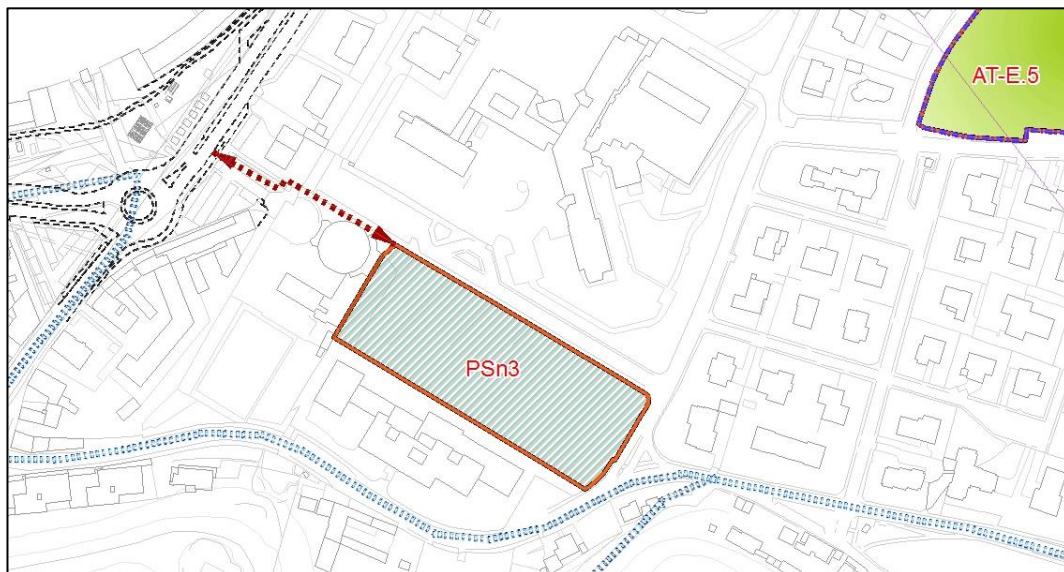
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	10.810
Slp (mq)	10.000 (In ampliamento esistente)
Strumento attuativo	Piano attuativo

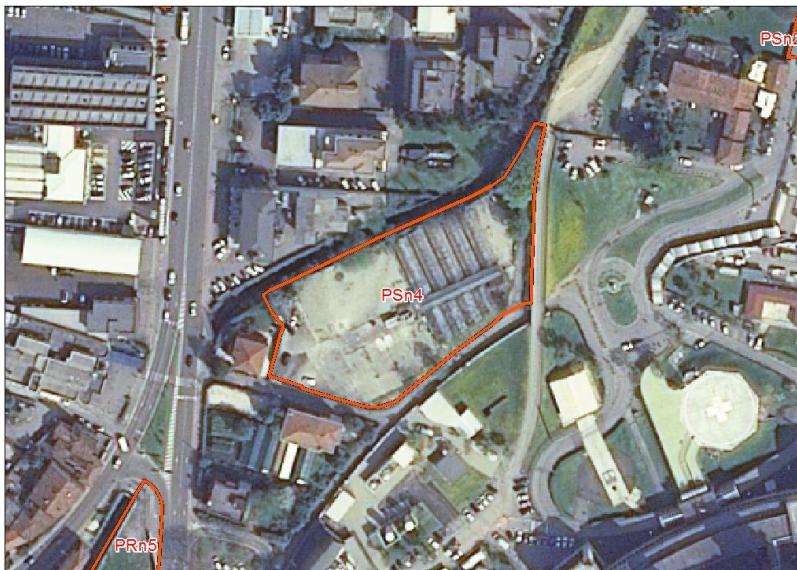
## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di parcheggio funzionale alla scuola Quasimodo
- Potenziamento connessioni ciclabili

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSn4 TRIUMPLINA - VALSABBINA

Via Valsabbina

Quadrante

NORD

Quartiere

29

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

L'area è collocata a nord degli Spedali Civili.

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Ospedalieri (O)
	Sociali (S)

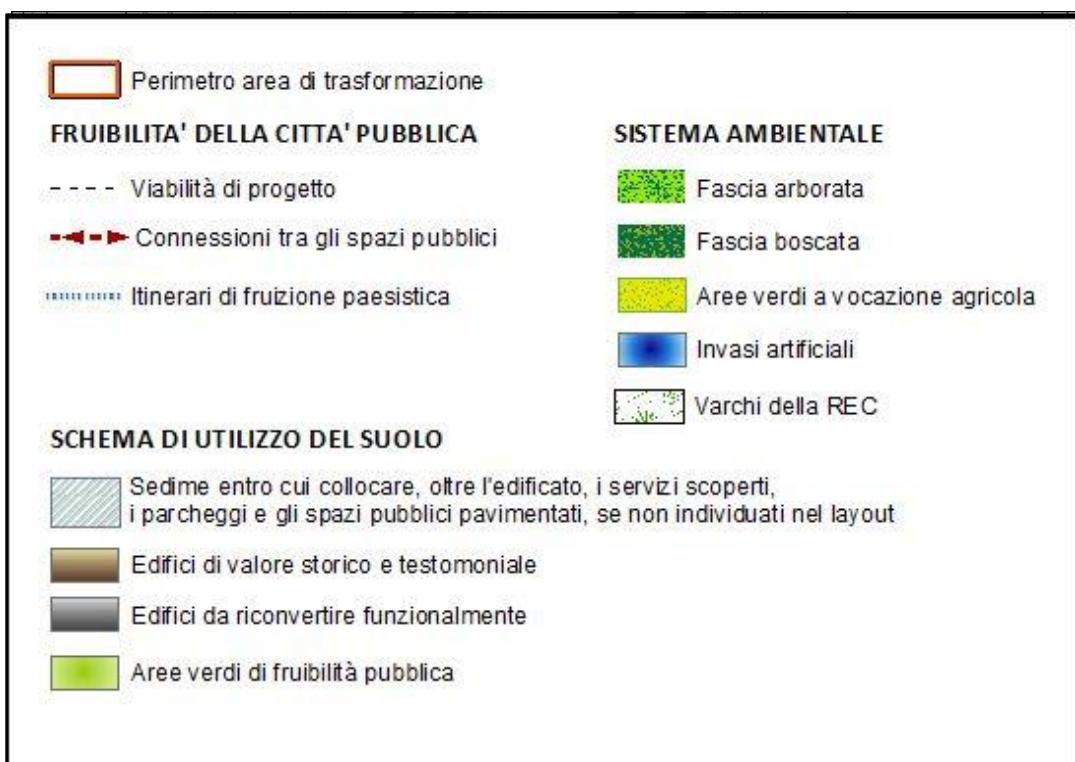
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Strutturazione della rete verde

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSn5 STADIO M. RIGAMONTI

Via STADIO

Quadrante

NORD

Quartiere

11

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

L'ambito del progetto speciale comprende l'attuale sedime dello stadio e i suoi spazi di pertinenza, l'area dell'antistadio, nonché le aree ad ovest fino a ridosso della via Triumplina, ora utilizzate a parcheggio.

Il progetto ha come obiettivo la realizzazione del nuovo stadio da calcio.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Art. 142 lettera c- D. Lgs 42/2004
- Fascia di rispetto cimiteriale

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il nuovo stadio per il calcio dovrà avere una capienza richiesta per la serie A e per gli incontri di livello internazionale;
- L'impianto dovrà caratterizzarsi quale struttura polifunzionale;
- L'intervento dovrà migliorare la fruibilità complessiva dell'area del nuovo impianto, attraverso il raggiungimento di una maggiore permeabilità, ottenuta creando nuovi varchi di accesso, sia per le manifestazioni programmate, che per l'utilizzo quotidiano;
- Su Via dello Stadio (tra Via Novegani e Via Verginella) potranno essere realizzati volumi polifunzionali, con margini di permeabilità fruitiva ai piani terra, caratterizzanti il nuovo portale d'accesso all'impianto, il quale dovrà dialogare (quanto ad allineamenti e morfologia) con l'adiacente impianto natatorio;
- Eventuali parcheggi a raso saranno realizzabili ad ovest del Garza e nelle aree non già destinate dalla Variante alla nuova isola ecologica;
- Dovranno essere effettuati interventi di adeguamento di Via Castelli, atti a garantire l'adeguato accesso agli spazi di sosta, nonché le opere per la pedonalizzazione di Via Novagani e quelle di moderazione del traffico all'intorno, per perseguire la permeabilità pedonale all'impianto;

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Servizi sportivi (G)
ALTRE DESTINAZIONI	Attività Ricettive, Attività Commerciali, Attività Direzionali, Attività di produzione di Beni Immateriali.

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	111.132
Slp (mq)	6.000 mq (da distribuire tra la struttura polifunzionale dell'impianto e i volumi che costituiscono il portale su Via dello Stadio), oltre agli spogliatoi e locali di servizio, previsti per lo stadio.
Strumento attuativo	Piano Attuativo da sottoporre a VAS specifica

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Strutturazione della rete verde

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSo1 STRUTTURA SOCIOSANITARIA – VIA CHIUSURE

Via Chiusure

Quadrante

OVEST

Quartiere

5

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Art. 136 D. Lgs 42/2004

Asta fluviale del Mella

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La slp attribuita all'area (**da destinare a Servizi S2a - case di cura ed RSA, o ad alloggi per anziani con servizi ambulatoriali annessi**) dovrà essere collocata entro il sedime (**di circa 5.000 mq**) individuato nel layout. **Tale sedime comprende anche i mappali 555-556-690-740 foglio 60, la cui slp (derivante dall'indice fondiario 0,6 mq/mq), concorre alla determinazione della slp complessiva di 6.000 mq.**
- L'area da destinare a verde di fruibilità pubblica (interno al perimetro del progetto), di circa 2.000 mq e con accesso da Via Chiusure, costituirà anche il corridoio di permeabilità fruibile dal quartiere verso il Parco del Mella.
- Dovrà essere prodotta una valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 8 c.2 L.447/1995)
- **Si precisa che lo sviluppo dell'altezza degli immobili non è limitato e sarà definito in sede di progetto, fatte salve eventuali limitazioni a seguito di verifica di compatibilità paesaggistica.**
- L'accesso carraio alla nuova struttura dovrà avvenire da Via dei Britannici.
- **Le aree del mappale 764 foglio 60, non incluse nel perimetro del comparto, dovranno essere rinaturalizzate (in ragione e in funzione del PLIS) e cedute all'Amministrazione comunale.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sociali (S) – Case di cura e RSA (S2a) – (alloggi per anziani con servizi ambulatoriali annessi)
---------	--

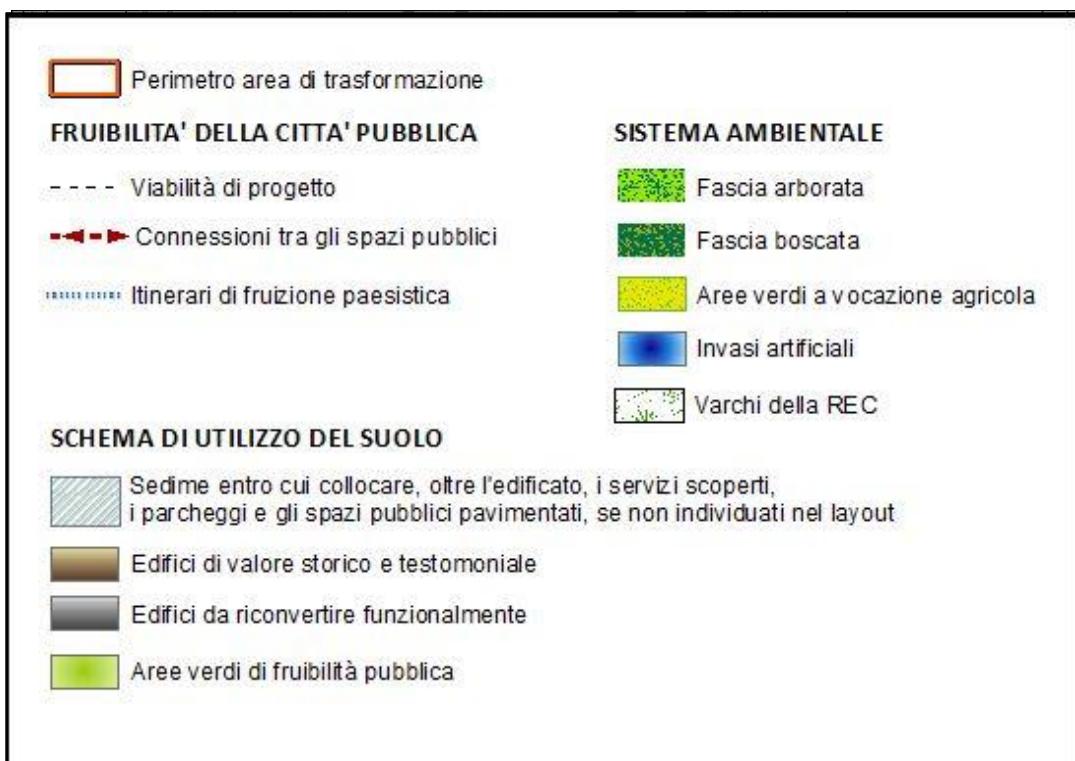
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	7.000
Slp (mq)	6.000
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

**7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

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

**8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO**



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



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

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

L'area è collocata nel quadrante nord/ovest in zona collinare

Il progetto individua un perimetro, che comprende un complesso religioso, in cui è previsto un modesto ampliamento dello stesso. La destinazione urbanistica è Servizi Religiosi (R)

Gli obiettivi del progetto sono:

- Potenziamento dei servizi esistenti

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

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

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	13.300
Slp (mq)	200 (in ampliamento una tantum)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSo3 S. GIUSEPPE LAVORATORE

Via Violino di Sopra

Quadrante OVEST

Quartiere 25

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

L'area è collocata nel quartiere Violino.

Il progetto ha l'obiettivo di insediare destinazioni residenziali con una quota di housing sociale.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

-

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il 50% della potenzialità edificatoria complessiva (comprensiva della quota di slp del fabbricato esistente) dovrà essere destinata ad housing sociale.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

Residenza – Housing Sociale
-----------------------------

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	6.069
Slp (mq)	2.700 (in aggiunta all'edificio esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSo4 FRATI MINORI	
Via Milano	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	11

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

L'area è collocata nel quartiere Porta Milano.

Il progetto ha la finalità di insediare una nuova struttura sanitaria protetta.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Fascia di rispetto cimiteriale

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- possibilità di riutilizzo degli immobili esistenti per servizi alla persona

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Servizi Sociali (S2)
---------	----------------------

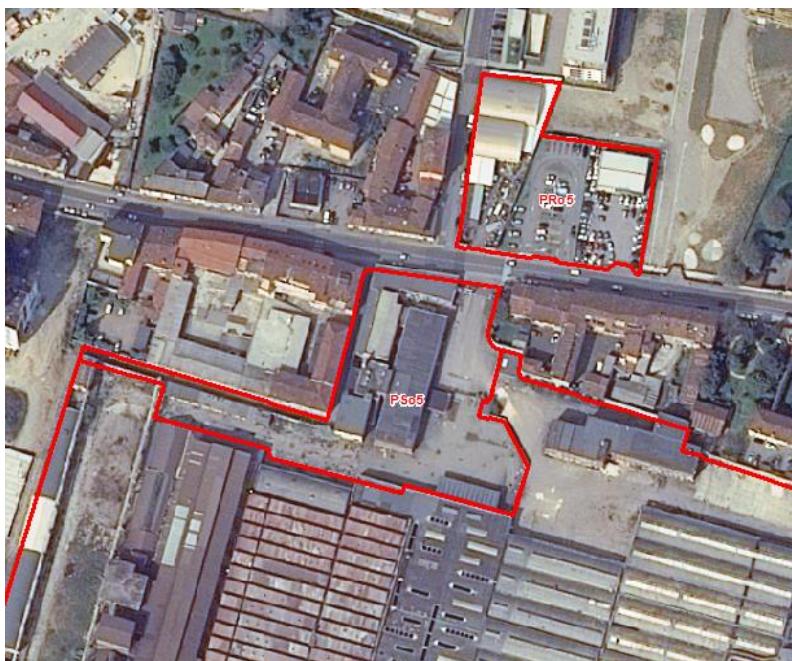
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	17.288
Slp (mq)	1.500 (in aggiunta all'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

1. DATI LOCALIZZATIVI



PSo5 RIQUALIFICAZIONE PORZIONE EX  
FABBRICA - TEATRO IDEAL

Via Milano

Quadrante

OVEST

Quartiere

7

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una nuova struttura per teatro nell'ambito dell'attuazione del progetto "Oltre la strada" di cui al DPCM 25 maggio 2016 e alla convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri del 6 marzo 2017. Il progetto definitivo del teatro è stato approvato in linea tecnica con delibera di consiglio comunale n. 362 del 27 giugno 2017.

L'attuazione dell'opera è a carico del Comune di Brescia e in parte finanziata con risorse derivanti dal bando sopra citato.

3. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Al fine di perseguire obiettivi di miglioramento della qualità e vivibilità urbana, in sede di progetto dovrà essere valutata l'altezza degli edifici in previsione, rispetto ai volumi esistenti nel più ampio sistema paesaggistico.
- Nello sviluppo del progetto di suolo dovranno essere garantiti gli accessi da Via Milano alle proprietà confinanti ex-Ideal Clima e Ideal Standard.

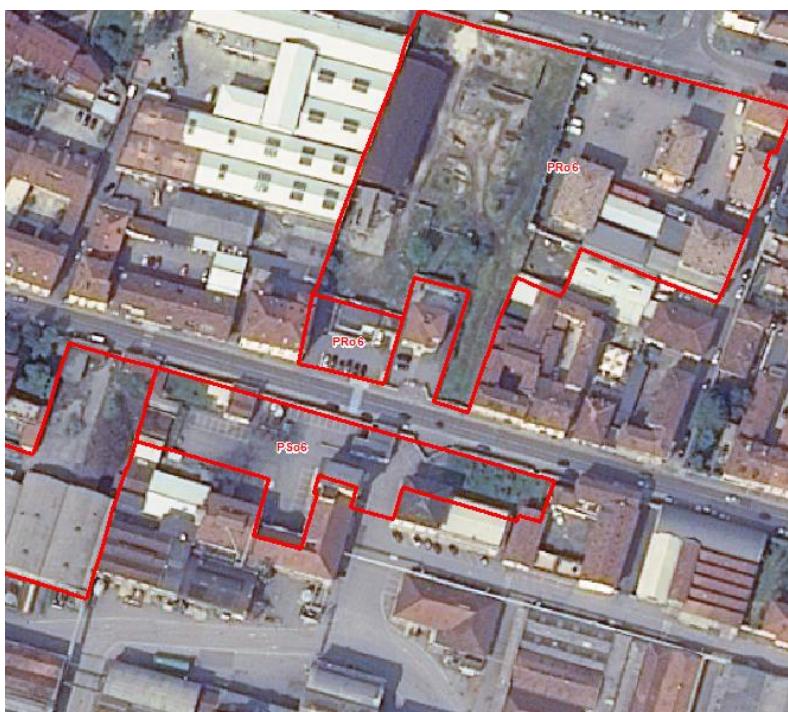
4. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Servizi per la cultura (C2) Spazi aperti: Servizi la mobilità (M2a – M4 -), Spazi aperti (V1-V2-VP)
---------	--

5. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	7.425
Slp (mq)	2.500

## 1. DATI LOCALIZZATIVI

PSo6 RIQUALIFICAZIONE SPAZI APERTI  
CAFFARO

Via Milano

Quadrante

OVEST

Quartiere

7

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

Il progetto è finalizzato alla riqualificazione di via Milano attraverso la formazione di nuovi spazi aperti attualmente insistenti sull'area Caffaro, nell'ambito dell'attuazione del progetto "Oltre la strada" di cui al DPCM 25 maggio 2016 e alla convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri del 6 marzo 2017.

Il progetto definitivo dell'opera pubblica è stato approvato in linea tecnica con delibera di consiglio comunale n. 364 del 27 giugno 2017.

L'attuazione è a carico del Comune di Brescia e in parte finanziata con risorse derivanti dal bando sopra citato.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Recupero degli edifici di interesse storico

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Gli edifici di valore storico potranno essere recuperati e destinati a servizi di interesse pubblico.
- Fino alla cessazione dell'attività produttiva in essere sul sito Caffaro, dovranno essere messe in atto tutte le misure necessarie a garantire l'operatività e la sicurezza, nel rispetto dei vincoli connessi.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

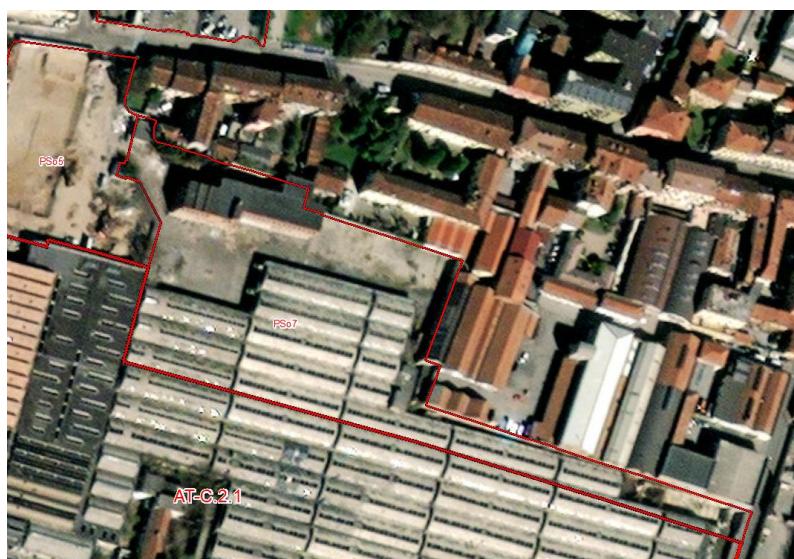
SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Spazi aperti: Servizi la mobilità (M2a – M4 -), Spazi aperti (V1-V2-VP)</li> <li>-Edifici di valore storico: Centri polifunzionali (X)</li> </ul>
---------	---

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.340
Slp (mq)	Esistente: finalizzata al recupero degli edifici di valore storico

-

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



**PSo7 POLO SERVIZI CULTURALI DI VIA MILANO**

**Via Milano**

Quadrante	<b>OVEST</b>
-----------	--------------

Quartiere	<b>7</b>
-----------	----------

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

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di attrezzature a Servizi per la cultura, destinate in particolare alle produzioni teatrali, in un'area adiacente al nuovo Teatro Borsoni di Via Milano. Obiettivo del progetto è sostenere lo sviluppo di una vocazione culturale del comparto, sempre più attrattiva ed efficace nella rigenerazione, anche socio-economica, dell'area urbana.

L'attuazione del progetto è di iniziativa pubblica.

## 3. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area è inclusa nel perimetro del SIN Brescia-Caffaro. L'attuazione dell'intervento è pertanto subordinata alle procedure previste dal D. Lgs 152/2006.

Sono ammesse modeste modifiche al perimetro dell'ambito d'intervento, da definire nelle fasi progettuale e di acquisizione dell'area al patrimonio pubblico, finalizzate a garantire la realizzazione di accessi/collegamenti agli ambiti limitrofi.

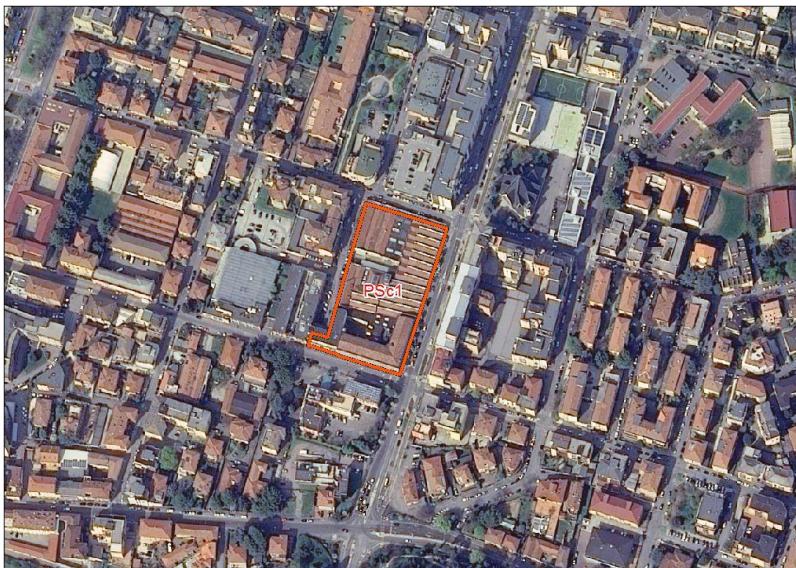
## 4. DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>SERVIZI</b>	Servizi per la cultura (C) Spazi aperti: Servizi mobilità (M2a – M4), Spazi aperti (V1-V2-VP)
----------------	--

## 5. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	15.000 mq
Slp (mq)	10.000 mq

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc1 SCUOLA MORETTO	
Via Apollonio	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	30

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

- Riqualificazione urbanistica del comparto

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- È consentito il mantenimento del servizio esistente senza ampliamento.
- La cessazione del servizio esistente comporterà la riqualificazione urbanistica dell'intero comparto, con l'obiettivo di creare un significativo luogo di centralità per il quartiere, caratterizzato da un'ampia dotazione di servizi e funzioni, previo specifico Piano integrato d'intervento in variante al PGT.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni.
- Gli edifici indicati nel layout, come edifici di valore storico e testimoniale, dovranno essere mantenuti.
- **In sede di piano attuativo saranno preventivamente determinati gli oneri compensativi a favore della Provincia, quale contributo alla programmazione provinciale in tema di edilizia scolastica sovracomunale.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)	Min 60 %
RESIDENZIALE	R.a-R.b	Max 40%

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

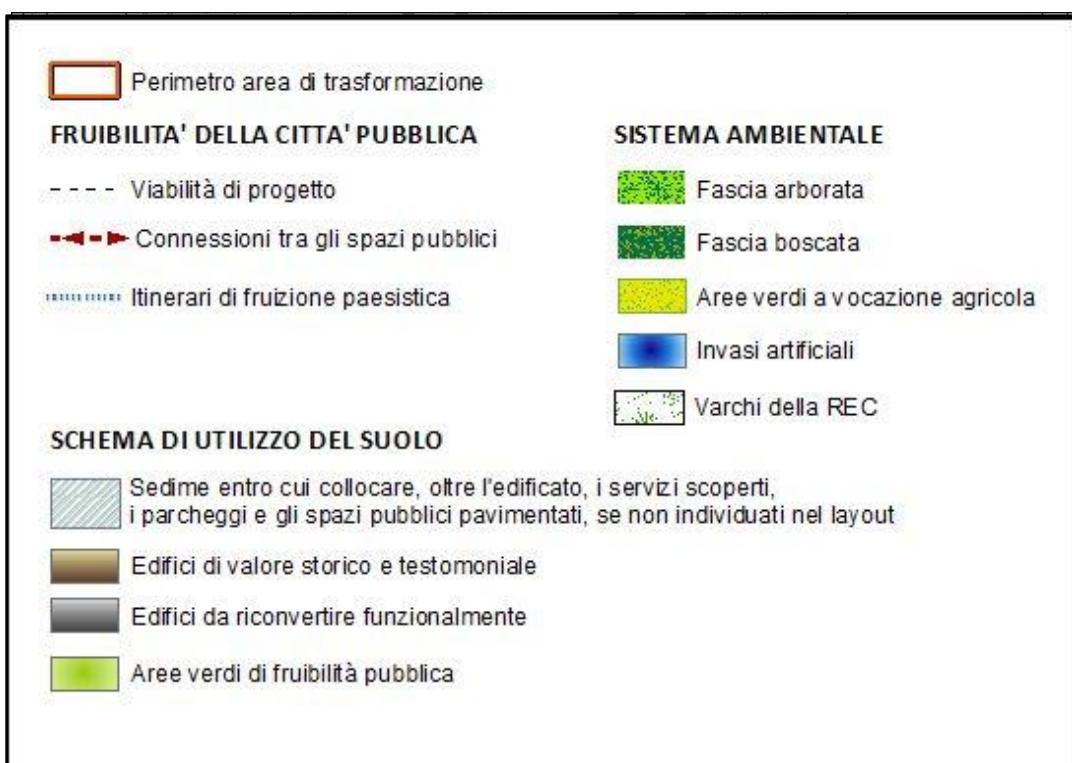
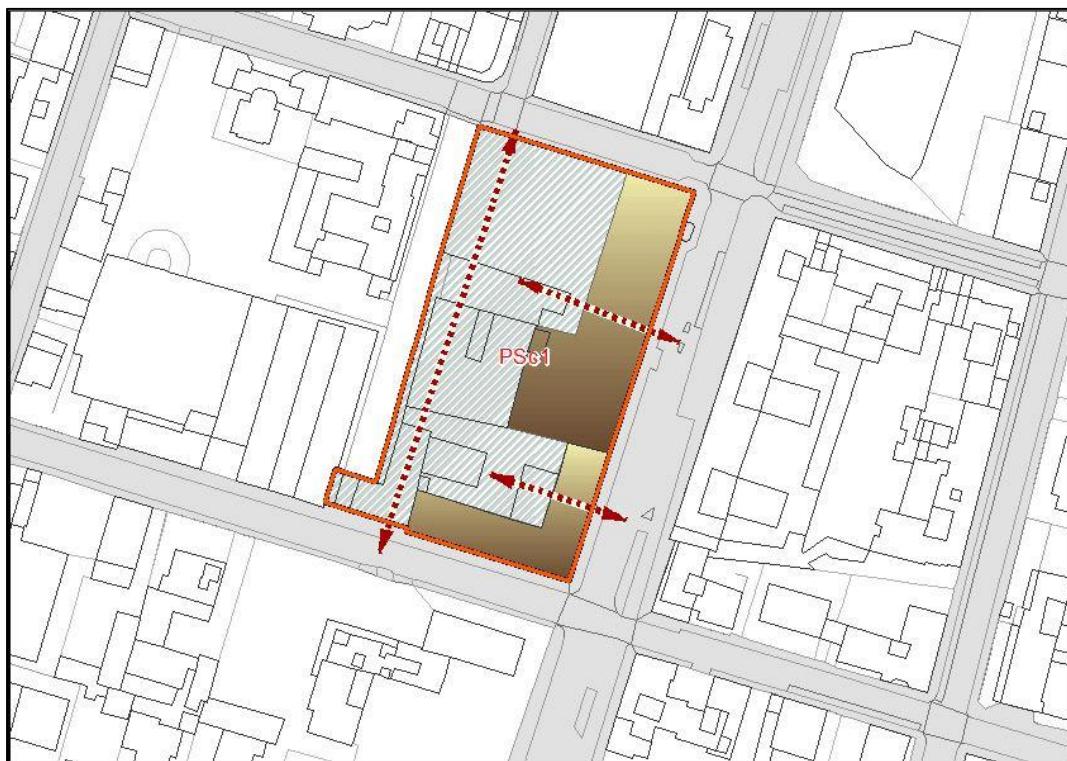
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	7.113
Slp (mq)	esistente
Strumento attuativo	Piano Attuativo

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Spazi pubblici aperti, verdi e pavimentati

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc2 CASERMA RANDACCIO	
Via Lupi di Toscana	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	4

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

L'area, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, è collocata a nord/ovest del perimetro del nucleo storico principale. Insieme ad altri beni pubblici, è oggetto di attenzione, da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito di trattative volte al avviare un Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio. Il progetto individua un perimetro, in cui è prevista una trasformazione urbanistica, anche mediante parziali demolizioni dei corpi di fabbrica incongruenti con l'impianto storico del complesso militare, per la creazione di una nuova centralità a scala di quartiere. La destinazione urbanistica attribuita all'area nel 2011 è per Servizi Universitari.

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)	Min 60 % (*)
RESIDENZIALE	R.a-R.b	Max 40%

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

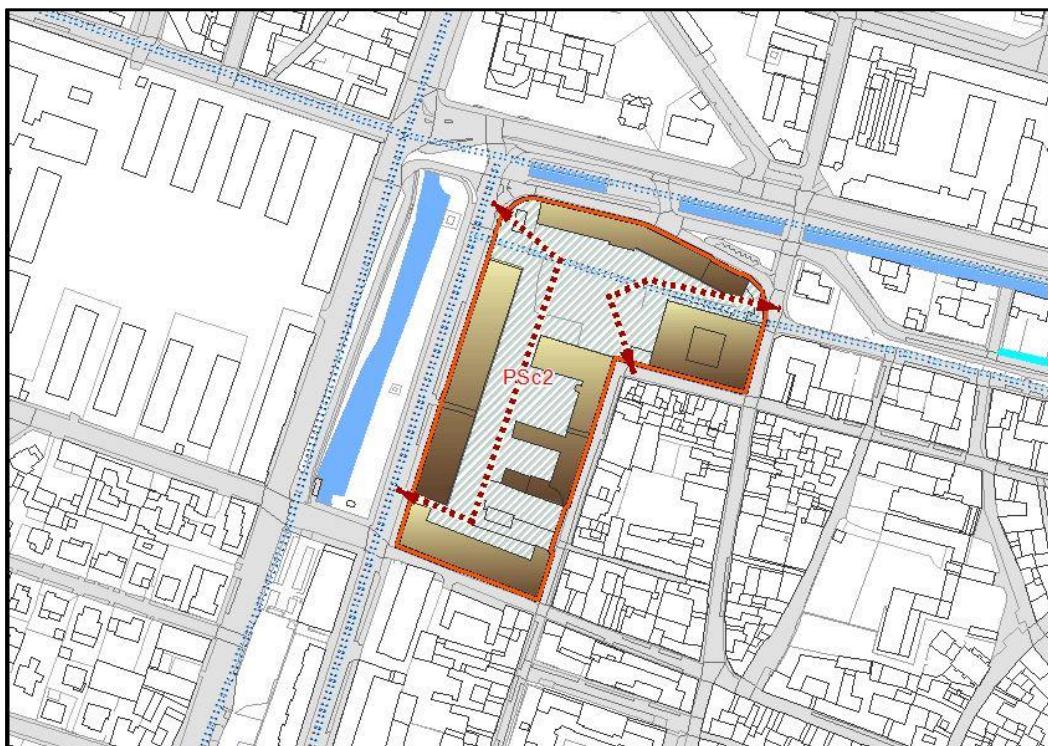
**(\*)In funzione delle previsioni che saranno definite dal PUVAT (Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio), è data la possibilità di ridurre la percentuale da destinare a servizi ad un minimo del 30% della slp complessiva.**

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Perimetro area di trasformazione

## FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

— - - - Viabilità di progetto

— - - - - Connessioni tra gli spazi pubblici

..... Itinerari di fruizione paesistica

## SISTEMA AMBIENTALE

— - - - - Fascia arborata

— - - - - Fascia boscata

— - - - - Aree verdi a vocazione agricola

— - - - - Invasi artificiali

— - - - - Varchi della REC

## SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO

— - - - - Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout

— - - - - Edifici di valore storico e testimoniale

— - - - - Edifici da riconvertire funzionalmente

— - - - - Aree verdi di fruibilità pubblica

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc3 CASERMA GOITO	
Via Spalti S. Marco	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	1

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

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)	Min 60 %
RESIDENZIALE	R.a-R.b	Max 40%

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

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	34.760
Slp (mq)	esistente
Strumento attuativo	Piano Attuativo

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Perimetro area di trasformazione

## FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- ↔ Connessioni tra gli spazi pubblici
- ..... Itinerari di fruizione paesistica

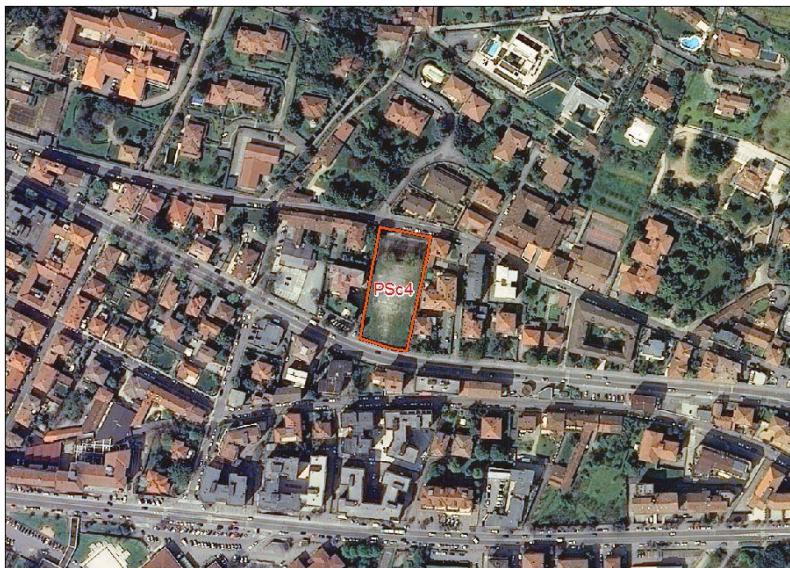
## SISTEMA AMBIENTALE

- ▢ Fascia arborata
- ▢ Fascia boscata
- ▢ Aree verdi a vocazione agricola
- ▢ Invasi artificiali
- ▢ Varchi della REC

## SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO

- ▢ Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout
- ▢ Edifici di valore storico e testimoniale
- ▢ Edifici da riconvertire funzionalmente
- ▢ Aree verdi di fruibilità pubblica

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc4 AREA SPORTIVA - VIA BENACENSE	
Via Benacense	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	14

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

- Insediamento di nuove funzioni pubbliche per le esigenze urbane

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sportivi (G)
---------	--------------

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

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

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Le modalità di gestione del servizio sportivo saranno regolate da apposita convenzione.

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSc5 HOUSING SOCIALE – VIA CORSICA

Via Corsica

Quadrante CENTRO

Quartiere 27

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

L'area è collocata nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria.

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sociali (S)
RESIDENZA	R.b

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

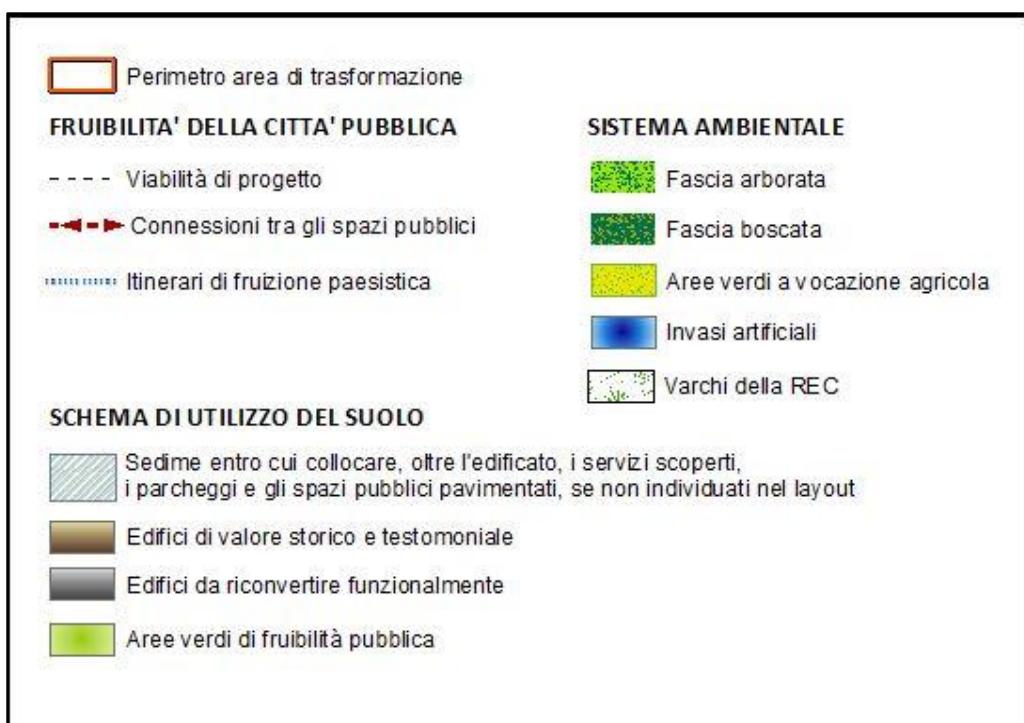
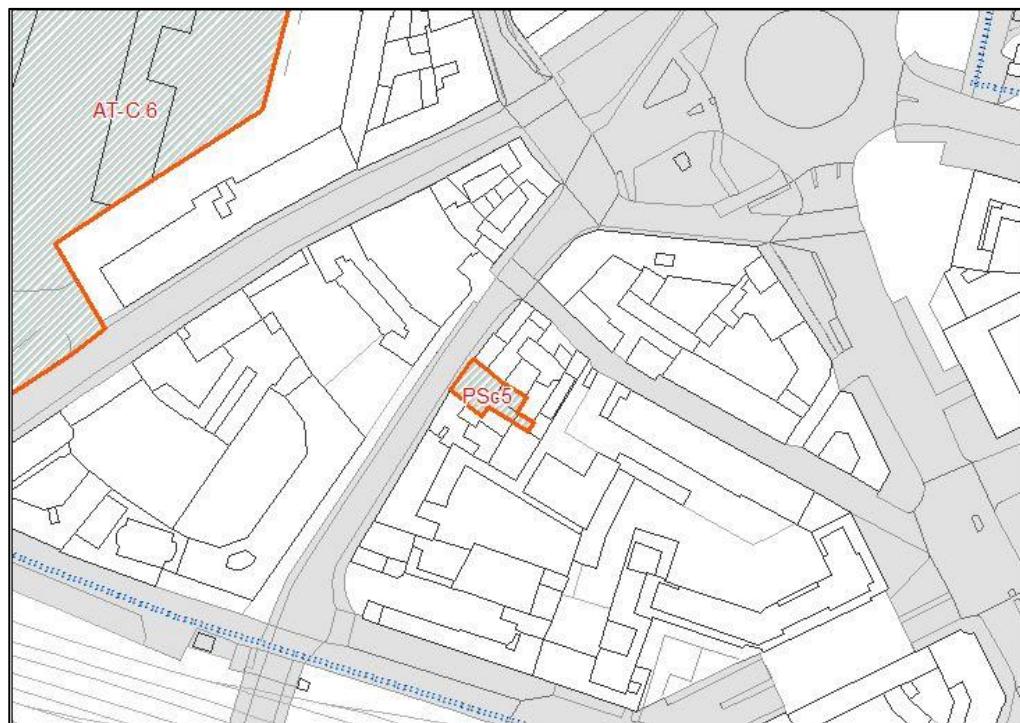
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	219
Slp (mq)	1.200 (compreso esitente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

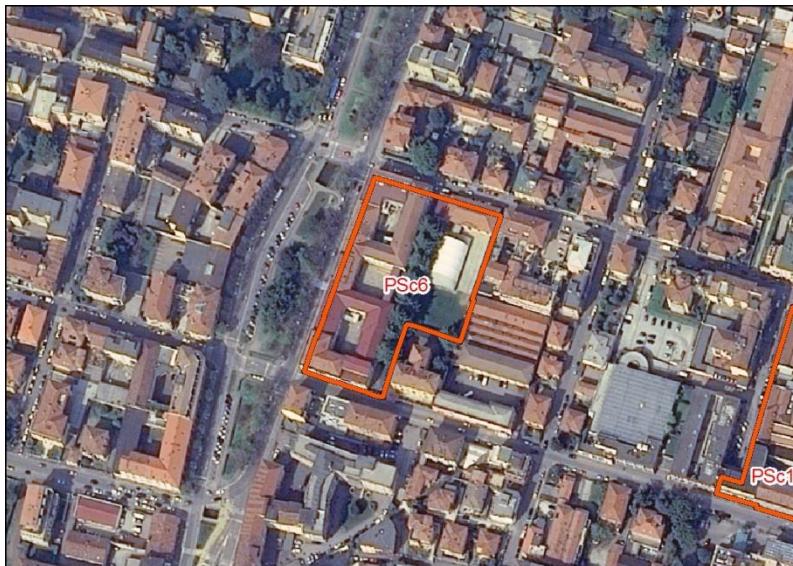
## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc6 PALESTRA CALINI	
Via Monte Suello	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	30

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

L'area coincide con l'attuale sedime del plesso dell'Istituto Liceo Calini.

Gli obiettivi del progetto afferiscono alla realizzazione della nuova palestra adiacente al Liceo Scientifico Calini

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- È consentito la realizzazione della nuova palestra adiacente al Liceo Scientifico Calini.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Servizi sportivi (G)
---------	----------------------

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	7.589
Slp (mq)	1.600 (aggiuntivi per realizzazione palestra)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc7 COMPLESSO DEL SS. CORPO DI CRISTO	
Via Piamarta	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>1</b>

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

Il Monastero del Santissimo Corpo di Cristo è situato sul pendio meridionale del Colle Cidneo, in una situazione di grande pregio ambientale e monumentale. Di fondazione quattrocentesca, l'edificio è costituito da tre chiostri affiancati alla Chiesa del Santissimo Corpo di Cristo, con accesso da via Piamarta. Sui lati sud e ovest dell'edificio, orti e frutteti terrazzati formano una cornice verde di grande pregio, direttamente affacciata sui resti del Teatro Romano. Il complesso è oggi quasi del tutto abbandonato, con solo pochi frati saveriani tuttora residenti e traguarda ad un progetto di valorizzazione di grande valenza pubblica, dato il suo inserimento nell'area di futuro ampliamento del Parco Archeologico (V-PR06 Tavola dei vincoli Zone di interesse archeologico).

Obiettivi del progetto sono:

- la rifunzionalizzazione del complesso e degli spazi aperti di pertinenza, prevedendone usi compatibili con la memoria storica e con la qualità architettonica dell'immobile;
- il potenziamento del sistema degli spazi pubblici nel centro storico, attraverso la creazione di un collegamento pedonale di grande importanza strategica tra il Parco archeologico di via Musei ed il Castello, contribuendo così anche alla costruzione di nuovi corridoi ecologici all'interno del tessuto urbanizzato.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Complesso sottoposto a tutela con provvedimento di Tutela di Interesse Artistico e Storico di Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia, protocollo n. 3130/03.08.1955.

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- È consentita l'attuazione delle trasformazioni mediante stralci funzionali, previo sviluppo di un preliminare progetto unitario;
- Il progetto di rigenerazione urbana dovrà consentire la fruizione pubblica degli spazi e modulare il mix di nuove funzioni nel rispetto della memoria storica e della qualità architettonica dell'immobile, sviluppando un concetto di "comunità di vita" (alla base dell'antica vocazione monastica di S. Cristo) e, quindi, luogo di residenza, di lavoro e di formazione.
- L'attuazione dell'intervento di rigenerazione è subordinata alla creazione di un percorso di attraversamento pubblico tra gli orti e i giardini terrazzati tra via Piamarta e via Langer in modo da realizzare una passeggiata tra il Parco archeologico di Brescia romana ed il Colle Cidneo con il Castello.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

FUNZIONI PREVALENTI	SERVIZI	(C) Servizi per la cultura (C3, C4, C5) - (I) Servizi per l'istruzione (I1a, I1b, I2b) - (U) Servizi universitari (U1, U2) - (R) Servizi Religiosi (R2, R3, R4) - (V) Spazi aperti (V1, V3).
	R. Residenze	(R.b Residenze collettive)
	R.i. Attività ricettive	(Ri.a Alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere)
FUNZIONI COMPLEMENTARI		As. Attività artigianali di servizio (As.a, As.b e As.c) - Im. Attività di produzione di beni immateriali (Im.a, Im.b e Im.c) - C. Attività commerciali (C.g Esercizi di vicinato) - R.i. Attività ricettive (Ri.b) - T. Attività direzionali (solo lettere T.a, T.b e T.c) – R. Residenze (R.a ).

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	10.348 mq
Slp (mq) in aggiunta all'esistente	0
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Realizzazione di una passeggiata tra Parco archeologico di Brescia e Colle Cidneo e Castello

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSs1 SAN ZENO – TRIDENTINA	
Via San Zeno	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>12</b>

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

L'area è collocata a sud della linea ferroviaria Milano-Venezia, all'intersezione tra le vie San Zeno e Tridentina.

Il progetto interessa i mappali 411 e 412 del Foglio 172, corrispondenti all'edificio sede della Coldiretti e al parcheggio sotterraneo ad esso antistante utilizzato per mercato settimanale di prodotti agroalimentari locali.

Gli obiettivi del progetto sono la creazione di un polo per Servizi e la valorizzazione delle funzioni esistenti a sostegno della promozione del consumo di prodotti tipici locali agroalimentari.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Area vocata alla funzione specifica di servizio, anche privata.
- Nei limiti della Slp prevista, è consentito realizzare una superficie commerciale, fino ad un massimo di 500 mq, finalizzata alla promozione di prodotti tipici locali agricoli.
- Nei limiti della Slp prevista, è consentito l'ampliamento della sede della Codiretti fino ad un massimo di 200 mq in aggiunta all'esistente autorizzato.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

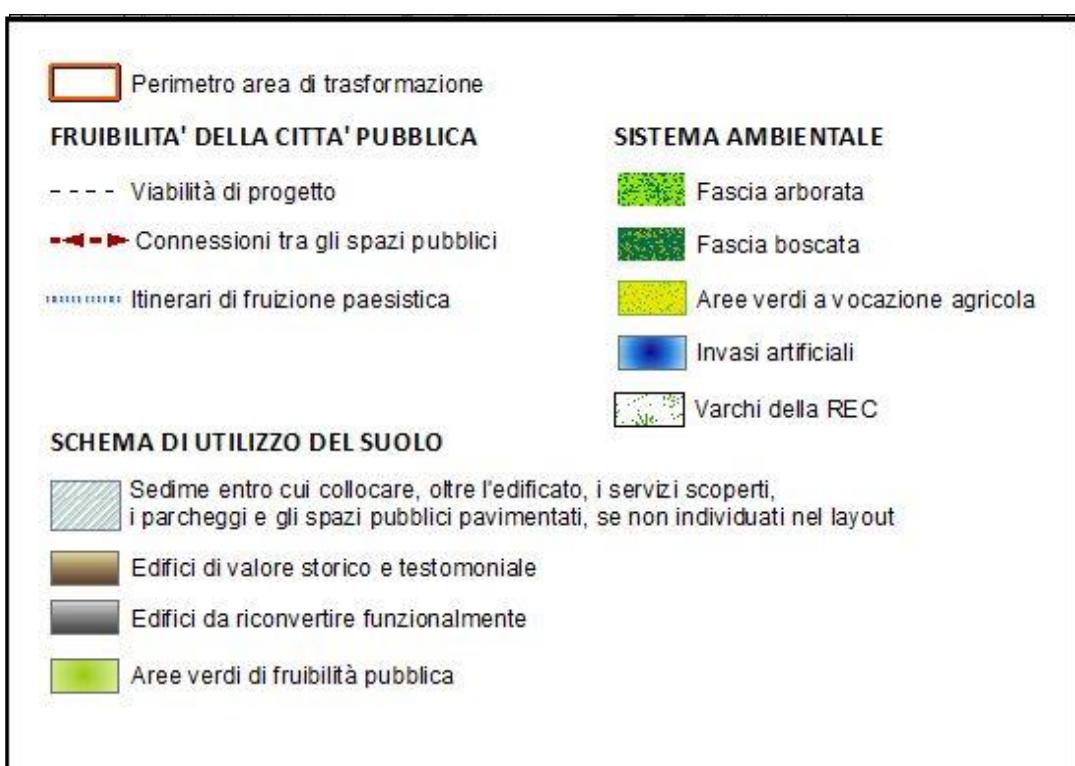
SERVIZI	Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)	Max 100 %
T. Attività Direzionali	T.c Sedi direzionali ed amministrative di enti e società	Max 200 mq
C. Attività commerciali	C.d – C.g	Max 500 mq

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	2.010
Slp (mq) in aggiunta all'esistente autorizzato	1.600
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSs2 CASCINA VERZIANO	
Via Verziano	
Quadrante	SUD
Quartiere	9

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

Impianto tecnologico: depuratore.

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Ai fini di un corretto inserimento dei nuovi volumi, gli stessi dovranno essere collocati entro il sedime, individuato nel layout e corrispondente all'esistente piastra in cemento.
- Le restanti aree di proprietà, ad ovest della strada vicinale, non sono soggette a trasformazione.
- **Le aree risultanti dal distacco dal confine ovest dovranno essere destinate a verde piantumato.**
- **L'avvio dell'intervento è subordinato alla demolizione degli edifici dismessi della passata attività zootecnica, collocati ad est della cascina. Le modalità di rinaturalizzazione del suolo saranno definite in sede progettuale, secondo quanto previsto all' art. 38 delle NTA.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sociali (S)	Min 70%
RESIDENZA	R.b	<b>Max 30%</b>

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

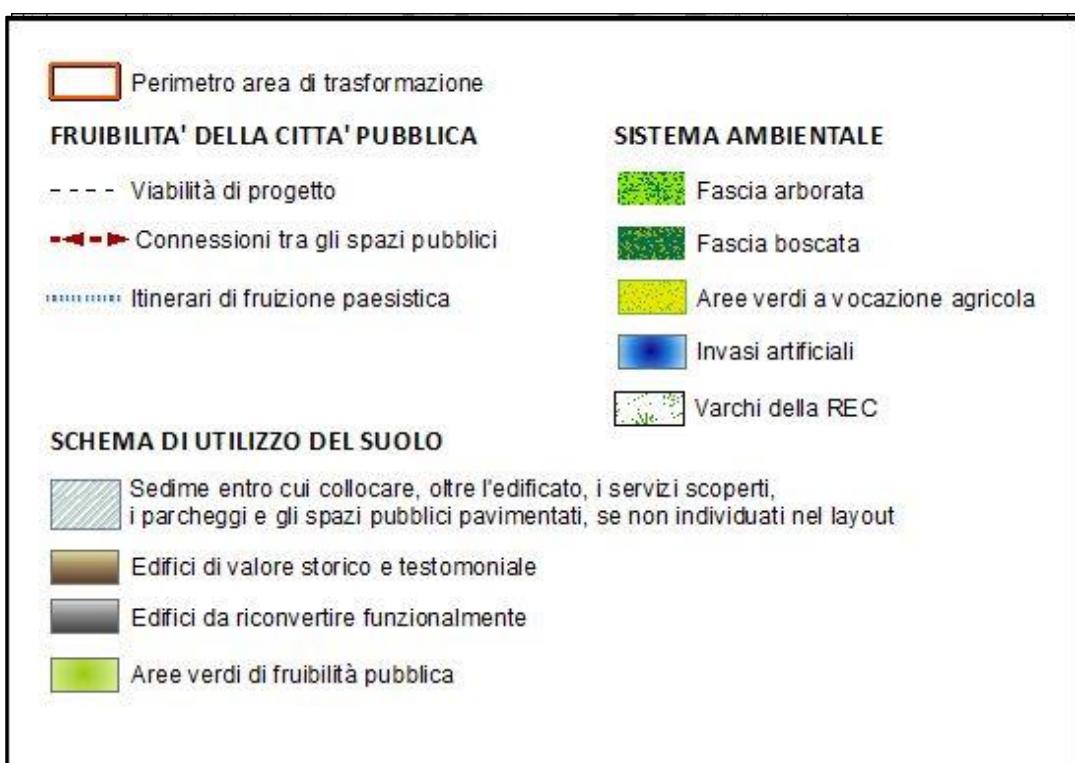
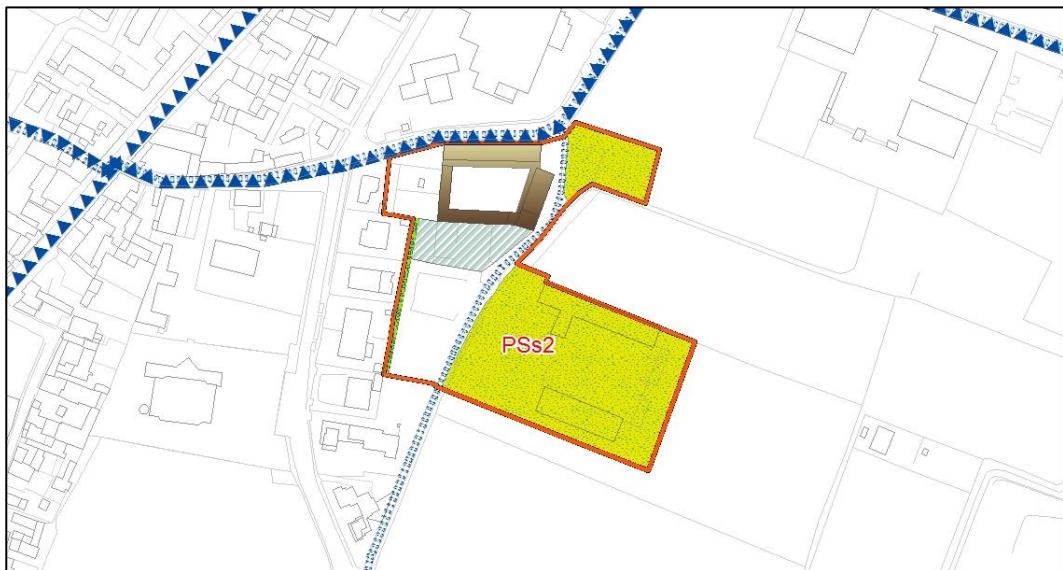
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	20.380
Slp (mq)	<b>500</b> (in ampliamento dell'esistente)
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Ricostruzione della R.E.C.

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSs3 CARCERE DI VERZIANO	
Via Flero	
Quadrante	SUD
Quartiere	9

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

- Previsione di ampliamento del Carcere di Verziano

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- 

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Amministrativi (A)	Carcere (A3)
---------	--------------------	--------------

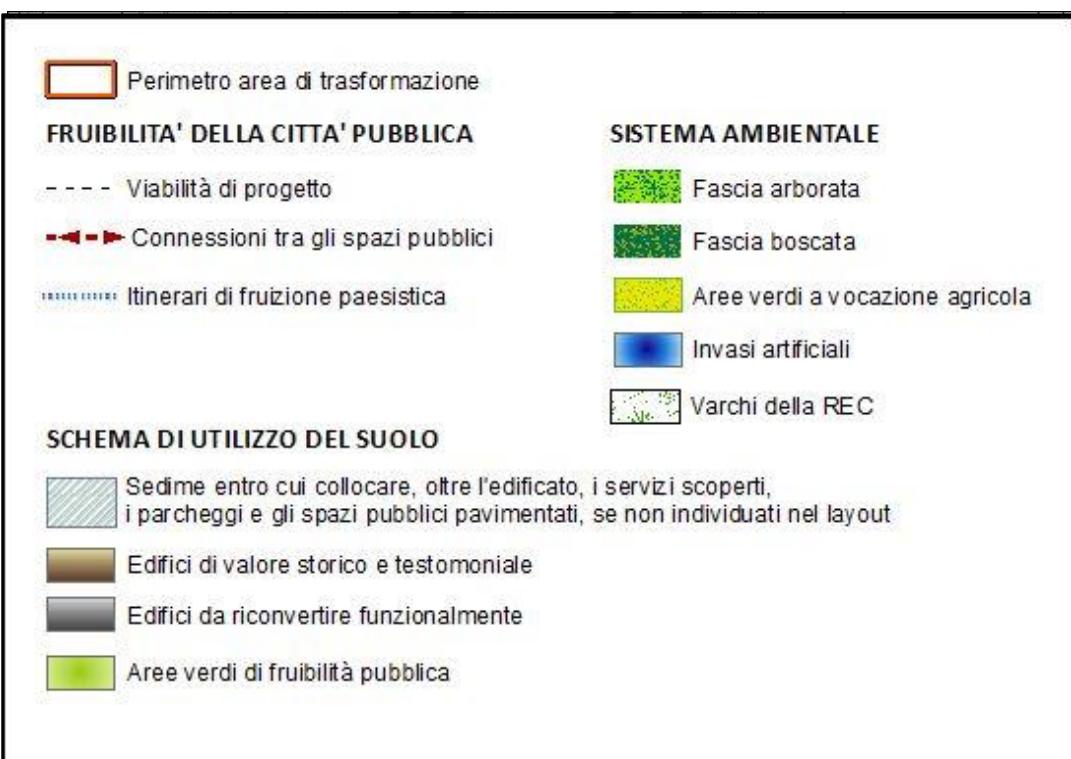
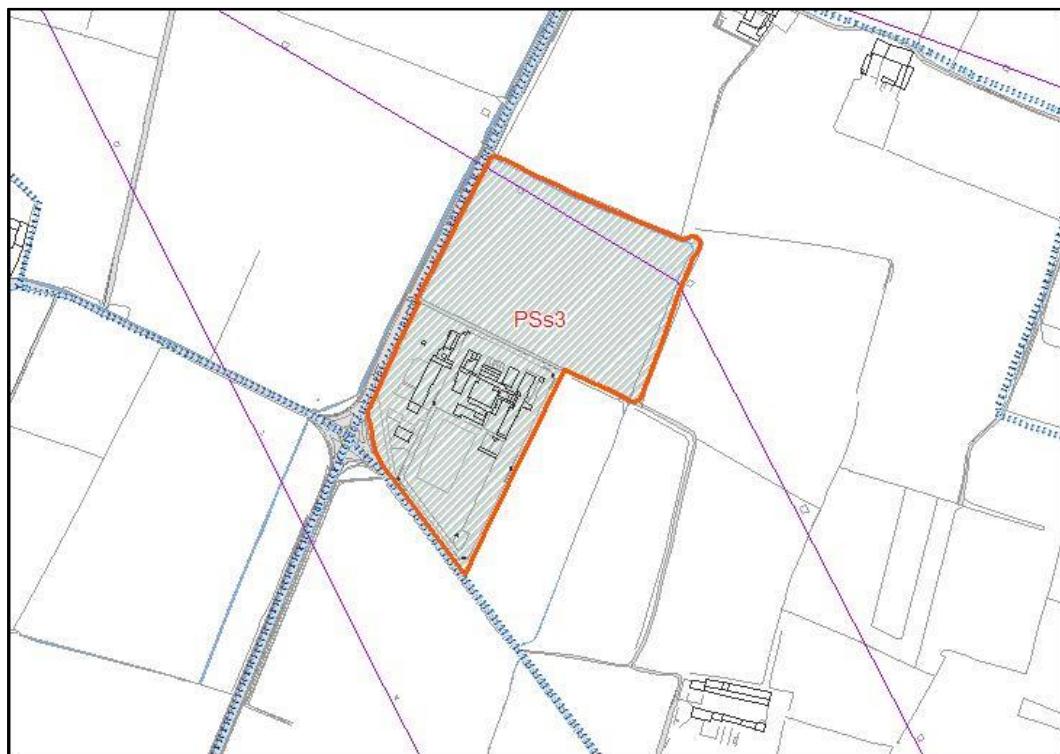
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	86.580
Slp (mq)	Dato non disponibile
Strumento attuativo	

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSs4 A2A VIA MALTA

Via Malta

Quadrante

SUD

Quartiere

8

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

L'area coincide con l'impianto tecnologico del termoutilizzatore e sue pertinenze.

Gli obiettivi sono finalizzati a definire:

- le aree da destinare a fascia di mitigazione e salvaguardia a nord in fregio all'A4;
- il ripristino delle aree non urbanizzate compromesse (riqualificazione ambientale);
- L'inserimento delle strutture esistenti (cabina e stazione elettrica) ed eventuali adeguamenti tecnologici.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il progetto dovrà essere valutato e assentito dalla Giunta Comunale.
- Il progetto dovrà definire:
  - le aree da destinare a fascia di mitigazione e salvaguardia a nord in fregio all'A4;
  - Il ripristino delle aree non urbanizzate compromesse (riqualificazione ambientale);
  - l'inserimento delle strutture esistenti (cabina e stazione elettrica) ed eventuali adeguamenti tecnologici.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Tecnologici (T)
---------	-----------------

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	172.539
Slp (mq)	-
Strumento attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato, previa <b>verifica di assoggettabilità VAS</b>

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSs5 POLO SCOLASTICO "DON BOSCO-BETTINZOLI"	
Via Caleppe	
Quadrante	SUD
Quartiere	6

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

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

Il progetto individua il perimetro di un'area, attualmente interessata da due plessi di un istituto comprensivo (IC Rinaldini Sud 3), quali una scuola dell'infanzia (Scuola dell'Infanzia "Don Bosco") e una scuola secondaria di primo grado (Scuola secondaria di primo grado "M. Bettinzoli"), comprensiva di un auditorium, e una palestra regolamentare. Nell'area sono presenti, inoltre, vasti spazi aperti di proprietà pubblica tra i quali un giardino pubblico collocato a nord dei plessi scolastici su via Sardegna e un'area verde attrezzata a campo per il gioco del calcio e con piastra polifunzionale con canestri per il gioco del basket.

Obiettivo del progetto è:

- la realizzazione di un nuovo polo scolastico innovativo, polifunzionale ed integrato con servizi destinati non solo alla popolazione scolastica ma aperti anche alla comunità residente del quartiere e del territorio comunale.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile (Strategia SUS) "La scuola al centro del futuro"
- Linea tram T2 "Fiera-Pendolina" (fermata Corsica)

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Entro il perimetro di progetto, potranno essere realizzate le progettualità definitive nell'ambito della Strategia SUS "La scuola al centro del futuro", finanziata con fondi strutturali FESR e FSE+ 2021-2027.
- Il progetto dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni:
- È obbligatoria la demolizione e ricostruzione, anche delocalizzata rispetto alla posizione originaria, della scuola secondaria di primo grado "M. Bettinzoli"
- Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione piuttosto che la ristrutturazione edilizia degli altri fabbricati esistenti nell'area di progetto
- È consentita la localizzazione di nuovi servizi connessi alle attività scolastiche ed eventualmente al quartiere
- Dovrà essere garantita una connessione eco-fruitiva dell'area con i giardini ed i parchi esistenti in direzione nord-sud
- Dovrà essere garantito l'ingresso principale del nuovo polo scolastico da via Nisida, collegato alla futura fermata della linea tram T2 localizzata su via Corsica, e creati ulteriori accessi all'area da via Sardegna, via Caleppe e via Privata de Vitalis
- In caso di nuova edificazione su spazi aperti, il progetto dovrà prevedere in termini compensativi il reperimento e la progettazione di nuovi spazi aperti all'interno dell'area la cui superficie sia pari o superiore al sedime di nuova occupazione e purchè non si determini nuovo consumo di suolo ai sensi del PTR integrato alla L.R. 12/2005
- Il progetto dell'area dovrà essere valutato e assentito dalla Giunta Comunale, in coerenza con gli obiettivi prefissati nella nell'ambito della Strategia SUS.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	(I) Servizi per l'istruzione (I1)
ALTRI SERVIZI	(C) Servizi per la cultura (C2, C3, C4, C5) - (G) Servizi per lo sport ed il tempo libero - (V) Spazi aperti (V1, V3).

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	33.100
Slp (mq)	8.200
Slp (mq) in aggiunta all'esistente	6.400
Strumento attuativo	-

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

-

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>PSs5 ELIPORTO</b>	
<b>Via Ghislandi</b>	
Quadrante	<b>SUD</b>
Quartiere	<b>20</b>

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

- L'area è situata a sud dell'asse autostradale A4, all'altezza del raccordo autostradale di Brescia Ovest, ed interessa superfici non edificate, accessibili dal sistema urbano produttivo denominato "Girelli".
- La presente trasformazione si caratterizza per essere attivata in coerenza con i principi di flessibilità di cui all'art.56 delle NTA del PdR, mediante specifica variante urbanistica e dedicata procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
- Obiettivo della variante è l'insediamento di un servizio per la mobilità limitatamente alla categoria elisuperficie/eliporti (M9), destinato ad accogliere la nuova base per aeromobile HEMS, equipaggio di condotta, equipaggio di missione e addetti all'assistenza antincendio, con tutto quel che ne consegue in termini di locali di stazionamento del personale, ricovero e manutenzione dell'aeromobile.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Tema acustico – In sede di progettazione dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti connessi alla tematica acustica ovvero alla definizione di un sistema di monitoraggio verso recettori predeterminati.
- Elettrodotto - In sede di progetto definitivo dovrà essere approfondita la compatibilità delle funzioni per eliporto con la presenza nelle aree contermini di linee elettriche ad alta tensione.

## 4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- I progetti definitivi dovranno ottenere il necessario provvedimento dell'ENAC (Ente Nazionale Aviazione Civile).
- Ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 del d.lgs 152/2006 e della Legge Regionale n. 5 del 2/02/2010 il progetto definitivo/esecutivo dell'eliporto dovrà essere sottoposto a specifica procedura di assoggettabilità alla VIA di competenza della Amministrazione Provinciale.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZIO PER LA MOBILITÀ	M9 Elisuperficie / Eliporto
--------------------------	-----------------------------

## 9. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	25.000
SLP (mq)	2.000
Strumento attuativo	Permesso di costruire convenzionato (PdCC) ovvero, ricorrendovi i presupposti ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, sarà ammessa la possibilità di sottoscrizione di atto d'obbligo.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Realizzazione di eliporto necessario al servizio medico regionale di emergenza.

Il progetto definitivo esecutivo dovrà valutare e definire i seguenti aspetti:

- progettazione e realizzazione di azioni di salvaguardia del sistema della viabilità di fruizione paesaggistica disciplinato dal PTCP;
- progettazione e realizzazione di mitigazioni e compensazioni ecologiche in assonanza con l'obiettivo di piano;
- progettazione e realizzazione di interventi urbanizzativi stabiliti dal comune di ricucitura con il contesto.

L'impegno a realizzare gli interventi relativi alle prestazioni pubbliche sopra descritte dovrà essere formalizzato nella convenzione urbanistica / atto d'obbligo cui si subordina il rilascio del titolo edilizio.

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSe1 POLO SCOLASTICO – VIA BALESTRIERI	
Via Balestieri – Vian don Pinzoni	
Quadrante	EST
Quartiere	33

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Entro il perimetro del progetto, potranno essere realizzate strutture scolastiche in ampliamento al polo esistente, nonché impianti sportivi ad uso scolastico, previo progetto di insieme che dovrà garantire **il rispetto delle prescrizioni seguenti**.
- **Dovrà essere garantita la permanenza di verde pubblico in misura adeguata al contesto, ancora in trasformazione.**
- **Dovrà essere garantita una fascia di connessione eco-fruitiva in direzione nord/sud, di sezione adeguata al confronto con le aree del Parco di San Polo nella sua propaggine verso nord.**
- **Dovrà essere salvaguardato il filare alberato in direzione est/ovest tra Via Acerbi e Via Pinzoni ed un suo margine di salvaguardia in lato nord.**
- **Nelle more dell'attuazione del progetto PSe1, si ritiene ammissibile l'utilizzo dell'area posta tra Via Balestrieri e Via Romiglia per attività ludico-sportive all'aperto, a condizione che tale utilizzo non comporti edificazioni e/o opere di trasformazione del suolo; a tal fine sarà altresì possibile la sua delimitazione con recinzioni leggere.**

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Istruzione (I)	Istruzione superiore (I2)
	Spazi aperti (V)	Parchi attrezzati (V1)

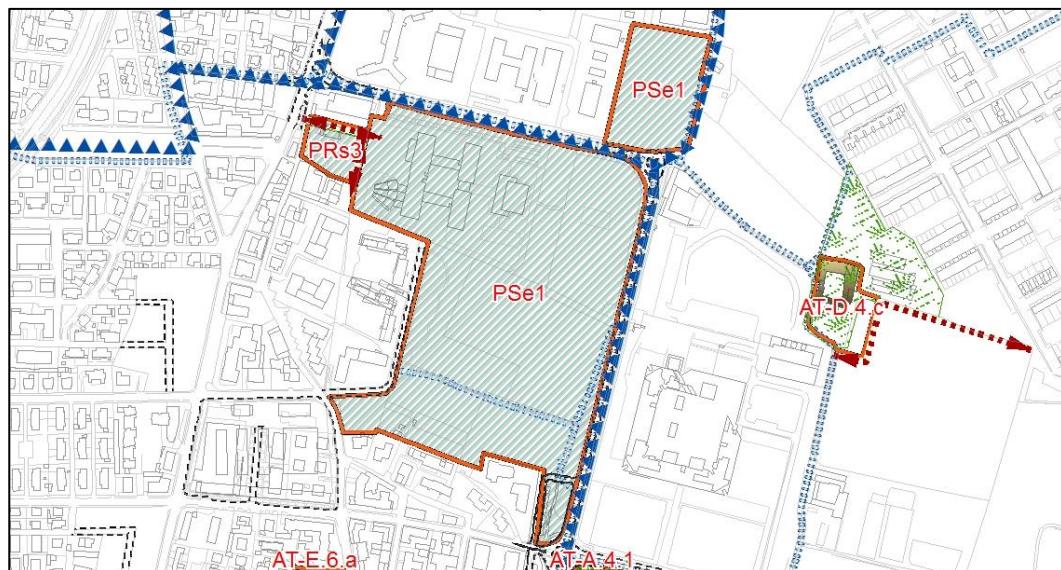
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	114.196
Slp (mq)	<b>8.630 mq per plesso scolastico 2.000 mq per la palestra</b>
Strumento attuativo	Permesso di costruire Convenzionato previa <b>verifica di assoggettabilità VAS</b>

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSe2 CENTRO SPORTIVO RIGAMONTI

Via Serenissima

Quadrante EST

Quartiere 13 - 19

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Vicinanza a strade extraurbane

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sportivi (G)
---------	--------------

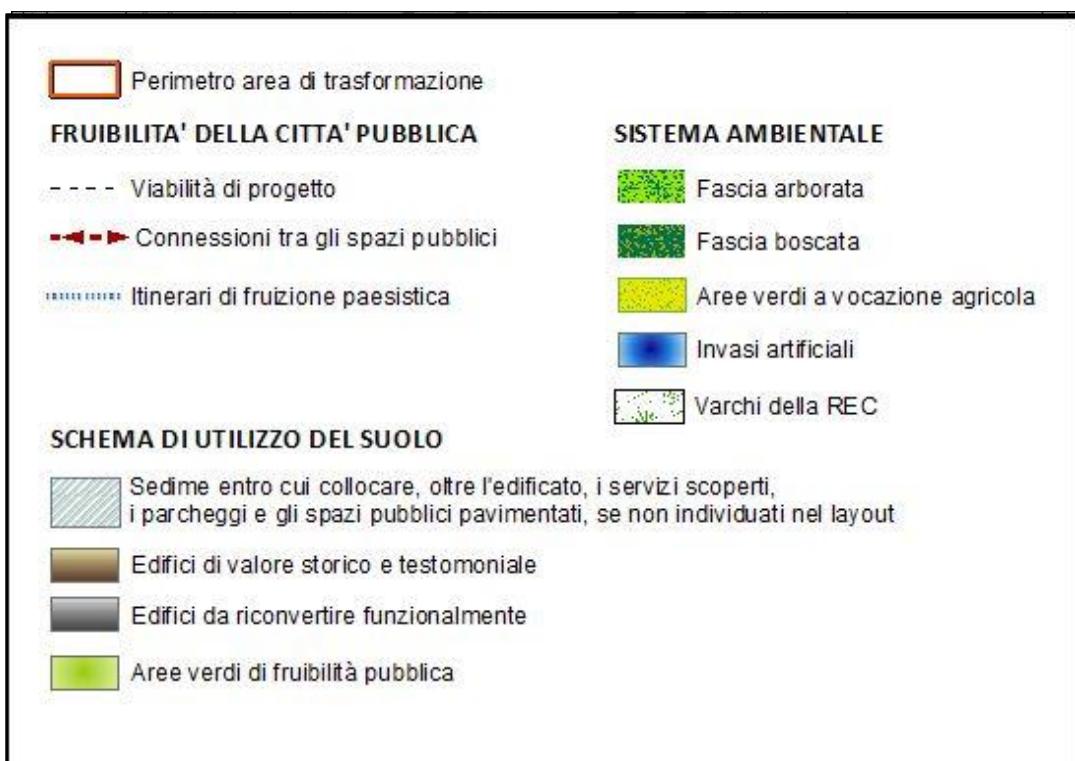
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	<b>86.300</b>
Slp (mq)	<i>Vedi criteri insediativi</i>
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- -

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## PSe3 CENTRO SPORTIVO PARADISO

Via Casotti

Quadrante EST

Quartiere 19

In receimento del Parere della Provincia, Atto n. 840/2018 del 21.03.2018 relativo alla Terza Variante al PGT, che ha valutato gli obiettivi e la natura del proposto PLIS, l'area interessata dal Progetto speciale PSe3 "Centro sportivo Paradiso" coinvolgente la porzione di territorio attualmente occupata dalla discoteca "Paradiso", può ritenersi parte integrante del PLIS e pertanto essere in esso inclusa, a condizione che risulti definitivamente cessat l'attività in corso, o che tale attività sia sostituita con quanto previsto nel presente progetto speciale, ovvero con eventuali altre attività compatibili con il PLIS stesso.

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

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

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

Gli obiettivi del progetto sono:

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

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- -

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

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

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Sportivi (G)
	Spazi aperti (V)

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	55.810
Slp (mq)	4.000 mq* (dei quali 3.500 da trasferire altrove)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

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

## 1. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSe4 A2A VIA CHIAPPA	
Via Chiappa	
Quadrante	EST
Quartiere	13

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

L'area è collocata a sud di via Chiappa ed è già, per un parte, interessata dalla presenza di servizi tecnologici per la gestione dei rifiuti.

L'obiettivo del progetto è l'ampliamento del servizio per la realizzazione di piattaforma di stoccaggio rifiuti finalizzata ad ottimizzare la gestione dei flussi destinati agli impianti di recupero, anche a seguito dell' avvio del nuovo servizio di raccolta porta a porta..

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- 

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Il progetto dovrà essere valutato e assentito dalla Giunta Comunale
- In sede di progetto dovranno essere definite le opere di mitigazione e salvaguardia ambientale.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI TECNOLOGICI	Impianti per il trattamento dei rifiuti (T2)
---------------------	--

## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	32.121
Slp (mq)	2.200 mq (in aggiunta all'esistente e da verificare sulle effettive esigenze)
Strumento attuativo	Permesso di costruire

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- opere di mitigazione e salvaguardia ambientale

## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSe5 VIA CERCA - VIA BROCCHI	
Via Cerca – via Brocchi	
Quadrante	EST
Quartiere	13

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

Il progetto speciale si compone di due comparti, il primo su via Cerca ed il secondo su via Brocchi.

Gli obiettivi del progetto attendono al recupero delle aree in questione mediante la previsione di insediamento di funzioni compatibili con lo sviluppo del parco delle cave.

## 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Parco delle cave

## 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**Comparto 1: via Cerca**

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla rinuncia, da parte di Profacta, del d.d.u.o n° 2905 del 14/04/2015 di "Riesame con valenza di rinnovo e contestuale modifica non sostanziale dell'AIA già rilasciata in forza del ddl 1133 del 10/02/2009";
- Il progetto dovrà essere valutato e assentito dalla Giunta Comunale.
- la capacità edificatoria è di 6.000 mq di slp di cui: 500 mq sfruttabili in situ con destinazione sportiva, ricreativa e ricettiva; i restanti 5.500 (sfruttabili in parte sullo stesso compendio in funzione di progetto specifico) sono trasferibili anche nelle "aree di atterraggio" previste dal PGT.
- l'edificazione di cui al punto precedente è da prevedersi preferibilmente a ovest del comparto in fregio a via Cerca.
- Le attrezzature sportive dovranno essere leggere, senza sovrastrutture, accessibili a tutti, non di carattere spettacolare. Gli impianti non devono configurarsi come un club sportivo ad uso esclusivo.
- Sono da prevedersi misure di mitigazione a verde, in particolare verso la Serenissima.;

**Comparto 2: via Brocchi**

- Previsione di un parcheggio sull'area della discarica, oltre ad una edificazione di max 200 mq con destinazione di attività al servizio del Parco Cave (noleggio bici, sdraio, somministrazione cibi e bevande ecc.). L'edificabilità possibile sarà scorporata dalla quota "da trasferire" generata dal comparto 1.
- Cambio di destinazione del capannone esistente sul mappale 162 foglio 265 ad attività più consone ai servizi per Parco, quali, ad esempio, rimessaggio e noleggio attrezzature tempo libero, ristorazione ecc. Tale immobile resta di proprietà privata, mentre le rimanenti aree del citato mappale, per circa 2.000 mq di estensione, sono cedute all'Amministrazione.

## 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Servizi Sportivi (G) – Parcheggio (M2)	
ALTRE DESTINAZIONI	Attività di servizio al Parco Cave	

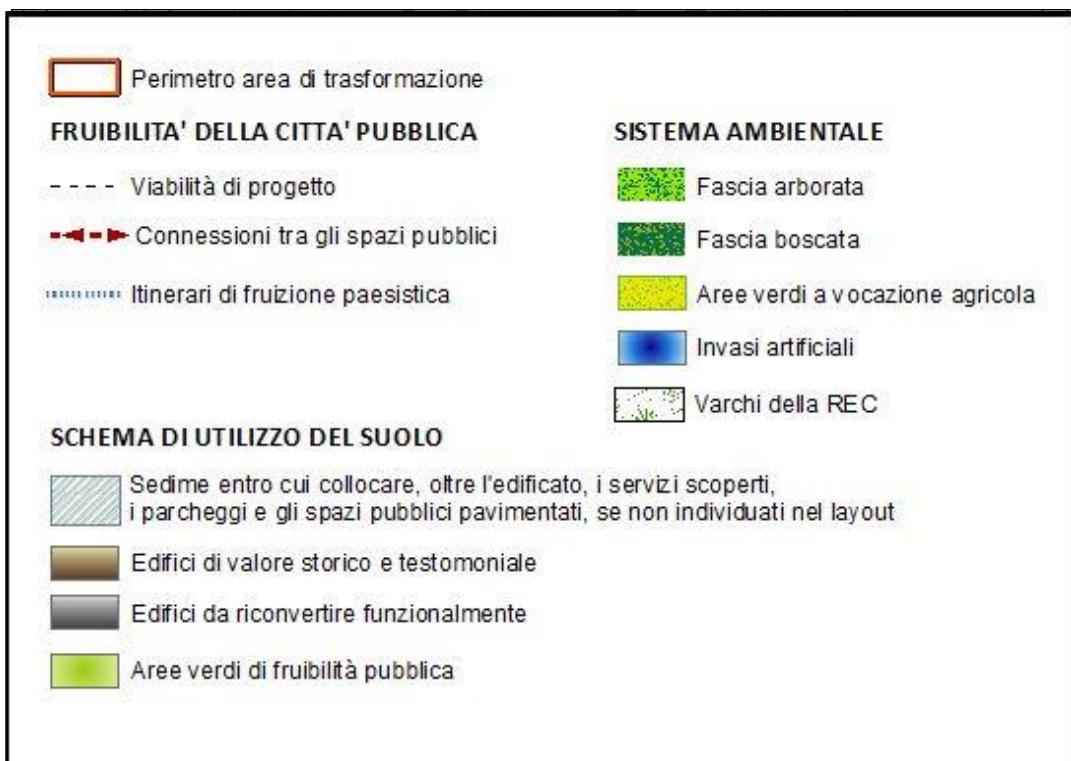
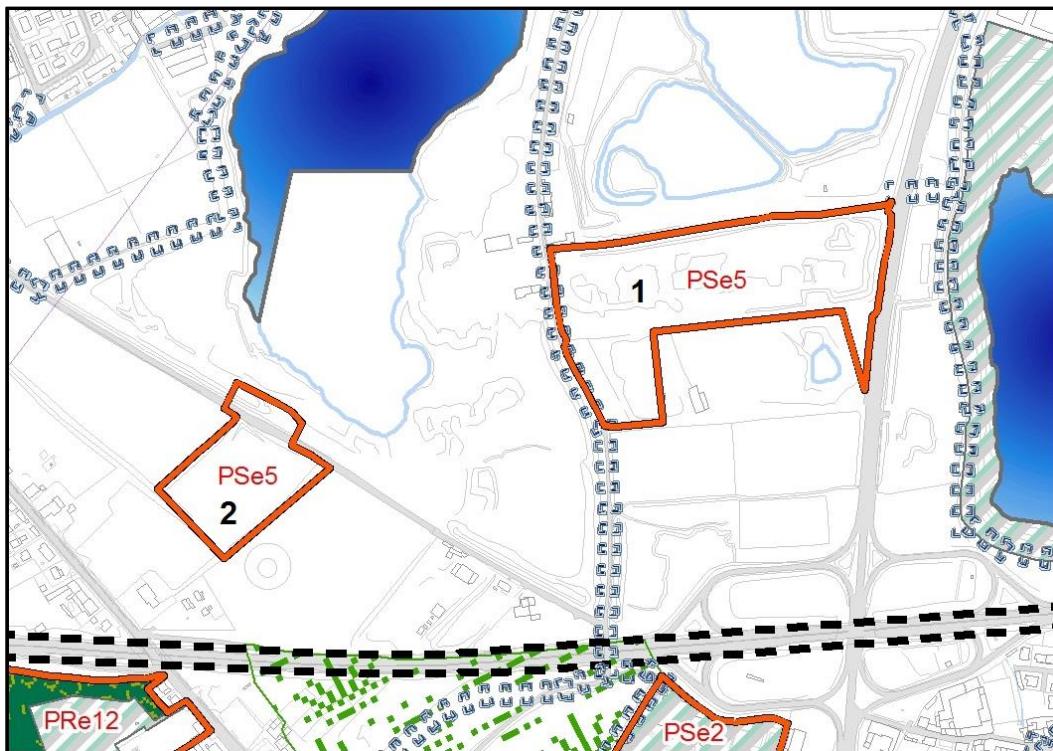
## 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimettrata (mq)	1	66.054
--	---	--------

	<b>2</b>	23.684
Slp (mq)	6.000 (Vedi CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE)	
Strumento attuativo	Piano Attuativo da sottoporre a <b>VAS specifica</b> .	

## 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

## 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



## 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSe6 Via L. Fiorentini – Via Mons. C. Manziana

Quadrante	EST
Quartiere	San Polo Case

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

L'area rappresenta una porzione dell'antico borgo denominato località CASE a San Polo, all'interno del quale sono presenti alcuni edifici divenuti di proprietà pubblica a seguito di successione all'Ente Comunale di Assistenza, beneficiario del lascito Arici – Arvedi. Il complesso ha ospitato, nel secolo scorso, l'Istituto geriatrico "Arici Segà", in funzione del quale agli edifici storici furono aggiunti nuovi volumi.

L'area confina ad est, oltre la Via Mons. Carlo Manziana, con una nuova RSA recentemente realizzata dall'Amministrazione comunale. Ad ovest si pone in adiacenza alla villa, dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, c.1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 dal MIBAC., il cui parco lambisce invece il margine sud dell'area.

È in fase istruttoria l'istanza presentata dal Comune ai competenti organi MIBAC per la valutazione di eventuale interesse culturale ai sensi dell'art.12 del Dlgs.42/2004 dell'area perimettrata, con particolare riferimento al fabbricato di origine rurale (*ex mulino/cascina*).

Il complesso dell'ex Isti tuto geriatrico Arici Segà è stato oggetto di un Progetto Integrato di Riqualificazione Urbana e di rivitalizzazione economica-sociale della frazione 'Località Case San Polo', proposto dal Comune di Brescia nel 2013 e al quale l'Amministrazione ha poi rinunciato, che costituisce il riferimento, in termini di parametri urbanistici, per lo sviluppo della previsione urbanistica di trasformazione.

Obiettivo del progetto urbanistico sono il recupero e la valorizzazione dell'area e degli immobili inutilizzati di proprietà comunale, da destinare a servizi socio-assistenziali/socio sanitari, in un'ottica di: arricchimento funzionale, riduzione dei fattori di disagio sociale, innalzamento dei livelli di sicurezza, rivitalizzazione sociale ed economica del quartiere.

## 3. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'area interessata dalla previsione ha una superficie di circa 3.900 mq, comprensiva dei sedimi dei fabbricati esistenti. Le superfici lorde esistenti sono quelle dei due corpi di fabbrica sul fronte di Via L. Fiorentini.

**FABBRICATO RURALE**

In origine il fabbricato era articolato: parte su due piani fuori terra e parte su un unico piano (fienile) per un totale di superficie linda pari a mq 628,70 così distinta:

mq 354,20 – piano terra

mq 274,50 – primo piano

Attualmente non è rilevabile il fienile, a causa di crollo per vetustà.

La superficie linda esistente è quindi di circa 550 mq

**FABBRICATO di cerniera** tra l'edificio rurale e la villa su Via L. Fiorentini

Si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di superficie linda pari a circa mq 1.200.

L'Amministrazione ha effettuato la demolizione di una parte dei volumi novecenteschi che si ergevano sull'area libera a sud dei due corpi di fabbrica.

Nelle more dell'esito della Valutazione di Interesse Culturale in corso presso il MIBAC, cui il progetto complessivo della trasformazione dovrà conformarsi, è consentita la demolizione del fabbricato di cerniera, con eventuale sostituzione mediante un nuovo edificio.

È altresì consentito l'inserimento di nuovi corpi di fabbrica, nei limiti di superficie complessiva inisistente sull'area indicata nella tabella seguente, nella restante area.

È invece prescritto il mantenimento e valorizzazione dell'ex mulino/cascina, con modalità d'intervento volte alla tutela dei caratteri storici e testimoniali dell'edificio e che potranno essere ulteriormente disciplinate in virtù dell'esito della VIC.

Si prescrive lo sviluppo di un progetto unitario, che potrà anche attuarsi per fasi successive, relativo sia agli edifici sia agli spazi a terra. La trasformazione infatti, compatibilmente con le esigenze delle funzioni insediabili, dovrà favorire il raggiungimento degli obiettivi descritti al paragrafo 2, anche mediante ampia fruibilità degli spazi aperti e connessioni con gli spazi pubblici esistenti all'intorno.

#### 4. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	La tipologia di servizio dovrà essere riconducibile a <b>Servizi Sociali (S)</b> così come definiti dall'art. 55 delle NTA del PGT, in particolare ai <b>Servizi Sociali per i giovani (S1)</b> e <b>Servizi sociali per la fragilità (S3)</b> , con esclusione dei Servizi Comunità alloggio per immigrati (S3c) e Campi Nomadi (S3f).
ALTRE DESTINAZIONI	Saranno consentiti i <b>Servizi Sanitari Ambulatoriali (O2)</b> solo se complementari ai Servizi Sociali come sopra definiti e strettamente funzionali a questi e/o integrativi degli stessi, sia per dimensione che per tipologia di utenza a cui sono rivolti.

#### 5. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	3.700 mq circa
Slp (mq)	<b>2.750 mq</b> (massima realizzabile e comprensiva della slp esistente che sarà conservata)
Strumento attuativo	<b>Permesso per costruire Convenzionato</b>

#### 6. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Fruibilità degli spazi aperti di progetto, atta a garantire ampia accessibilità agli spazi pubblici adiacenti.