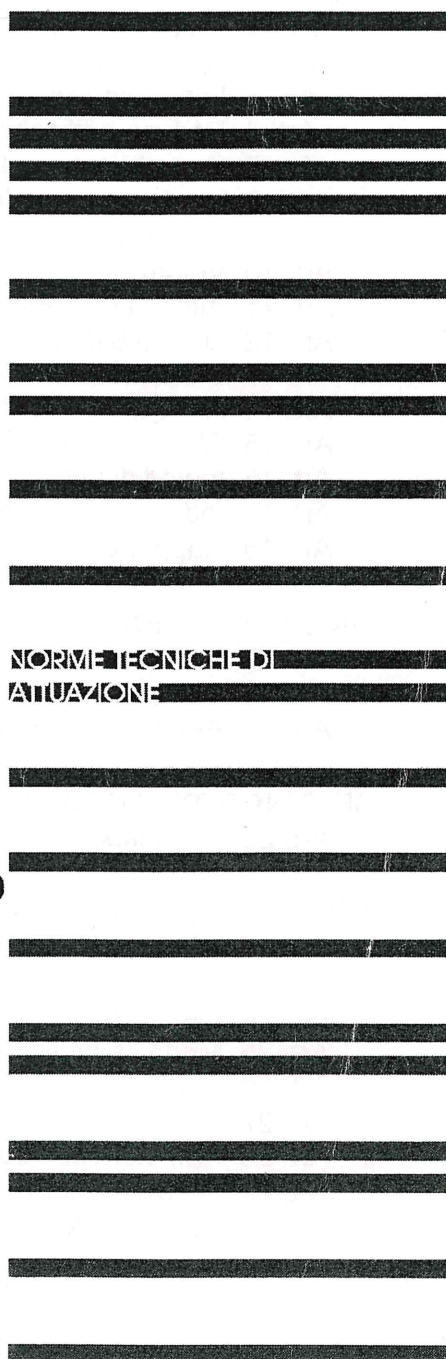


COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA

aggiornamento luglio 2005

norme tecniche di attuazione

Piano Regolatore Generale 2002-2004



NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

INDICE

	pagina
PARTE PRIMA	
Disposizioni generali	
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	
Art. 1 Finalità delle norme	1
Art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	1
GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE E INDICI	
Art. 3 Unità minima urbanistica (Umu)	1
Art. 4 Superficie territoriale	1
Art. 5 Lotto edificabile (Se)	1
Art. 6 Sedime edificabile	1
Art. 7 Superficie coperta (Sc)	1
Art. 8 Verde permeabile e verde di compensazione	2
Art. 9 Superficie lorda di pavimento (Slp)	2
Art. 10 Volume	2
Art. 11 Altezza dei fabbricati (H)	2
Art. 12 Distacco dagli edifici (De)	3
Art. 13 Distanza dai confini (Dc)	3
Art. 14 Arretramento dalle strade	3
Art. 15 Allineamento e fronte obbligato	3
Art. 16 Indice di utilizzazione territoriale	3
Art. 17 Indice di utilizzazione fondiaria	3
Art. 18 Rapporto di copertura (Rc)	4
TIPI DI INTERVENTO	
Art. 19 Definizioni degli interventi edilizi	4
Art. 20 Norme particolari per le ristrutturazioni	4
Art. 21 Articolo soppresso	5
DESTINAZIONI D'USO, PERTINENZE E STANDARD	
Art. 22 Destinazioni d'uso	5
TIPI DI DISPOSIZIONI PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PER LE PERTINENZE	
Art. 23 Natura delle previsioni e loro regime giuridico	6
Art. 24 Flessibilità	6
Art. 25 Modalità di attuazione	7
Art. 26 Adeguamento dei servizi esistenti	7
Art. 27 I servizi religiosi	7
Art. 28 I Servizi Tecnologici	7
Art. 29 Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio e degli standards urbanistici	7

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 30 Piani attuativi e provvedimenti convenzionati	8
Art. 31 Concorsi di progettazione Norme particolari per l'Edilizia	9
Art. 32 residenziale convenzionata	9

PARTE SECONDA

Le zone ed i sistemi

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.33 Suddivisione in zone omogenee	9
Art.34 Regole generali per le destinazioni d'uso	9

SISTEMI E SUB SISTEMI

Art.35 Sistema	10
Art.36 Sistema della residenza – Prestazioni	10
Art.35 Sub sistema R 1: città' antica residenziale	10
Art.38 Sub sistema residenza R2: città' per addizione e in aggiunta	10
Art.39 Sub sistema R3: città' della mescolanza di funzioni	10
Art.40 Sistema della produzione- Prestazioni	10
Art.41 Sub sistema P1: capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta	11
Art.42 Sub sistema P2: aree della mescolanza funzionale	11
Art.43 Sub sistema P3: impianti tecnologici	12
Art.44 Sistema dei luoghi centrali - Prestazioni	12
Art.45 Sub sistema L1: funzioni di interesse generale del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale	12
Art.46 Sub sistema L2: luoghi centrali a scala urbana	12
Art.47 Sub sistema L3: strade mercato	12
Art.48 Sub sistema L4: attrezzature a scala urbana	13
Art.49 Sub sistema L5: luoghi centrali della residenza	13
Art.50 Sistema ambientale V - Prestazioni	13
Art.51 Sub-sistema V1: riserva di naturalità e filtro di permeabilità	13
Art.52 Sub sistema V2: ambito di pianura prevalentemente coltivato	14
Art.53 Sub-sistema V3: filtro di compensazione	14
Art.54 Sub-sistema V4: corridoio fluviale	14
Art.55 Articolo soppresso	14

LE ZONE OMOGENEE

Art.56 Zone A Centro Storico e Nuclei di interesse storico, artistico e ambientale	14
Art.57 Zona A1 L1 funzioni di interesse generale - edifici da restaurare.	14
Art.58 Zona A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da restaurare.	14
Art.59 Zona A1 R1 città residenziale - edifici da restaurare	15
Art.60 Zona A2 L1 funzioni di interesse generale - edifici da risanare	15

Art.61	Zona A2 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da risanare.	15
Art.62	Zona A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da risanare	15
Art.63	Zona A2 R1 edifici residenziali da risanare	15
Art.64	Zona A3 L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare	15
Art.65	Zona A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare.	16
Art.66	Zona A3 R1 città residenziale - edifici da ristrutturare	16
Art.67	Attività edilizia nelle zone A1 e A2: norme particolari per il restauro, il risanamento conservativo.	16
Art.68	Attività edilizia nelle zone A: modalità di presentazione dei progetti	16
Art.69	Zona di Recupero e Piano di Recupero del Carmine	17
Art.70	Zone B - Città parzialmente o totalmente edificata – disposizioni comuni	17
Art.71	Zona B1 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità	17
Art.72	Zona B2 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta	17
Art.73	Zona B3 R2 Città residenziale a densità medio alta.	17
Art.74	Zona B3 R3 Luoghi della mescolanza urbana a densità medio alta.	18
Art.75	Zona B3 L5 Luoghi centrali della residenza a densità medio alta.	18
Art.76	Zona B4 R2 Città residenziale a densità media.	18
Art.77	Zona B4 R3 Città della mescolanza urbana a densità media.	18
Art.78	Zona B5 R2 Città residenziale a densità bassa.	18
Art.79	Disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi "Marcolini".	18
	Zone C- Nuovi insediamenti residenziali	
Art.80	Zona CR2 Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale.	19
	Zone D Città della produzione di beni	
Art.81	Disposizioni comuni	19
Art.82	Zona D1 P1 I capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta a densità alta	19
Art.83	Zona D1 P2 – Aree della mescolanza funzionale a densità alta	19
Art.84	D1 L3 – Strade mercato a densità alta.	20
Art.85	D1 L4 – Attrezzature a scala urbana	20
Art.86	D2 L3 – Strade mercato a densità medio alta.	20
	Zone E Aree agricole e di interesse paesistico, naturalistico ed ambientale.	20
Art.87	Zona E1 V 2 - Aree agricole di pianura	20
Art.88	Zona E2 V2 – Ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale	21

Art.89	Zona E3 V1 – Ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale.	22
Art.90	Zona F attrezzature alla scala urbana	22
Art.91	Zona F1 L4 - Attrezzature di interesse generale.	22
Art.92	Zona F1 P3 - Aree per i servizi tecnologici	23
Art.93	Zona F2 V1 Attrezzature del Parco delle Colline	23
Art.94	Zona F2 V2 Parco di San Polo	23
Art.95	Zona F2 V3 filtro di compensazione ambientale	23
Art.96	F2 V4 Il Parco del Mella	24
Art.97	Zona F3 V2 Parco delle Cave; Progetto Norma n° 24	24

PARTE TERZA Progetti e disposizioni speciali

PROGETTI SPECIALI

Art.98	Le Aree di trasformazione	24
Art.99	Le Aree di trasformazione strategica - I progetti norma	34

DISPOSIZIONI SPECIALI

Art.100	Norme speciali per le attività commerciali (TC).	35
Art.100.1	Definizioni	35
Art.100.2	Ammissibilità degli esercizi	35
Art.100.3	L'esistente – ampliamenti - unificazioni	35
Art.100.4	Parcheggi pertinenziali, quantità	36
Art.100.5	Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.	36
Art.100.6	Standards urbanistici	36
Art.100.7	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio	36
Art.100.8	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.	37
Art.101	Zone di rispetto	37
Art. 101bis	Prescrizioni relative alle condizioni idrogeologiche	38
Art.102	Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente	38
Art.103	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera.	38
Art.104	Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali	38
Art.105	Norme speciali per i distributori di carburante	39
Art.106	Norme speciali per gli edifici alberghieri	39
Art.107	Disposizioni per i parcheggi	39

PARTE QUARTA Norme per il progetto di suolo

Art.108	Norme generali	40
Art.109	Elementi per il progetto di suolo	40
Art.110	Uso delle specie arboree ed arbustive	40

ELEMENTI SEMPLICI

Art.111	Aree permeabili, semipermeabili, pavimentate	40
Art.112	Percorso pedonale e/o ciclabile	41
Art.113	Filari	41
Art.114	Arbusteti e cespuglieti	41
Art.115	Massa boscata	41
Art.116	Prati	42

Art.117 Prati alberati	42
Art.118 Orti urbani	42

ELEMENTI COMPLESSI

Art.119 Parchi e giardini, Vg	43
Art.120 Impianti sportivi scoperti, Ps	43
Art.121 Piazze, Pz	43

PARTE QUINTA

Disposizioni transitorie e finali

Art.122 Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati	43
Art.123 Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio	43
Art.124 Situazioni esistenti difformi da quelle previste	43
Art.125 Deroga	44

PARTE 1^ - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 _ DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 – Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone di PRG, qualora non espressamente regolate dalle presenti n.t.a., si intendono quelle definite dal D.M. 1444/68.

TITOLO 2 – GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE E INDICI

Art.3 Unità minima urbanistica (Umu)

Rappresenta il singolo ambito circoscritto da perimetro sulle tavole "Azionamento - Usi del Suolo e modalità di intervento".

Art.4 – Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

Art. 5 – Lotto edificabile (Se)

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.R.G. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

Art. 6- Sedime edificabile

Rappresenta l'ambito all'interno del quale deve essere collocato l'edificio.

Art. 7 - Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt.2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 4,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm.30 sino ad un massimo di cm.25.

Art.8- Verde permeabile e verde di compensazione

L'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde permeabile s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi. Il verde permeabile ed il verde di compensazione debbono essere opportunamente progettati in modo da assicurare caratteri di qualità e di disegno unitario.

L'area da riservare a verde di compensazione deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento.

Il verde di compensazione deve essere computato nell'ambito del verde permeabile.

In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate quanto meno a livello territoriale.

Art. 9 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,70 nonché dei soppalchi con superficie superiore a mq 75 per unità immobiliare e delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal calcolo della Slp le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm.30 sino ad un massimo di cm.25.

Sono altresì computate nella slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,70, con i relativi spazi di manovra ed accesso.

La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, le tettoie pertinenziali e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza).

Non sono altresì computati i vani scala e i ballatoi degli edifici residenziali con almeno 4 unità immobiliari per corpo scala.

Art. 10 - Volume

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ($V = S_{lp} \times H$ di interpiano).

Art. 11 Altezza dei fabbricati (H)

È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm.50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m.3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi

debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Laddove l'altezza, minima, obbligata o massima, sia espressa in numero di piani si applicano le seguenti disposizioni. L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota del terreno. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.

Art. 12 - Distacco dagli edifici (De)

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a m. 2,00.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 4,00.

Nell'ambito di piano attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Nelle case plurifamigliari a patio o a corte la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta.

Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo.

Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Il distacco tra i fabbricati non è derogabile.

Art. 13 - Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della costruzione fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a m.2,00, dai confini del lotto edificabile.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto.

Art. 14 - Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata fuori terra dalla strada. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Le distanze, eventualmente indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della Strada.

Art. 15 – Allineamento e fronte obbligato

L'allineamento rappresenta il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione dei normali aggetti.

Il fronte obbligato rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di una facciata di un edificio e la sua dimensione senza soluzione di continuità; rispetto ad esso non sono possibili arretramenti.

Art. 16 – Indice di utilizzazione territoriale

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

Art. 17 – Indice di utilizzazione fondiaria

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (slp) massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio.

Art. 18 – Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto fra superficie coperta da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

TITOLO 3 TIPI DI INTERVENTO

Art. 19 - Definizioni degli interventi edilizi

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, gli interventi edilizi sono i seguenti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente,
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 20 - Norme particolari per le ristrutturazioni

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del P.R.G.;

sono possibili spostamenti nella misura massima del 20% della slp esistente, purché legittima, mediante la ricomposizione di diverse costruzioni nell'ambito della medesima proprietà;

è consentita la realizzazione di nuova slp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'eventuale indice di edificabilità; nel caso di realizzazione di nuova maggiore slp deve essere assicurata la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali; è consentito il tamponamento di logge e di porticati solo nel

caso in cui tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma al tempo in vigore;

per gli edifici rurali è possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

Art. 21- (Articolo soppresso dal Consiglio Comunale in sede di adozione.)

TITOLO 4 – DESTINAZIONI D'USO, PERTINENZE, STANDARD

Art. 22 -Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: le attività agricole (A), le attività industriali e artigianali (I), le attività terziarie (T), le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M), la residenza (R), i servizi e le attrezzature di uso pubblico (S), gli spazi scoperti d'uso pubblico (P,V).

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

- Attività agricole (A)

Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche.

Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti.

Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento

misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%).

- Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio)

Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi attrezzature per l'autotrasporto.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola.

Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120 mq di Slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

- Attività terziarie (T)

Attività commerciali (Tc):

centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche.

Attività ricettive e pubblici esercizi (Tr): alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar.

Attività direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

Stazioni passeggeri (Ms) (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi).

Stazioni di servizio (Td) (compresi pubblici esercizi connessi).

Attrezzature ferroviarie (Mf)

- Residenze (R) Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale (S)

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, asili nido.

Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi.

Servizi amministrativi (Se): attività della Pubblica Amministrazione, servizi mercatali, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza.

Servizi per il culto (Sf): chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, relative foresterie.

Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Attrezzature militari (Sm): caserme ed attrezzature ad esse connesse.

Parcheggi coperti (Sp) (compresi uffici per la gestione del parcheggio o del sistema della sosta pubblica, usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici).

Servizi sociali e ricreativi (Sq): centri polivalenti di quartiere;

Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

Servizi tecnologici (St): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)

Parcheggi a raso (Pp), Impianti sportivi scoperti (Ps), Piazze (Pz)

Giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro (Vg).

TITOLO 5 – DISPOSIZIONI PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PER LE PERTINENZE

Art. 23 - Natura delle previsioni e loro regime giuridico

I Servizi di interesse generale, pubblici e privati, costituiscono le attrezzature destinate a soddisfare esigenze collettive della comunità. Essi sono ammessi nei vari sub sistemi, come specificato dalle relative norme. Essi sono altresì specificatamente individuati nelle tavole " Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento"; qualora nella medesima Unità minima urbanistica siano previsti o insediati servizi diversi, si indica solo quello prevalente.

Le aree destinate a servizi e computate al fine di soddisfare la dotazione di standard e quelle per le quali si dispone il vincolo preordinato all'esproprio sono specificatamente individuate con apposito simbolo nelle tavole " Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento".

Le aree destinate a standard incluse nelle aree di trasformazione concorrono all'edificabilità territoriale, ancorché essa sia concentrata in un solo o più lotti. In sede di pianificazione attuativa o di convenzione si dovrà disporre la realizzazione e la cessione al Comune dei servizi previsti.

I Servizi di interesse generale individuati dal PRG si distinguono inoltre per ambito di interesse: servizi di prossimità e servizi a scala urbana. I primi sono individuati nell'ambito delle zone omogenee A, B, C e D ed in caso di nuova costruzione rispetteranno i relativi parametri, i secondi sono specificatamente azzonati nella zona F. Nell'ambito della zona omogenea A sono specificatamente individuate le strutture alla scala urbana, da includere anche nella zona F. Gli spazi aperti sono afferiti ai diversi sistemi in relazione al loro ruolo.

Art. 24 - Flessibilità

Le specifiche destinazioni d'uso dei "Servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e degli "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico", sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PRG, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, con le seguenti avvertenze:

i servizi di prossimità sono intercambiabili solo tra loro, così pure solo tra loro i servizi alla scala urbana; nelle zone A i servizi di prossimità ed alla scala urbana sono intercambiabili tra loro.

non sono intercambiabili i Servizi (S) con gli spazi scoperti di uso pubblico (V e P).
Nei complessi unitari di servizi, l'articolazione interna degli edifici e degli spazi scoperti può essere modificata, mantenendo inalterato il rapporto tra di essi.

Art. 25 – Modalità di attuazione

La realizzazione di nuovi servizi ed attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (S), nonché il loro ampliamento, con l'eccezione dei servizi religiosi e di quelli comunali, è subordinata alla stipula di una convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici.

Per i servizi privati che concorrono agli standard di legge, di cui alla planimetria di Piano, la convenzione deve garantire la rispondenza al Piano dei Servizi.

Art. 26 - Adeguamento dei servizi esistenti

Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali (S e Ms) nelle tavole "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento". è sempre ammessa, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, il loro ampliamento nella misura del 30% della slp esistente al momento di adozione del PRG, sino ad un massimo di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria. Nei servizi Sb e Si che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre. I cimiteri (Sc) sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa. Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio. Negli spazi pubblici o d'uso pubblico è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi solo se strettamente necessari alla vivibilità, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto per un massimo di mq.150 di slp. Gli incrementi di cui sopra sono ammessi anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi, ma previa una valutazione del relativo impatto.

L'ampliamento è sempre subordinato alla verifica della sua compatibilità in termini di inserimento urbanistico, di sostanziale rispetto del progetto di suolo e di coerenza architettonica.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nei centri antichi (zone A), salvo specifico provvedimento di variante.

Art. 27 – I servizi religiosi

Le attrezzature per i servizi religiosi sono indicate nelle tavole dalla sigla "Sf". Ove però nel medesimo compendio immobiliare, oltre a detti servizi, siano insediate pure attrezzature per l'istruzione pubblica, asili nido inclusi, per lo sport o attrezzature di interesse generale, il compendio stesso è individuato anche con le sigle Sd, Si, Ss, Pp, Pz, Ps. Per i servizi religiosi è imposto il solo vincolo di destinazione, non dandosi luogo ad alcuna procedura espropriativa da parte dell'A.C.; anche ad essi si applicano le facoltà di ampliamento di cui al punto precedente.

L'eventuale progetto di suolo indicato nelle tavole di Piano, nonché l'articolazione dei vari servizi possono essere modificati, nell'ambito di un progetto esteso all'intero compendio che mantenga sostanzialmente inalterato il rapporto tra gli edifici e gli spazi aperti.

Art. 28 - I Servizi Tecnologici

Sono specificatamente inclusi nella zona FP3.

Le cabine di servizio e i centri di multi raccolta sono ammissibili in qualunque zona, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote.

Art. 29 - Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio e degli standards urbanistici

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze, subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.

Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

Residenze	30% della slp
Artigianato di servizio, attività ricettive sino a 250 mq. slp	
e uffici sino a mq. 250 slp in edifici plurifunzionali	30% della slp
Esercizi di vicinato	30% della slp
Commercio ingrosso	30% della slp
Insedimenti produttivi	30% della slp
Servizi con slp inferiore a 400 mq	30% della slp
Attività direzionali e ricettive,	
Servizi con slp superiore a 400 mq	100% della slp
Media struttura di vendita	100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico
Grande struttura di vendita	100% della slp, di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico

Gli standards devono essere previsti dai piani attuativi; il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PRG o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Gli standards minimi sono così determinati

Residenze	39,75 mq./ 50 mq. slp (pari a 39,75/150 mc.)
Insedimenti produttivi	20% della superficie territoriale
Attività direzionali e ricettive (Tu, Tr)	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Esercizi di vicinato dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Commercio all'ingrosso	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Media struttura di vendita dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Media struttura di vendita alimentari	150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio
con superficie di vendita maggiore di 600 mq	
Grande struttura di vendita al dettaglio	200% della slp, di cui la metà a parcheggio

TITOLO 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 30 - Piani attuativi e provvedimenti convenzionati

Il Piano Regolatore si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di zona, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di:

ristrutturazione urbanistica;

nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq.2500;

nuova edificazione con edifici di altezza superiore a m.25;

nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 5.000.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui all'articolo 100.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo:

gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione;

gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato.

La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.

La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Nell'ambito del piano attuativo, in ragione della messa a disposizione di aree per pubblica utilità, nonché in base a valutazioni puntuali del contesto può essere variato il numero dei piani, ove previsto, e/o il rapporto di copertura nel rispetto degli indici di zona.

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto solo il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

Art. 31 - Concorsi di progettazione

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

Le disposizioni per i PN individuano gli edifici per i quali sussiste tale previsione.

Art. 32 - Edilizia residenziale convenzionata

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche.

Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

1. Città antica (zone A): gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1.200 mq di Slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, ma in ogni caso non potrà essere inferiore a 9 anni e superiore a 16 anni.

2. Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 7.000 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare. Questa quota, salvo diversa specifica previsione per ciascun Progetto Norma, sarà pari:

al 10% nel caso di cessione gratuita di alloggi realizzati;

al 20% nel caso di affitto a prezzi convenzionati;

al 30% nel caso di cessione di aree o di diritti volumetrici;

al 30% nel caso di convenzionamento dei prezzi di vendita.

L'A.C. provvederà a predeterminare e a periodicamente aggiornare parametri e criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni.

PARTE 2^ - LE ZONE E SISTEMI

Titolo 1 Disposizioni generali

Art. 33- Suddivisione in zone omogenee

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M.. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.

A loro volta le zone omogenee si articolano per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana espresso in sistemi e sub sistemi.

I progetti di trasformazione del suolo debbono rispettare le indicazioni delle tavole "Azzonamento - Uso del Suolo e modalità di intervento".

Art. 34 – Regole generali per le destinazioni d'uso

Il Piano indica le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Ciascun sub sistema indica la destinazione principale qualificante, per la quale si prevede una percentuale minima maggioritaria; il sub sistema indica altresì le destinazioni principali complementari ammissibili e quelle non ammesse. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

Le percentuali delle varie destinazioni d'uso principali indicate per i singoli sub-sistemi sono vincolanti nell'ambito dei piani attuativi non previsti dai Progetti norma, negli interventi di recupero che cambino la destinazione d'uso ad unità per più di 1000 mq di Slp, di nuova edificazione superiori ai 1000 mq di Slp, di demolizione e ricostruzione superiori ai 1000 mq di Slp.

I singoli Progetti Norma disciplinano nello specifico la materia.

Per i rimanenti interventi sono ammesse, senza alcuna limitazione percentuale, le destinazioni d'uso ammesse dal relativo sub-sistema, salvo specifiche diverse disposizioni.

L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'unità minima urbanistica UMU.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Titolo 2 I SISTEMI E I SUB SISTEMI

ART. 35 – Il Sistema

Il sistema individua l'identità ed il ruolo della parte di città che articola la singola zona omogenea. Il sistema si suddivide in sub-sistemi.

Art. 36 - Sistema della residenza - Prestazioni

Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

Art. 37 - Sub sistema R 1: città' antica residenziale

Il sub-sistema comprende la parte della città antica di Brescia, parte dei borghi antichi esterni ed i nuclei di interesse ambientale ed artistico; si caratterizza per la presenza di isolati di dimensione variabile con edifici residenziali a densità elevata, dove l'edificato è spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato, giardini e corti collegate alla strada tramite androni, secondo una sequenza definita di spazi.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all' 75% dell'Slp. Sono altresì previsti "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc-media e grande struttura di vendita e di Tr - ostelli e campeggi -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). Sono inoltre escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td)

Ai piani terreni possono comunque essere sempre insediate attività terziarie o artigianali di servizio, qualora le condizioni dei locali non consentano condizioni adeguate per la residenza.

Art. 38- Sub sistema residenza R2: città' per addizione e in aggiunta

Il sub-sistema comprende parti di città che sono esito di progetti unitari e parti risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, esiti di processi decentrati di edificazione. In entrambe le situazioni la prevalente funzione residenziale costituisce l'elemento caratterizzante.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all' 75% della Slp. Sono altresì previsti "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc-media e grande struttura di vendita e di Tr - ostelli e campeggi -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante Td stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti.

L'esclusione delle attività produttive è limitata a quelle di grandi dimensioni o che originino emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Art. 39- Sub sistema R3: città' della mescolanza di funzioni

1. Il sub-sistema comprende isolati occupati da edifici e spazi aperti residenziali e produttivi.

2. Il mix funzionale è garantito dal rafforzamento della residenza in misura superiore al 50% del totale della Slp. Sono inoltre previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc-media e grande struttura di vendita e di Tr - ostelli e campeggi -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). E' consentito il riuso degli edifici industriali e artigianali per attività terziarie, anche oltre la percentuale di slp del 50%. Sono inoltre escluse le "Attività agricole" (A), le nuove "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante Td stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti.

L'esclusione delle attività produttive è limitata a quelle di grandi dimensioni o che originino emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Art. 40 - Sistema della produzione - Prestazioni

Il sistema della produzione deve garantire due tipi di prestazioni: quelle legate alle esigenze degli addetti ed operatori e quelle che attengono al rapporto fra le aree industriali ed il resto della città.

Per questi motivi il sistema della produzione è dotato di una propria specifica infrastrutturazione, distinta, per quanto possibile, dalla infrastrutturazione generale urbana; ha proprie e specifiche forme insediative, esse fanno riferimento, per quanto possibile, a tecniche risparmiatrici di spazio. Un accurato progetto di suolo deve garantire una sufficiente permeabilità del suolo e sostenere il buon funzionamento della produzione.

Nel sistema della produzione il ruolo degli elementi semplici e complessi del progetto di suolo è di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnate da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto prodotto.

La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare, oltre la superficie dell'area, la superficie edificabile, la superficie impermeabilizzata, il numero degli addetti previsto, i tipi di attività produttive previste, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico dei mezzi pesanti e leggeri, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua di acque reflue nere derivanti dai processi produttivi, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili, sanitari e produttivi; la produzione annua di rifiuti solidi.

Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antirumore; aree verde di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

Nei progetti delle nuove aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali, dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.

Nelle aree produttive sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alle norme contro gli inquinamenti e sulla sicurezza, nonché agli adempimenti a prescrizioni di Enti o servizi pubblici anche se implicano parziali demolizioni o ampliamenti di edifici esistenti.

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.

Art. 41 - Sub sistema P1: capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta

Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali e le aree dove esistono già alcuni insediamenti di tipo prevalentemente artigianale e di piccola dimensione.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore all'85% della SIp. Sono previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie al dettaglio e grandi strutture di vendita e Tr - alberghi, ostelli e campeggi) e distributori di carburante (Td).

Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - università e servizi universitari). Sono escluse le Residenze (R) e le "Attività agricole" (A).

Art. 42 – Sub sistema P2: aree della mescolanza funzionale

Il sub-sistema comprende aree produttive dove sono presenti anche attività di servizio e terziario, in particolare commercio.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 70% della slp. Sono altresì previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc – media al dettaglio e grande struttura di vendita, Tr - ostelli e campeggi) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su

università e servizi universitari) e "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le Residenze (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

Art. 43 - Sub sistema P3: impianti tecnologici

Il sub-sistema comprende aree per gli impianti tecnologici al servizio della città con i relativi servizi ed uffici.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Servizi e attrezzature" (St: servizi tecnologici) in misura esclusiva. Sono tuttavia previste le "Attività terziarie" (T) solo se proprie del gestore del servizio e connesse al servizio prestato e i distributori di carburante (Td). Sono vietate tutte le rimanenti destinazioni.

Art. 44 – Sistema dei luoghi centrali - Prestazioni

Sono i luoghi di concentrazione di attività commerciali, amministrative, di servizio, dello spettacolo e del culto con la caratteristica di attrarre flussi di persone; essi rivestono spesso per la collettività un valore simbolico.

Dovrà essere garantita la presenza di aree pedonali o parzialmente pedonalizzate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione, nonché la dotazione di adeguate aree di parcheggio, nelle vicinanze, non solo per le automobili, ma anche per cicli e motocicli.

Il sistema è caratterizzato da un'alta percentuale di aree e percorsi pedonali: essi assumono il ruolo di spazio collettivo e di collegamento tra spazi collettivi.

Art. 45 - Sub sistema L1: funzioni di interesse generale del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale

Il sub-sistema comprende la parte del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale di Brescia caratterizzata da edifici monofunzionali, sedi di funzioni pubbliche o di interesse generale.

Gli interventi dovranno innanzitutto interessare gli spazi aperti, percorsi, slarghi, piazze, lungo i quali si concentrano le attività commerciali e di pubblico esercizio e le attrezzature di interesse collettivo.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile

Sono escluse le "Residenze" (R), le "Attività terziarie" (T), le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e (Td)- (stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti).

Art. 46 - Sub sistema L2: luoghi centrali a scala urbana

Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città.

Gli interventi dovranno innanzitutto interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo; in questo modo dovrà anche essere valorizzato il ruolo di luoghi "dello stare" e incrementato lo spazio dedicato all'utenza pedonale.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc- media struttura non alimentare con superficie di vendita superiore a mq. 600 e grande struttura di vendita,- Tr - campeggi -) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali - St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti) complessivamente in misura pari almeno al 50%. Sono ammesse le "Residenze" (R). Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), i distributori di carburante (Td) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

Art. 47 - Sub sistema L3: strade mercato

Sono attrezzature prevalentemente commerciali poste lungo le direttrici stradali principali caratterizzate da una fruizione prevalentemente veicolare e dalle dimensioni notevoli di edifici ed attività.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - grande struttura di vendita, Tr - campeggi) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti) in misura pari almeno al 80%.

Le medie strutture con oltre 600 mq di superficie di vendita potranno occupare non più del 30% della slp dell'unità minima urbanistica. Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono

ammesse le "Residenze" (R), i distributori di carburante (Td) e le "Attività industriali e artigianali" (I). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dalla concessione edilizia.

Art. 48- Sub sistema L4: attrezzature a scala urbana

Sono attrezzature che svolgono un ruolo alla scala comunale e sovracomunale quali la Fiera, l'Ospedale, il Cimitero Vantiniano, lo Stadio, e le grandi concentrazioni di strutture commerciali.

Il sub-sistema è caratterizzato da monofunzioni appartenenti alle destinazioni d'uso "Servizi e attrezzature" (S) e, limitatamente agli ambiti per i quali non sia prevista la destinazione S, anche ad "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - grande struttura di vendita). Sono altresì ammessi Spazi scoperti" (P,V). Sono escluse le Residenze (R), le "Attività industriali e artigianali" (I) e le "Attività agricole" (A). I distributori di carburante - Td- sono ammessi unicamente negli ambiti per i quali si prevede il Servizio St.

Gli elementi che costituiscono lo spazio aperto dovranno essere parte di un progetto unitario. Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dalla concessione edilizia.

Art. 49- Sub sistema L5: luoghi centrali della residenza

Il sub-sistema individua all'interno dei quartieri e delle frazioni strade, piazze, porzioni di tessuto urbano, servizi e attività terziarie (comprese funzioni di livello urbano) che costituiscono una rete continua di luoghi con valore di riferimento per gli abitanti.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso, superiori al 25% della SIp, "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - media struttura non alimentare e grande struttura di vendita, Tr - campeggi e (Md e) Td - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se- servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza). Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I).

Art. 50 – Sistema ambientale V - Prestazioni

Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, legate al sistema della residenza; i grandi spazi aperti, comprese le aree agricole e boscate, destinati al recupero e alla salvaguardia ambientale. Per i primi dovrà essere garantita facilità di accesso e di parcheggio, la protezione dagli impatti, un'articolata ed adeguata composizione delle attrezzature (sport, gioco, sosta...), sicurezza e facilità di manutenzione. Per i secondi si dovranno garantire interventi miranti alla generale protezione dagli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria e alla contemporanea ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Art. 51- Sub-sistema V1: riserva di naturalità e filtro di permeabilità

Si definiscono riserva di naturalità e filtro di permeabilità le aree collinare-montana e pede collinare della Maddalena, del colle di S. Giuseppe, del monte Picastello e della collina di S. Anna, in massima parte ricoperte da boschi, arbusteti-cespuglieti, praterie e parzialmente coltivate e in parte insediate.

Le aree così individuate svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio comunale, sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico-culturale. La fascia pede collinare è di più elevata permeabilità e quindi di maggiore vulnerabilità; essa rappresenta un filtro di mediazione tra le aree di elevata naturalità e le aree urbanizzate.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali "spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td).

Art. 52- sub sistema V2: ambito di pianura prevalentemente coltivato

In questo ambito si prevede il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi; è vietato il ricorso a sistemi di drenaggio profondo; tutti i corsi d'acqua principali e del reticolo minore devono essere mantenuti (o ripristinati) con fondo naturale al fine di favorire il processo di ricarica degli acquiferi conseguenti.

Si prevede altresì il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone e/o naturalizzate.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali "spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td).

Art. 53- Sub-sistema V3: filtro di compensazione

Il filtro di compensazione è il complesso di aree e di spazi ancora liberi da edifici a ridosso della fascia infrastrutturale costituita dall'autostrada A4 e dalle tangenziali sud e ovest. In queste aree è necessario un massiccio rimboschimento, con lo scopo di mitigare e compensare le emissioni inquinanti e il rumore.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali "spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita), distributori di carburante (Td) e "Attività industriali e artigianali" (I). Sono escluse le "Residenze" (R).

Art. 54- Sub-sistema V4: corridoio fluviale

E' il corridoio fluviale a ridosso del fiume Mella, costituito dalle piccole aree golenali entro le arginature artificiali e dalle zone libere all'esterno degli stessi argini. Queste aree, di evidente pertinenza fluviale prima che si costruissero gli argini, costituiscono ancora oggi un elemento fondamentale per la dinamica fluviale complessiva (zone di subalveo che partecipano dell'effetto drenante del fiume e con potere di ricarica nei periodi di magra).

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali "spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante.

Art. 55 – articolo soppresso

Titolo 3 - LE ZONE OMOGENEE**Art. 56 - Zone A Centro Antico e Nuclei di interesse storico, artistico e ambientale**

Le zone A ricomprendono la parte di città circoscritta dalla mura venete (centro antico), i nuclei degli antichi comuni poi conurbati, i rioni che hanno mantenuto la loro conformazione urbana, i complessi rurali, paleo industriali, le architetture denominate di cui si ritiene di notevole importanza per la città mantenere la memoria.

In tutte le sotto zone A l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Non sono richiesti i parcheggi pertinenziali per i cambi di destinazione.

Le zone A si distinguono in relazione al grado di conservazione prescritta, di trasformazione ammessa ed in base alle destinazioni.

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema.

Art. 57 - Zona A1 L1 funzioni di interesse generale - edifici da restaurare.

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

Art. 58 - Zona A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da restaurare.

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

Per le modalità di intervento negli edifici Piacentiniani di piazza Vittoria, valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- 1) rispetto assoluto delle facciate esterne ed interne nelle partiture, nelle bucatore, negli elementi decorativi, nei materiali e nel colore degli intonaci;
- 2) rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici quali cabine extra corsa di ascensori, serbatoi, impianti tecnici dovranno essere contenuti all'interno della sagoma;
- 3) possibilità di eliminare superfetazioni, incongrue col progetto originario Piacentiniano;
- 4) rispetto dell'organizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, androni, corpi scala, ascensori etc.), con la sola possibilità di aggiungere elementi di risalita verticale interni complementari a quelli esistenti;
- 5) possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con modeste variazioni di quota;
- 6) possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari anche con aumento o diminuzione delle stesse;
- 7) possibilità di inserire soppalchi fino a 75 mq per unità immobiliare;
- 8) gli infissi esistenti potranno essere sostituiti con serramenti che per materiale, sagoma, colore e disegno siano rispettosi del progetto originario Piacentiniano;
- 9) l'illuminazione, la pavimentazione e gli arredi esterni (tendaggi etc.) potranno essere sostituiti solo per mezzo di un progetto unitario che coinvolga tutti gli edifici interessati comunque utilizzando elementi che per materiale, sagoma, colore e disegno siano rispettosi del progetto originario Piacentiniano;
- 10) possibilità di sostituzione o aggiunta di insegne che potranno comunque interessare, nei prospetti prospicienti Piazza della Vittoria, solo la porzione di facciata sotto portico, e dovranno comunque avere collocazione e caratteristiche congrue con il carattere dell'edificio.

Art. 59 - Zona A1 R1 città residenziale - edifici da restaurare

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

Art. 60 - Zona A2 L1 funzioni di interesse generale - edifici da risanare

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

Per le sale cinematografiche incluse nella zona si potrà variare la sezione interna della sala di proiezione, anche con nuovi orizzontamenti, nel caso in cui si riconfermi l'attività cinematografica o la si integri con nuove attività teatrali, culturali e di ristoro, anche ipotizzando la suddivisione della

sala in più sale minori. In ogni caso non saranno possibili frazionamenti in più unità immobiliari; tale vincolo andrà formalizzato in apposito atto trascritto.

Art. 61 - Zona A2 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da risanare.

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46). Per le sale cinematografiche incluse nella zona si potrà variare la sezione interna della sala di proiezione, anche con nuovi orizzontamenti, nel caso in cui si riconfermi l'attività cinematografica o la si integri con nuove attività teatrali, culturali e di ristoro, anche ipotizzando la suddivisione della sala in più sale minori. In ogni caso non saranno possibili frazionamenti in più unità immobiliari; tale vincolo andrà formalizzato in apposito atto trascritto.

Art. 62 - Zona A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da risanare

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L5 (art.49).

Art. 63 - Zona A2 R1 città residenziale - edifici da risanare

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

Art. 64 - Zona A3 L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

Per l'Ospedale Fate Bene Fratelli in via Vitt. Emanuele II valgono le disposizioni di cui alla specifica Variante al PRG approvata con provvedimento C.C. 21.5.2001 n.64/16989.

Art. 65 - Zona A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare.

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

Art. 66 - Zona A3 R1 città residenziale – edifici da ristrutturare

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

Art. 67 - Attività edilizia nelle zone A1 e A2. norme particolari per il restauro, il risanamento conservativo.

Per l'attività di restauro e risanamento conservativo sono prescritti in ogni caso:

- * il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- * il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- * la conservazione di elementi architettonici e decorativi, come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi ecc.;
- * la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazione a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- * l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono concessi:

- * le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione delle tasche e degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti per i sottotetti abitabili;
- * i compensi di volume, salvo che per esigenze connesse ai volumi tecnici;
- * l'alterazione delle partiture di facciata;
- * l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
- * l'occupazione in sottosuolo dei cortili e dei giardini e di ogni altro spazio aperto non cantinato;
- * l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra, acciottolato od altro materiale caratteristico.

Le prescrizioni precedenti sono a titolo esemplificativo, e non esonerano da una osservazione rigorosa del metodo di restauro scientifico, anche in ipotesi diverse qui non considerate.

Negli interventi di risanamento conservativo, allorquando più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue con l'originario edificio, mediante un accurato studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità ed un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente ad una valorizzazione dell'edificio storico, entro il massimo del 70% della slp delle costruzioni demolite, possibilmente riducendo il rapporto di copertura

Negli interventi di risanamento conservativo sono altresì ammesse le seguenti operazioni, proprie della ristrutturazione edilizia e pertanto subordinate a permesso oneroso:

- sostituzione di orizzontamenti anche non portanti del piano sottotetto ai fini del recupero abitativo, anche con modifica della quota, senza invadere le aperture sottostanti;
- aumento delle unità immobiliari.

Nelle ipotesi di restauro, è obbligatoria la preventiva esecuzione di saggi conoscitivi sulle strutture edilizie oggetto dell'intervento. Dei saggi avvenuti dovrà essere consegnata la documentazione fotografica al Comune.

Art. 68 - Attività edilizia nelle zone A. modalità di presentazione dei progetti

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1. rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
3. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);

4. dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
5. documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali per gli immobili oggetto d'intervento;
6. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
7. rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
8. progetto esecutivo in scala 1/50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
9. descrizione delle finiture interne ed esterne come la numero 7) previste nel progetto;
10. relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

Art.69 - Zona di Recupero e Piano di Recupero del Carmine

Nell'ambito della Zona di Recupero e del Piano di Recupero del Carmine approvati con provvedimento C.C. 2.3.2001 n.19 valgono le disposizioni di cui a detto Piano.

Alla sua scadenza valgono le previsioni di cui alle tavole "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento".

Zone B - Città parzialmente o totalmente edificata

Art. 70 - Disposizioni comuni

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema. Per i servizi gli indici di zona si applicano unicamente laddove il Piano preveda servizi in struttura (S); per essi si applicano altresì le disposizioni specifiche di cui al titolo 5° della parte 1^a. Gli spazi aperti, ai quali è attribuito il valore di capisaldi del verde urbano, sono inclusi nel sistema V5.

Le zone B sono le seguenti.

Art. 71 zona B1 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità.

Indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,40.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10% di Se.

L'intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione a terziario, per entrambi nel caso in cui la slp di intervento superi i mq.1000, ha luogo mediante piano attuativo o concessione convenzionata per l'eventuale adeguamento delle urbanizzazioni, la dotazione degli standard o loro monetizzazione.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

Art. 72 zona B2 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,40.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

Art. 73 zona B3 R2 Città residenziale a densità medio alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

Art. 74 zona B3 R3 Città della mescolanza funzionale a densità medio alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R3 (art.39).

Art. 75 zona B3 L5 Luoghi centrali della residenza a densità medio alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 15% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L5 (art.49).

Art. 76 zona B4 R2 Città residenziale a densità media.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

Art. 77 zona B4 R3 Città della mescolanza funzionale a densità media.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R3 (art.39).

Art. 78 zona B5 R2 Città residenziale a densità bassa.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Altezza massima, mt. 7.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

Art. 79 - Disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi "Marcolini".

Ai fini della presente norma per Villaggi Marcolini si intendono gli insediamenti individuati con apposito perimetro sulle tavole di Piano, denominati: Prealpino, Badia, Violino, Sereno, Montini e Buffalora.

Oltre agli interventi previsti dalle specifiche norme di zona, sono possibili i seguenti interventi:

- parziali ampliamenti senza l'obbligo di demolizioni e ricostruzioni, anche in deroga ai parametri urbanistici, con un limite massimo complessivo di slp dopo l'intervento di 120 mq di Slp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di slp nel caso di due alloggi;

-interventi di demolizione e ricostruzione della slp esistente, anche in esubero rispetto ai parametri urbanistici.

Qualora l'ampliamento sia possibile nel rispetto delle norme sulle distanze dai fabbricati e dai confini così come definite dagli articoli di zona, l'intervento sarà assentito con semplice concessione edilizia riferita ad uno o più edifici.

Qualora invece non sia possibile rispettare le distanze sopra citate si potrà dar corso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata riferito ad un intero isolato o ad una sua parte sino al limite minimo di due proprietà.

Nei casi di ampliamento in deroga la proprietà dichiara con atto registrato e trascritto di rinunciare alla facoltà di sopralzo del sottotetto, qualora esso rimanesse possibile ai sensi delle vigenti disposizioni regionali e comunali.

Nei casi in cui si dia luogo ad una modifica del sedime edificato non è prevista alcuna distanza dal filo stradale e la concessione sarà subordinata all'effettivo e contestuale arretramento della cinta in modo da contestualmente realizzare nel tratto prospiciente il lotto un marciapiedi di mt. 1,50. Il progetto dovrà consentire il recupero degli spazi per le autovetture, in ragione di almeno un posto macchina per alloggio, e dovrà produrre un accorpamento dei volumi esistenti con un conseguente riordino degli spazi scoperti.

ZONE C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 80 - Zona CR2 Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale.

Le aree destinate all'espansione sono ricomprese in Progetti Norma la cui attuazione ha luogo mediante piano attuativo.

ZONE D CITTA' DELLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

Art. 81 - Disposizioni comuni

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema. Per i servizi gli indici di zona si applicano unicamente laddove il Piano preveda servizi in struttura (S); per essi servizi si applicano altresì le disposizioni specifiche di cui al Titolo 5° della parte 1^a. Gli spazi aperti, ai quali è attribuito il valore di capisaldi del verde urbano, sono inclusi nel sistema V5.

Art. 82 - Zona D1 P1 Capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta a densita' alta

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema P1 (art.41)

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

In deroga alle prescrizioni di zona per la sola destinazione principale "Attività industriali e artigianali (I)" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp esistente alla data del rilievo 1995, a condizione che esso venga accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dalla normativa di sistema. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione industriale e artigianale per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Art. 83 - Zona D1 P2 – Aree della mescolanza funzionale a densita' alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema P2 (art.42).

In deroga alle prescrizioni di zona per la sola destinazione principale "Attività industriali e artigianali (I)" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp esistente alla data del rilievo 1995, a condizione che esso venga accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dalla normativa di sistema. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione industriale e artigianale per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Art. 84 - D1 L3 – Strade mercato a densità alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L3 (art.47).

Art. 85 - D1 L4 – Attrezzature a scala urbana.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L4 (art.48).

Art. 86 – Zona D2 L3 – Strade mercato a densità medio alta.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,40.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L3 (art.47).

ZONE E. AREE AGRICOLE E DI INTERESSE PAESISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE

Art. 87 - Zona E1 V 2 - Aree agricole di pianura

Sono le aree coltivate della pianura che penetrano nella città. Debbono essere rispettate le prescrizioni di cui al sistema e sub sistema di appartenenza.

Non sono consentite nuove edificazioni se non:

A. Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi

indice di utilizzazione fondiario: 0,10 mq/mq.

distanza minima dai confini $D = H$ e mai inferiore a m.10,00

distanza minima dal limite della zona E mt.100.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle zone residenziali, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi.

E' vietata l'emissione di acque reflue non depurate nei corsi d'acqua.

B. Edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi a scopo residenziale è di Ha.6.

Computando i volumi già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.

altezza massima mt. 7.

distanza minima dai confini: mt. 10,00

Nel caso di nuova edificazione, precedenti punti A e B, il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.4 della L.R. 1/2001.

Per gli edifici rurali esistenti l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio, ad eccezione degli edifici edificati dopo il 1945 o per quelli antecedenti che siano stati irreversibilmente trasformati e che abbiano perso la loro connotazione tipologica originaria.

Le cascine sono tutelate e potranno essere recuperate secondo le modalità del risanamento conservativo per il centro antico. Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero degli spazi e dei manufatti d'accesso (portali, archi, cancelli, edicole...), dello spazio antistante l'edificio, delle strutture e degli spazi di servizio all'attività agricola, delle recinzioni di pregio (realizzate cioè in mattoni, pietra, ciottoli, ma anche da filari e/o siepi consolidati). E' possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp. Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni dei volumi, senza alcun aumento.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), i parcheggi, le eventuali piscine pertinenziali di piccole dimensioni, con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche. Non sono consentite modificazioni dell'assetto morfologico del suolo, salve le operazioni di cui al periodo precedente.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettera e.4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V2 (art.52).

Art. 88 - Zona E2 V2 - Ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale

Comprende le zone di pianura di particolare pregio paesistico e ambientale, con presenza diffusa di cascinali. Nella zona non sono ammesse nuove costruzioni né serre.

Ai fondi è attribuita la medesima edificabilità prevista per la zona E1V2; tali diritti edificatori peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi nella zona E1 V2 e con le medesime modalità previste dalla norma della stessa zona.

Per gli edifici rurali esistenti l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio, ad eccezione degli edifici edificati dopo il 1945 o per quelli antecedenti che siano stati irreversibilmente trasformati e che abbiano perso la loro connotazione tipologica originaria.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 1/2001.

Le cascine sono tutelate e potranno essere recuperate secondo le modalità del risanamento conservativo per il centro antico. Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero degli spazi e dei manufatti d'accesso (portali, archi, cancelli, edicole...), dello spazio antistante l'edificio, delle strutture e degli spazi di servizio all'attività agricola, delle recinzioni di pregio (realizzate cioè in mattoni, pietra, ciottoli, ma anche da filari e/o siepi consolidati). E' possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp. Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni dei volumi, senza alcun aumento.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), i parcheggi, le eventuali piscine pertinenziali di piccole dimensioni, con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche. Non sono consentite

modificazioni dell'assetto morfologico del suolo, salve le operazioni di cui al periodo precedente, né la realizzazione di rampe. Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e.4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V2 (art. 52).

Art. 89 Zona E3 V1 - Ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale.

Sono consentite nuove edificazioni esclusivamente alle seguenti condizioni:

ampliamento di edifici esistenti o nuova edificazione solo per attrezzature agricole, con un indice di edificabilità di 0,001 mq/mq.

Non sono ammesse serre.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni potranno essere consentiti solo se conformi al carattere degli edifici esistenti ed allo stato dei luoghi. Nel caso di nuova edificazione la concessione edilizia sarà rilasciata con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.4 della L.R. 1/2001.

Per le altezze massime e le modalità di intervento sulle cascine valgono le medesime norme della zona E1 V2.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), i parcheggi a raso, le eventuali piscine pertinenziali di piccole dimensioni, con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche. Non sono consentite modificazioni dell'assetto morfologico del suolo, salve le operazioni di cui al periodo precedente, né la realizzazione di rampe.

I terrazzamenti dei versanti collinari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Nel caso si prevedano operazioni di recupero e di riorganizzazione fondiaria sarà possibile modificare la disposizione dei terrazzamenti o prevederne la sostituzione e/o lo smantellamento solo attraverso lo studio, da parte del proponente e l'approvazione, da parte dell'amministrazione, di un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico compatibilmente con la stabilità generale del versante.

Tutti i lavori di sbancamento e di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche bio-ingegneristiche.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e.4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V1 (art.51).

Nell'ambito del perimetro del Parco delle Colline, dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni discendenti dalla disciplina del Parco, ove costituito.

Art. 90 - Zona F ATTREZZATURE ALLA SCALA URBANA

Sono le attrezzature di interesse generale alla scala urbana.

Le attrezzature computate ai fini della soglia minima dello standard e quelle per le quali è previsto il vincolo preordinato all'esproprio sono indicate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Art. 91 - Zona F1 L4 Attrezzature di interesse generale.

Ricomprende le attrezzature di interesse generale alla scala urbana; le specifiche attività sono individuate nelle tavole "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento". Vanno rispettate le specifiche disposizioni per i servizi di interesse generale.

Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti dei Servizi (S) non inclusi nelle AT si applicano i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria 0,75mq/mq;

rapporto di copertura 0,50

arretramento dal filo stradale mt.10.

Resta salva la possibilità di ampliamento del 30% della slp di cui all'art. 26.

Per gli interventi inclusi nelle AT, siano o meno Progetti Norma, valgono le specifiche disposizioni.

Le disposizioni di cui sopra relative all'edificazione non concernono gli ambiti per i quali sono previsti spazi scoperti (P) e (V).

Art. 92 - Zona F1 P3 - Aree per i servizi tecnologici

Per i servizi tecnologici esistenti, sono sempre ammessi incrementi della superficie coperta entro la soglia del 15% rispetto a quella in essere al momento dell'approvazione del Piano o, comunque, di 500 mq di superficie coperta.

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

In ogni caso gli interventi dovranno assicurare il minore impatto ambientale possibile.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale, della compatibilità con le prestazioni del sistema e con l'ambiente circostante, anche considerando le possibili alternative.

Gli interventi debbono essere accompagnati da correlate ed adeguate opere di mitigazione ambientale.

I distributori di carburanti dovranno essere insediati con adeguate misure di mitigazione; le edificazioni, locali di lavoro, di vendita, di pubblico esercizio e di servizio, sono ammesse nel rispetto delle previsioni del Regolamento Comunale.

Art. 93 - Zona F2 V1 Attrezzature del Parco delle Colline

Sono le attrezzature al servizio del Parco delle Colline per le quali è prevista l'acquisizione da parte del Comune di Brescia.

Nella area e negli edifici del complesso dell'ex Polveriera potranno essere insediate attività di supporto al parco, quali strutture ricreative e di ristoro, residenze del personale, uffici del parco, centri di studio, documentazione e ricerca, strutture agricole.

I parcheggi per i mezzi di servizio saranno permeabili e dovranno essere ricavati riducendo al minimo indispensabile la trasformazione del suolo. I parcheggi per i visitatori debbono essere reperiti lontano dalla struttura per garantire il carattere prevalentemente ciclo pedonale delle vie di accesso.

L'intervento è assoggettato a progetto unitario.

Art. 94 - Zona F2 V2 Parco di San Polo

Il parco è costituito dalle vaste aree libere tra l'edificato del quartiere di San Polo (PdZ A/9), via Volta e Poliambulanza.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

Art. 95 - Zona F2 V3 filtro di compensazione ambientale

E' il complesso di aree e di spazi ancora liberi da edifici a ridosso della fascia infrastrutturale costituita dall'autostrada A4 e dalle tangenziali sud e ovest.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

I distributori di carburanti dovranno essere insediati con adeguate misure di mitigazione; le edificazioni, locali di lavoro, di vendita, di pubblico esercizio e di servizio, sono ammesse nel rispetto delle previsioni del Regolamento Comunale. Le parti destinate a Vg^{oo} possono essere interessate dall'impianto; corrispondente superficie dovrà essere attrezzata a verde di mitigazione.

Art. 96 - F2 V4 Parco del Mella

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Le aree ancora libere a ridosso degli argini, tra gli argini e la tangenziale o tra quest'ultima e l'edificato costituiscono un ambito che deve essere adeguatamente protetto.

Lungo tutta l'asta fluviale il Piano prevede la progressiva costruzione di una fascia boscata con lo scopo di proteggere l'area di subalveo, di favorire il recupero della valenza di connessione ecologica che il corso d'acqua riveste rispetto alla montagna e alla pianura bresciana, di mitigare e compensare gli impatti del traffico della tangenziale e delle industrie, di ridefinire, in prospettiva, il rapporto tra la città e il fiume, che dovrebbe tornare ad essere visibile e fruibile.

Gli interventi di recupero si articolano in: azioni per il recupero della qualità delle acque e interventi di rinaturalizzazione delle scarpate esterne degli argini e dei territori limitrofi ancora liberi.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

Art. 97 - Zona F3 V2 Parco delle Cave Progetto Norma n. 24

E' l'area interessata dai processi di escavazione. Il Piano persegue la conclusione dell'attività estrattiva nell'ambito del Piano provinciale entro il 2010; l'attività estrattiva dovrà essere orientata in modo da poter restituire uno spazio fruibile secondo le indicazioni che saranno precisate nel Progetto d'Ambito e nelle successive convenzioni, di cui alla specifica legislazione regionale.

Obiettivo finale è garantire l'accesso e l'uso pubblico di una vasta porzione di territorio comunale finora emarginato dai circuiti ricreativi, nonostante le evidenti potenzialità e la presenza di elementi naturalistici di rilievo. Si distinguono due grandi ambiti: a nord est dell'autostrada con finalità di parco con attrezzature sportive e ricreative, a sud ovest dell'autostrada con carattere eminentemente naturalistico.

Modalità attuative:

UMI 1 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 2 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 3 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 4 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 5 come da convenzione in essere

Ambiti esterni alle UMI: provvedimento singolo, convenzionato qualora sia prevista la destinazione Ps o Pp.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le previsioni di cui alla zona E1V2.

Per le aree per cui non si dispone la destinazione a servizio Ps, Pp o a Vg valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e.4.)

PARTE 3^ PROGETTI E DISPOSIZIONI SPECIALI

Titolo 1° I progetti speciali

Art. 98 - Le Aree di trasformazione

L'area di trasformazione è l'ambito unitario a cui ricondurre la trasformazione del territorio. Nelle tavole del Piano viene indicata la zona omogenea o le zone omogenee di appartenenza che, in assenza di specifica norma diversa, indicano l'indice di utilizzazione territoriale, riferito all'intera area di trasformazione, e le funzioni ammissibili. L'edificabilità può anche essere espressa in valori assoluti, da specifica norma, la quale potrà altresì indicare puntuali prescrizioni.

I proprietari vi partecipano in ragione dell'entità delle rispettive aliquote, salva diversa pattuizione tra le parti. L'edificazione è subordinata a convenzione, atto d'obbligo o a piano attuativo laddove specificatamente previsto o allorquando ricorrano i presupposti di cui all'art. 30. L'intervento deve essere unitario e riferito a tutti gli ambiti privati pubblici, edificati e scoperti. In sede di progettazione attuativa o planivolumetrica si potrà anche diversamente articolare la distribuzione delle UMI, allo scopo di migliorare la qualità urbana, ferme restando le quantità massime edificabili e le quantità minime di spazi pubblici previste dalle tavole di Piano. In sede di

progettazione attuativa o planivolumetrica si determineranno le altezze massime in misura lineare dei singoli edifici.

Le aree di cui si prevede la cessione al Comune saranno cedute gratuitamente nella misura doppia rispetto allo standard minimo di legge, mentre la parte eventualmente eccedente tale soglia sarà contestualmente espropriata dal Comune; la convenzione disciplinerà gli aspetti finanziari della realizzazione delle opere e delle espropriazioni. Dal momento che l'edificabilità attribuita alle aree da espropriarsi rimane in capo ai proprietari, tali aree saranno indennizzate applicando le indennità previste per le aree agricole.

Qualora il Comune intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti dalle Aree di Trasformazione, esso darà luogo alla procedura espropriativa, la quale peraltro non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal PRG, che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. Anche in questo caso quindi le aree saranno indennizzate alla stregua di aree agricole.

Seguono le Aree di Trasformazione con prescrizioni e/o con edificabilità definita da n.1 a n.100

Tabella delle Aree di Trasformazione

AREA N.	Località	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT001	Vill. Prealpino	3.886	1.092	1.480		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 860 mq sedime 2: 620 mq.
AT002	Verdi	37.505	12.334	10.000		La slp massima edificabile è di 10000 mq
AT003	Del Brolo	12.756	3.692	6.654		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 5959 mq; sedime 2: 695 mq di slp.
AT004	Conicchio	18.865	13.229	2.800		I sedimi 1, 2, 3, hanno una slp complessiva pari a 2800mq il sedime "a" individua le aree dove cedere e realizzare il giardino pubblico; in fregio alla strada per Nave è prevista una fascia boscata di compensazione di spessore non inferiore a 18m; il sedime "b" individua le parti da destinare a parcheggio pubblico; contemporaneamente si ritiene necessario un intervento di riqualificazione da estendere a tutta la strada.
AT005	Galvaligi	11.404	1.173	6.450		Si prevede la cessione di una fascia di 10 m da boscare e da destinare a Vg.
AT006	Matemini	11.773	6.190	2.233		L'intervento dovrà essere preceduto da una convenzione che disciplini il modo d'individuazione della particolare utenza (persone anziane autosufficienti), che imponga il vincolo di non frazionabilità e, nel caso si prevedano residenze protette, individui i servizi d'uso comune.
AT007	Lama	4.072	1.487	1.601		Si rimanda allo specifico strumento attuativo approvato con delibera n. 449943 P.G. del 12/04/1999.
AT008	Canovetti	202.517				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore. CONVENZIONE ORI - MARTIN, rep.60383, racc.19175.
AT009	Ferrini	5.035				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione TREVIT, rep.8177, racc. 2672, del 04/03/2002.
AT010	Monte lungo	12.519	10.291	4.162		E' ammesso il solo esercizio di vicinato.
AT011	Oberdan 1	5.829	4.694	4.129		E' ammesso il solo esercizio di vicinato. La viabilità interna dovrà essere fatta in modo da assicurare l'accesso al lotto sud.
AT012	Via Grazzine	34.923	24.307	5.324		L'edificabilità è divisa tra il sedime 1 a nord di 1659 mq. e il sedime 2 a sud di 3665 mq. per un totale di 5324 mq.
AT013	Grazzine 1	21.696	10.838	7.166		
AT014	Grazzine 2	3.710	1.224			Si rimanda all'atto unilaterale Fondazione Marcolini: rep.68012, racc. 18673.
AT015	Oberdan ovest	6.747	4.786	1.680		
AT016	Via Torricella di Sopra	13.317				E' consentito un ampliamento <i>una tantum</i> di 200 mq. di slp
AT017	Lazzaretto	16.285	15.183	525		
AT018	Don Vender	5.532		2.645		Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato per consentire un accesso agevole al previsto parco pubblico posto a nord.
AT019	Bettole 3	15.552	11.458	esistente +800		All'interno del sedime 1 è consentito un ampliamento di 800 mq oltre alla slp esistente.
AT020	Bettole 2	78.141	26.058	20.833		
AT021	Milano 1	7.002	3.358			Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore. CONVENZIONE DALLERA, rep.42612, racc. 6273
AT022	Manara 1	4.716	2.038	1.886		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime1: 889 mq; sedime 2: 997 mq
AT023	Manara 2	10.468	4.151	1000		La slp edificabile è riferita al sedime 1; nel sedime 3 valgono le seguenti prescrizioni: a) la demolizione delle baracche esistenti; b) la possibilità di edificare autorimesse interrate; c) il trattamento a verde delle parti restanti. I metri quadrati corrispondenti al terzo piano della Canonica che deve essere demolito, trovano la loro ricollocazione all'interno del sedime 1
AT024	Filzi	1.271				Si riconferma la variante al prg, delibera n.64 del 21/05/01, relativamente al tema della connessione del parcheggio di via Serra con via Filzi e con via Trento. Demolizione 150 mq. slp; ricostruzione 300 mq. slp.
AT025	Milano 2	41.315	22.153			Si rimanda allo specifico piano attuativo ESSELUNGA, approvato con delibera C.C. n° 72 del 22/04/2002
AT026	Maggia	508.413	168.550			Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione ALFA ACCIAI, rep. 54371, racc. 15794, del 14/12/1999.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT027	Bagni	4.875		4.436		La slp residenziale massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 3594 mq; sedime 2) 276 mq; sedime 3) 566 mq. E' a carico della proprietà la realizzazione del percorso ciclo pedonale, nonché la sistemazione della strada di collegamento tra l'area di trasformazione ed il complesso residenziale Tommaseo. Sarà cura del Comune mettere a disposizione il sedime della strada suddetta.
AT028	Leonardo da Vinci	29.024	3.894	esistente		La slp massima totale consentita, incluse la palestra e la ludoteca pubbliche, è pari a quella oggi legalmente riconosciuta - La slp da ricollocare in seguito a demolizioni è ripartita funzionalmente come segue: sedime 2: palestra e ludoteca pubbliche (in totale almeno 1000 mq); sedime 3: uffici privati con altezza massima pari all'edificio esistente più alto; sedime 7: uffici con altezza massima di mt.20; sedime 8: residenza con altezza massima pari all'edificio esistente più alto esistente su via Foscolo. Le altezze dei nuovi edifici non dovranno in alcun modo superare quella dell'edificio storico su via Leonardo da Vinci, vincolato ai sensi della L.1089/39 - Per gli edifici sottoposti al tipo d'intervento di risanamento conservativo si prescrivono le seguenti destinazioni: sedime 1: servizi per la telecomunicazione e uffici; sedime 6: uffici; sedime 4: artigianato di servizio; sedime 5: esercizi di vicinato sino ad una superficie massima complessiva di mq.2500; sedime 9: residenza. sedime 10: non è ammessa l'edificazione. Sono ammesse variazioni di funzioni sino ad un massimo del 10% della slp di ciascun sedime. Tutti i parcheggi, sia pertinenziali che pubblici, sono da collocare nell'isolato est; i parcheggi pubblici o d'uso pubblico sono obbligatoriamente da reperire solo per gli edifici a destinazione commerciale. Nell'isolato est è da prevedere la realizzazione di un passaggio pedonale in direzione nord-sud; oltre all'accesso principale, gli accessi carrai dovranno essere su via Foscolo e su via Milazzo.
AT029	Rose di sotto 1	10.372		esistente		E' consentita la demolizione con ricostruzione degli edifici, nel rispetto della s.l.p. esistente, se legittima.
AT030	Rose di sotto 2	33.258	29.439	2.300		La slp massima edificabile è riferita al sedime 1. Nel sedime 2 è previsto un impianto sportivo coperto di dimensioni tali da soddisfare le esigenze del quartiere (massimo 1000mq); per tale impianto sportivo vi è il solo obbligo di cessione delle aree in quanto la sua realizzazione sarà a carico dell'Amministrazione o di enti convenzionati con la stessa. La collocazione dell'impianto sportivo deve in ogni caso garantire una congrua fascia di mitigazione rispetto alla ferrovia.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT031	F.lli Folonari	5.438		esistente		Sedime 1: gli edifici in oggetto sono da conservare e valorizzare. Si ritiene tuttavia di promuovere l'elasticità funzionale di edifici così importanti per localizzazione e immagine urbana. Si prescrive: a) il reperimento di parcheggi pertinenziali e pubblici; b) il rispetto delle facciate esterne ed interne nelle partiture, negli elementi decorativi, nei materiali; c) il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici, dovranno essere contenuti all'interno della sagoma; d) l'eliminazione delle superfetazioni; e) il rispetto dell'organizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, corpi scala, ascensori ecc.), con la sola possibilità di aggiungere elementi di risalita verticale interni complementari a quelli esistenti; f) la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con minime variazioni di quota; g) la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari, anche nel numero; h) eventuali diverse funzioni saranno regolate dal sistema; Sedimi 2 e 5: le strutture in oggetto non presentano le stesse caratteristiche degli altri edifici del complesso e si configurano come aggiunte tecniche prive di reale interesse architettonico; pertanto, se ne prescrive la demolizione, con la seguente ridefinizione delle aree di sedime come spazi aperti condominiali attrezzabili, nel rispetto dell'insediamento generale; Sedime 3: gli edifici in oggetto sono parte integrante del complesso della Folonari vini e come tale, per quanto riguarda la loro immagine esterna (sagoma volumetrica, partiture e materiali di facciata) sono entrati a far parte dell'immaginario cittadino come elemento di riferimento e di valore da conservare e valorizzare. Pur nel rispetto dei valori suddetti, si ritiene, di promuovere l'elasticità funzionale di edifici così importanti per localizzazione e immagine urbana. Si prescrive: a) la possibilità di inserimento di nuove bucatore essenziali al corretto funzionamento dell'edificio nel rispetto delle facciate esterne ed interne, delle partiture, degli elementi decorativi, dei materiali e del colore degli intonaci; b) il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici quali cabine extra corsa di ascensori, serbatoi, impianti tecnici dovranno essere contenuti all'interno della sagoma; c) la possibilità di eliminare superfetazioni, incongrue col progetto originario; d) la possibile riorganizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, androni, corpi scala, ascensori ecc.); e) la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con sostanziali variazioni di quota; f) la possibilità di inserire nuovi orizzontamenti funzionali al corretto funzionamento degli edifici; g) la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari anche con aumento o diminuzione delle stesse; h) la possibilità di inserire nuove o diverse funzioni, in ogni modo regolata dal sistema di appartenenza; Sedime 4: le strutture in oggetto non presentano le stesse caratteristiche degli altri edifici del complesso e si configurano come aggiunte tecniche prive di reale interesse architettonico pertanto dovranno essere demolite.
AT032	Gambara	16.722	1.535	9.200		L'intervento potrà avvenire previa la demolizione degli edifici esistenti nel sedime 1; oltre alla piazza di circa 1500 mq, si dovranno sistemare, con un progetto unitario, le strade comunali interne all'area di trasformazione. Nel sedime 1, lungo via Gambara, dovrà inoltre essere realizzato uno spazio pavimentato di circa 900 mq.
AT033	Fura	4.350	450	3282		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 1916 mq residenziali; sedime 2: 1366 mq; nel sedime 2 dovranno essere collocate attività a pubblico esercizio.
AT034	Orzinuovi	20.622	7.015	12.600		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 7300 mq da destinare a commercio; sedime 2: 5300 mq, di cui almeno 500 mq da destinare ad un nuovo un asilo nido ed i rimanenti a residenza. La collocazione dell'asilo nido dovrà essere tale da garantire il minor impatto acustico possibile.
AT035	Sardegna	4.130				Per quanto riguarda l'edificio est valgono le seguenti prescrizioni: a) è obbligatorio il mantenimento di tutto il corpo di fabbrica, comprese le partiture di facciata ed i solai esistenti; b) è possibile la realizzazione di massimo due piani fuori terra all'interno dei volumi oggi legalmente riconosciuti. Per gli edifici rimanenti è consentita la demolizione con ricostruzione sui sedimi esistenti, realizzando una slp massima pari a quella oggi legalmente riconosciuta. Per quanto riguarda gli standard è obbligatorio il reperimento dei parcheggi pertinenziali e pubblici; questi ultimi potranno essere localizzati e realizzati anche fuori dall'area di proprietà, in aree che verranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT036	Della Noce	59.541	5.205			L'edificazione potrà essere completata secondo le previsioni quantitative del piano di lottizzazione già convenzionato (RIETI CONSTRUCTA rep. 73771, racc. 19046, del 28/02/1991). La destinazione potrà essere produttiva, conformemente al piano di lottizzazione, oppure terziaria. In questo secondo caso, le nuove edificazioni, le ristrutturazioni o il cambio di destinazione degli edifici esistenti, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo che preveda il riordino della viabilità, nonché la connessione della strada a Sud con il previsto sottopasso della tangenziale Ovest; qualora la ripianificazione delle funzioni urbanistiche assuma carattere generalizzato le trasformazioni di cui sopra sono subordinate al rinnovo della procedura di pianificazione attuativa verificandone la soluzione viabilistica con la Provincia di Brescia; inoltre è possibile che, in ragione di mutamenti parziali, si definiscano oneri proporzionali alle superfici oggetto del cambio di destinazione.
AT037	Tang. sud 1	20.176	4.231		0,6	Si prescrive la realizzazione di una massa boscata come da elaborati del PRG alla scala 1/2000.
AT038	Bonicelli	1.587				Si conferma l'edificabilità definita nel P.L. Comparto N Brescia 2
AT039	Via San Polo	14.119	4.395	4.000		Valgono le seguenti prescrizioni: sedime 1, edificabilità pari a 4000mq; sedime a, 4400mq verde pubblico da cedere.
AT040	Foro Boario	10.472	1.253	6.913		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 5864 mq residenziali; sedime 2: 1049 mq a destinazione residenziale e commerciale.
AT041	San Polo	78.090				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore. CONVENZIONE LONATI VIA SAN POLO, rep. 55221, racc. 16048
AT042	Tiepolo Gatti	44.563				Si rimanda allo specifico programma di recupero urbano (P.R.U.) approvato con delibera del C.C. n°37 del 03/04/2001.
AT043	Vivaldi 1	2.660	1.291	1.370		
AT044	Vivaldi 2	4.997	2.483	2.513		
AT045	Bornata 1	86.651				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione WHURER, rep. 45621, racc. 9207 del 20/12/2000. E' possibile inserire una struttura alberghiera anche in luogo della residenza, in tal caso adeguando la convenzione in tema di standard. In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo dovranno essere predisposte adeguate misure al fine di prevenire il rischio derivante da fenomeni esondativi, in relazione alla peculiarità del sottopasso ferroviario esistente
AT046	Cerca	20.637	13.349	4.400+ esistente		La slp massima edificabile è riferita al sedime 1; nel sedime 2 si prescrive il risanamento conservativo dell'esistente.
AT047	S.Eufemia	79.032	12.513	49.603		Si consente l'espansione dell'attività produttiva sino ad una superficie coperta totale (compresa l'esistente) di 33069 mq, da distribuire nei due sedimi. Si prescrive quanto segue: a) l'ambito industriale non potrà essere frazionato; b) si richiede la realizzazione di una massa boscata di mitigazione, lungo via Serenissima e lungo parte di viale S. Eufemia, di spessore pari ad almeno 30 m; c) la proprietà deve farsi carico della realizzazione di due roatorie lungo via Serenissima, ad ovest dell'area di trasformazione, nonché della sistemazione delle aree risultanti dalla dismissione dei raccordi stradali. Il piano attuativo dovrà, ai sensi dell'art.83 delle n.t.a. del PTCP, essere corredato da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe, e avrà valenza di Piano Paesistico di Contesto. L'effettiva possibilità edificatoria dovrà essere subordinata alle risultanze dello stesso Piano Attuativo
AT048	Musia	21.045				Si prescrive l'obbligo di piano attuativo e si richiede all'interno degli standard la cessione di un'area dove potere realizzare circa 1500mq da destinare a servizi amministrativi, da non computare nell'edificabilità. A carico dei proprietari è previsto anche un intervento di riqualificazione tutto il lato nord della via Parellela.
AT049	S.Orsola	2.139		855		In aggiunta alle destinazioni ammesse dalla zona di piano, parte della s.l.p. consentita e fino a 500 mq potrà essere destinata a cantina per la vinificazione. La s.l.p. utilizzabile per l'edificazione della cantina potrà essere trasferita in tutto o in parte dalla AT nella zona E3V1 del mappale 26 entro e non oltre ml. 80 dal limite stradale di via S.Orsola.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT050	Grandi	31.362	23.222	10.046		La slp massima edificabile è ripartita equamente tra i sedimi 1 e 2. Ferma restando la necessità di reperire lo standard complessivo del 100%, le superfici pubbliche destinate a parcheggi (Pp) eccedenti tale soglia, saranno computate come pertinenziali; in tal caso il costo non sarà scomputato dagli oneri concessori.
AT051	Piamarta	25.455				L'edificazione di una nuova palestra di circa 800 mq di slp, in luogo della demolizione parziale del fabbricato, è subordinata alla demolizione dell'edificio incluso nel sedime 8. La destinazione d'uso di tale palestra potrà anche essere quella di servizio per l'istruzione. La portineria può essere edificata anche in anticipo rispetto alla trasformazione complessiva.
AT052	Del Mella	36.104	9.790			L'area è destinata ad impianti di autodemolizione. Gli utilizzatori dovranno riqualificare l'area realizzando il verde di mitigazione così come indicato nelle tavole del Piano.
AT053	Labirinto 1	7.823	1.352	2980		Gli accessi all'AT dovranno essere previsti esclusivamente sul lato ovest del lotto (via Labirinto).
AT054	Labirinto 2	62.124	45.375	3.671		
AT055	Verziano	92.214	57.279	6.720		L'area di trasformazione è composta da due parti: la prima, collocata a sud del villaggio Sereno, individua gli standard da cedere; la seconda, collocata in località Verziano è soggetta alle seguenti prescrizioni: sedime 1: il tipo di intervento ammesso è il risanamento conservativo. sedime 2: tutta la slp massima edificabile di mq 6720 dovrà concentrarsi all'interno di questo sedime, previa demolizione degli edifici di uso agricolo posti a sud.
AT056	Fiero	122.169	73.649	17.630		L'operazione può avvenire solo previa demolizione degli edifici di carattere sportivo dismessi. La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 8130 mq a destinazione produttiva; sedime 2) 9500 mq a destinazione residenziale.
AT057	San Zeno	20.151	15.832	1200		Si consente esclusivamente la realizzazione di una superficie espositiva.
AT058	Tang. sud 3	76.666	51.438	5.680		
AT059	Tang. sud 2	8.395	5.397	1.513		
AT060	della Volta 2	42.451		7.348		L'area ad ovest della AT dovrà essere ricondotta all'uso agricolo.
AT061	del Rione	29.982	4.752		0,75	E' prescritta la realizzazione di dotazioni tecnologiche e ambientali che riducano al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antiaustiche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Nel progetto di ampliamento dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.
AT062	della Volta 1	296.496	65.693	56.750 + esistente		La slp di progetto è di 56750 mq; la superficie coperta complessiva (esistente più progetto) è di 108427 mq; inoltre si prescrive: a) dovranno essere realizzate due masse boscate di mitigazione, una tra l'azienda e l'autostrada, l'altra nella parte sud-est dell'area di trasformazione; b) la cascina posta a nord-est sarà soggetta, per le porzioni antiche, a risanamento conservativo; c) nell'area contrassegnata con la destinazione Se, potrà essere installata una struttura logistica per la pubblica amministrazione (archivi, magazzini, ecc.), per una superficie coperta complessiva di 5000 mq.
AT063	Fiorentini	4.437	2.890	929		
AT064	L. Milani	18.829	10.931	3.981		La s.l.p. è destinata esclusivamente ad edilizia convenzionata.
AT065	Arici	20.190	10.649	4.210		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 869 mq; sedime 2: 1970 mq; sedime 3: 1371 mq; le prescrizioni sono le seguenti: a) non è consentito insediare funzioni commerciali. B) sarà una convenzione a definire l'utilizzo, in determinati periodi dell'anno, dell'area destinata a parco pubblico.
AT066	Bettole 1	3.055	875		0,40	E' possibile eseguire gli interventi anche per stralci, secondo la definizione degli assetti proprietari.
AT067	Sabbioneta	13.003	4.526	3.799		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 1229 mq. Sedime 2) 2570 mq.
AT068	Serenissima 1	7.479	4.314	1000		
AT069	Serenissima 2	10.940	6.502	1.982		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 922 mq; sedime 2: 1060 mq.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT070	Buffalora 1	21.260	11.766	1740+ esistente		sedime1, la slp massima assentita è pari a quella esistente, il tipo di intervento è il risanamento conservativo. -sedime2, la slp massima realizzabile è pari a 1740 mq, parte di questa potrà essere spostata nel sedime 1 mediante l'inserimento di nuovi solai.
AT071	Buffalora 2	3.557	2.045	907		
AT072	Buffalora 3	1.899		250		
AT073	Beni militari	290.716				Tutte le trasformazioni sono subordinate a specifica variante di PRG da assumersi ai sensi di legge o altre procedure previste dalle norme vigenti. Con uno o più specifici piani attuativi in variante al Piano saranno definite le destinazioni e le modalità di intervento ammissibili per il riuso delle seguenti strutture dismesse o dismessibili dalla Difesa: zona A Caserma Goito, Caserma Gnutti, Caserma Randaccio (aliquota); zona D Caserma Papa; zona BR2 Vg Campo Marte; zona F2 V1 Polveriera di Mompiano. La variante, da definire di concerto con l'Amministrazione dello Stato, perseguirà, oltre al corretto riutilizzo dei sedimi o degli edifici, la destinazione pubblica comunale dell'aliquota della caserma Randaccio, di Campo Marte e della Polveriera di Mompiano. Sino all'approvazione della variante sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria.
AT074	Piano per insediamenti produttivi	176.553			0,75	L'area di trasformazione riguarda un nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art.27 della L. 865/71, con le seguenti prescrizioni: a) la destinazione d'uso dovrà essere industriale-artigianale e servizi di interesse generale; b) all'interno dell'area dovrà essere reperita una zona multifunzionale, che possa fungere, nel periodo estivo, ad attività ricreative all'aperto; c) la cascina esistente sarà soggetta alla modalità di intervento del risanamento conservativo e dovrà essere destinata ad attività ricettive.
AT075	Milano 6	97.761			0,75	Per i grandi insediamenti industriali di via Milano si riconferma la destinazione produttiva: per lo stabilimento in oggetto sono pertanto ammessi gli interventi di cui alla zona D1P1. Peraltro non sono consentiti frazionamenti del complesso e, in caso di cessazione dell'attività in essere, si darà luogo a specifica variante di Piano Regolatore per adeguare le previsioni a destinazioni più consone al contesto urbano. Si ribadisce che il sito relativo all'Aree di Trasformazione dovrà essere bonificato ai sensi e con la procedura di cui al D.M. 471/99.
AT076	Milano 7	105.043			0,75	Per i grandi insediamenti industriali di via Milano si riconferma la destinazione produttiva: per lo stabilimento in oggetto sono pertanto ammessi gli interventi di cui alla zona D1P1. Peraltro non sono consentiti frazionamenti del complesso e, in caso di cessazione dell'attività in essere, si darà luogo a specifica variante di Piano Regolatore per adeguare le previsioni a destinazioni più consone al contesto urbano. Si ribadisce che il sito relativo all'Aree di Trasformazione dovrà essere bonificato ai sensi e con la procedura di cui al D.M. 471/99.
AT077	F.lli Ugoni	2.235	911			La slp massima realizzabile è pari a quella oggi legalmente riconosciuta. La destinazione ammessa è esclusivamente quella commerciale.
AT078	Bornata 2	29.259	11.135			Per quanto riguarda il Monastero di S.Eufemia ed il relativo parcheggio, Si rimanda alla delibera di approvazione del progetto esecutivo, C.C. n° 195 del 28/09/2000.
AT079	Cacciamali	20.394		12770		L'edificabilità si calcola sul vecchio ambito D1 del PRG Benevolo. Nelle aree aggiunte non sarà possibile edificare alcun nuovo edificio; in zona ovest è possibile insediare solo tettoie di stoccaggio. Lungo il confine sud si dovrà mantenere una fascia inedita pari alla superficie necessaria all'adeguamento degli impianti, in ottemperanza alla normativa di sicurezza.
AT080	Garzetta	5.111	2.131	600		Gli spazi aperti attuali non partecipano all'edificabilità, ma sono da sistemare nell'ambito dell'intervento.
AT081	Ponte Crotte	5.252	3.766			Per gli edifici delle fornaci valgono le seguenti prescrizioni: -rispetto delle facciate interne ed esterne, nelle partiture, negli elementi decorativi, nei materiali, nel colore degli intonaci; - rispetto della sagoma volumetrica - rispetto dell'organizzazione distributiva, con la possibilità di aggiungere elementi di collegamento verticale realizzati con strutture leggere ed eventualmente removibili - rispetto delle quote degli orizzontamenti esistenti
AT082	Via Triumplina	4.030			0.75	Si prescrive la cessione di aree a standard in lato sud per una profondità di metri 17. I parcheggi dovranno essere verificati anche tenendo conto dell'esistente.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT083	Via Maggia	6.281				La destinazione dell'area è esclusivamente la "Clinica del cane" . Valgono in tal senso i vincoli dettati dal contratto stipulato tra l'osservante e il Comune di Brescia davanti al notaio Adriano Metelli il 05.06.1980 registrato a Brescia il 24.06.1980 al n° 4379. E' possibile l'aumento di s.l.p. nell'ordine del 30% dell'esistente riferita alle strutture fisse, escludendo cioè i box -canili.
AT084	Tangenziale ovest	22.711				Area destinata a centro di servizi ed assistenza dell'autotrasporto industriale. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto di vincolo di destinazione.
AT085	Tangenziale ovest	25.861	8190			il verde di compensazione dovrà essere localizzato in fregio alla tangenziale così come evidenziato nelle tavole in scala 1:2000
AT086	Via triumplina	38.940				Oltre agli spazi necessari alla stazione del metrobus è possibile insediare funzioni private per un totale di 3890 mq ad esclusione di quelle previste dai subsistemi P,L3,L4, V. Il progetto preliminare dovrà essere di iniziativa pubblica.
AT087	Via Milano	4.936	1989	2.600		La slp massima realizzabile è pari a 2600mq: -sedime1, 1600mq, -sedime2, 1000mq.
AT088	Via Della Musia	13.973				Si prescrive l'obbligo di un piano attuativo e di realizzare all'interno degli standard da cedere anche l'adeguamento della via Parallela nel suo proseguimento a sud sino all'incrocio con via Bormioli
AT089	Via Calatafimi	4.665				Si fa obbligo di Piano Attuativo, all'interno del quale verranno individuati anche servizi di interesse generale, una quota di edilizia convenzionata, nonché le misure più opportune per la sosta
AT090	Via Valle Camonica	9.062	4.359	1.570		Si consente la demolizione e ricostruzione dei capannoni esistenti per una eventuale riorganizzazione dei volumi esistenti in ambito R2 per una slp totale di circa 1570mq e si prevede la cessione di 2800mq di proprietà a standard Vg. Si prevede, rispetto alle previsioni di piano, un arretramento del sedime edificabile verso nord su via Valle Camonica. Si prescrive l'accesso al comparto solo da est e non da via Valle Camonica. Il progetto di suolo assicura la realizzazione di una massa boscata di rispetto lungo il fiume oltre che una fascia verde lungo la via in continuità con le sistemazioni a verde più a est.
AT091	Via Palazzoli	85.732	13.831			Sarà possibile prevedere un accesso all'insediamento produttivo dalla tangenziale ovest sull'area del impianto di distribuzione di carburante.
AT092	Via Milano	17.354	10.828	6.500		La slp massima realizzabile pari a 6500mq viene così suddivisa: - sedime 1: 3500mq, - sedime 2: 3000mq.
AT093	Via San Zeno	2.368	843		0,6	Si prescrive la realizzazione della connessione pedonale con il giardino pubblico posto ad est.
AT094	Via Bettole	1.419		1.419		In caso di ampliamento si prescrive il vincolo alberghiero per almeno 20 anni.
AT095	Via Noventa	2.046		93		Si prescrive il mantenimento a verde dello spazio di pertinenza individuato dal progetto di suolo.
AT096	Viale S. Eufemia	1.630		1.630		In caso di ampliamento si prescrive il vincolo alberghiero per almeno 20 anni.
AT097	Via X Giornate	1.303				Si prescrive il mantenimento della destinazione Sd per l'unità immobiliare "cinema Astra".
AT098	Via Franzone	8.053	2.827	1.200		La destinazione della porzione sud (Ss ^{oo}) è residenza collettiva a fini sportivi. Tale area è da cedere in conto standard.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT099	Via Fiorentini	31.914	14.989	Esistente + nuova R.S.A.		Le previsioni dell'area di trasformazione saranno attuate secondo le seguenti modalità: per l'area ad est, classificata F1 L4 Sa, realizzazione diretta di opera pubblica, mentre per l'area ad ovest, occupata dal complesso esistente dell'ex Arici Sega, uno o più provvedimenti singoli preceduti da una convenzione riguardante l'intero subcomparto. Tale convenzione dovrà prevedere, oltre al reperimento degli standard individuati nelle tavole di azionamento (pari a circa 14.990 mq complessivi), la destinazione nell'ambito dell'intervento di recupero e trasformazione del complesso edilizio esistente, di almeno 2000 mq di slp a servizi pubblici di prossimità e di una quota di edilizia residenziale convenzionata. Andranno rispettate le modalità di intervento indicate nella tavola di azionamento scala 1:2000 per i vari corpi di fabbrica del complesso: è consentita la demolizione del corpo contrassegnato con il numero 1 nelle tavole di azionamento, e il recupero della relativa slp mediante ricomposizione volumetrica. Le superfici ubicate ai piani interrati del complesso esistente dovranno essere destinate a parcheggi pertinenziali. Nell'ambito dell'intervento di recupero relativo al corpo principale dell'edificio posto in fregio a via Fiorentini, dovrà essere perseguita la possibilità di creare dei collegamenti pedonali al piano terra che permettano di stabilire relazioni con la corte interna (destinata a spazio pavimentato ad uso pubblico), compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio stesso. Per quanto riguarda l'area ad est dell' AT, destinata ad attrezzatura di servizio, a scala urbana (R.S.A.), all'interno del sedime edificabile così come individuato nelle tavole di azionamento in scala 1:2000, dovrà essere reperita una congrua superficie di verde sia pertinenziale che pubblico, collocato in continuità con il verde pubblico previsto immediatamente a sud, perseguendo, attraverso soluzioni architettoniche adeguate, la maggiore conservazione possibile degli elementi naturali e paesistici presenti sull'area (filari, corsi idrici): al fine di evitare il più possibile il tombinamento e/o lo spostamento dei corsi idrici esistenti, la fascia di rispetto ai sensi dell'art. 102 delle presenti norme è definita da un minimo di 4 metri. I parcheggi a raso lungo via Fiorentini saranno pertinenziali alla nuova struttura: una quota di questi dovrà in ogni caso essere aperta al pubblico, a servizio delle attrezzature pubbliche previste nell'area ad ovest.
AT100	Vill. Prealpino	5.167	2.768	880		Sono ammesse destinazioni T (con esclusione di Tc - media struttura non alimentare con superficie di vendita superiore a 600 mq. e grande struttura di vendita, Tr - campeggi) in misura pari ad almeno il 50 % della slp.

* I valori sono indicativi in quanto misurati sulla cartografia digitale

** Ove non diversamente specificato, la cifra esprime, in valore assoluto, la slp massima ottenibile a seguito dell'intervento.

Art. 99 - Le Aree di Trasformazione Strategica - I Progetti Norma

Il Piano Regolatore per alcune aree di trasformazione ritenute strategiche dispone norme puntuali, con cui disciplina specificatamente modalità d'attuazione, quantità, destinazioni e progetto urbano. Dette disposizioni sono convenzionalmente denominate Progetti Norma.

In caso di inerzia da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale potrà disporre l'approvazione di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica per dare esecuzione alle previsioni del PRG, anche affidandone l'attuazione a società di trasformazione urbana.

Altresì, qualora si manifestasse la necessità di realizzare anticipatamente rispetto all'edificazione privata alcune opere pubbliche poste dal Progetto Norma a carico dei privati, anche senza dar corso a piano attuativo, il Comune di Brescia potrà avviare l'esecuzione conformemente alla legislazione sulle opere pubbliche. In tal caso nel successivo piano attuativo relativo all'edificazione privata si dovrà disporre il recupero a favore del Comune dei costi effettivi di esecuzione dell'opera, costituendo questa una parte dell'urbanizzazione del medesimo piano.

Il Progetto Norma indica per ciascun sedime edificabile il rispettivo sub sistema, eventualmente specificando puntuali prescrizioni. Il sub sistema disciplina il regime delle destinazioni ammissibili, fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio e di servizi (S). Il Piano attuativo verificherà il rispetto delle dotazioni minime di standard.

I proprietari partecipano all'attuazione della singola Unità Minima di Intervento del Progetto Norma in ragione dell'entità delle rispettive aliquote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salva diversa pattuizione tra le parti.

In sede di progettazione attuativa o planivolumetrica si determineranno le altezze massime in misura lineare dei singoli edifici.

Nell'ambito dei piani attuativi le aree di cui si prevede la cessione al Comune saranno cedute gratuitamente nella misura doppia rispetto allo standard minimo di legge, mentre la parte eventualmente eccedente tale soglia sarà contestualmente espropriata dal Comune; la convenzione disciplinerà gli aspetti finanziari della realizzazione delle opere e delle espropriazioni. Dal momento che l'edificabilità attribuita alle aree da espropriarsi rimane in capo ai proprietari, tali aree saranno indennizzate applicando le indennità previste per le aree agricole.

Qualora il Comune intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti dai Progetti Norma, esso darà luogo alla procedura espropriativa, la quale peraltro non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal PRG, che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. Anche in questo caso quindi le aree saranno indennizzate alla stregua di aree agricole.

Il testo segue a pagina 46 con le prescrizioni per ciascun progetto norma.

Titolo 2° - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art.100 - Norme speciali per le attività commerciali (Tc).

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Art. 100.1 - Definizioni

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

esercizi di vicinato - esercizi sino a 250 mq di superficie di vendita (sv);

medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 251 e mq. 600;

medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 2500;

grandi strutture di vendita - più di 2500 mq sv.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3.

Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3.

Si distinguono inoltre le seguenti merceologie:

alimentari e non alimentari

Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

Art.100. 2 - Ammissibilità degli esercizi

Nei sistemi e sub sistemi, di cui agli articoli precedenti, in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio o all'ingrosso.

La nuova media struttura di vendita, è ammessa nel sistema L, con le successive articolazioni e distinzioni, ad eccezione degli ambiti per i quali il Piano preveda specifiche diverse destinazioni (attività di interesse generale, attività diverse dal commercio – Tc):

sub sistema L2: è ammessa la media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 600 e solo per il settore alimentare anche superiore a mq.600;

sub sistema L3: è ammessa la media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 600 senza alcuna limitazione, e se superiore a mq.600 sino al 30% della slp dell'Unità minima urbanistica (UMU);

sub sistema L4: è ammessa ogni media struttura;

sub sistema L5: è ammessa la media struttura solo se alimentare.

La nuova grande struttura di vendita è insediabile nelle seguenti aree:

- l'ex ATB (centro commerciale e media struttura alimentare);
- Esselunga di via Milano con un limite assoluto di 2.850 mq. da fissare in sede di convenzione urbanistica;
- area ex Samo (come da convenzione in essere); in sede di concessione edilizia se necessario andranno aggiornati gli standard urbanistici e le pertinenze.

La nuova media struttura di vendita all'ingrosso è consentita nei sistemi P2 e P3 e laddove sia ammesso il commercio al dettaglio per corrispondente tipologia dimensionale.

Non è prevista alcuna grande struttura di vendita all'ingrosso.

Dove sia ammessa una tipologia di maggiori dimensioni, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori. Dove è ammesso il dettaglio è ammesso anche l'ingrosso.

Art. 100.3 - L'esistente - ampliamenti - unificazioni

In deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data del 31.7.2001, peraltro senza passaggio da una tipologia commerciale all'altra. A questo fine non sono considerate commerciali le altre particolari destinazioni del terziario (T), quali gli uffici (Tu) ed i pubblici esercizi (Tr).

In ogni sistema è possibile ampliare del 30% una media struttura di vendita, in essere alla data del 31.7.2001, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di slp, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso vanno reperiti i parcheggi pertinenziali e di standards, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento aggiunta.

Per la grande struttura di vendita esistente al 31.7.2001 non si consente alcun ampliamento di superficie di vendita.

Art. 100.4 - Parcheggi pertinenziali, quantità

Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

per gli esercizi di vicinato 30% della slp, come per la residenza e per l'industria;

per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;

per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperto al pubblico;

per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, come per la residenza e l'industria.

Art.100.5 - Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.

Le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi:

per gli esercizi di vicinato dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione;

per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di slp, per cambi di destinazione da residenza, da industria, da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione, nonché per le medie con sv superiore a mq.600 per il passaggio da non alimentare ad alimentare.

Art.100.6 - Standards urbanistici

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio

Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)

Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

Art.100.7 - Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Per nuovo vicinato è necessario il provvedimento dello sportello unico (comunicazione o autorizzazione); qualora siano previste opere il provvedimento assumerà anche la natura di concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia a seconda dei casi, come disciplinati dalla legislazione. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da altre norme di Piano (aree di trasformazione, ristrutturazione urbanistica, etc.).

Per le nuove medie sotto 600 è necessario il provvedimento dello sportello unico; qualora siano previste opere il provvedimento assumerà anche la natura di concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia a seconda dei casi, come disciplinati dalla legislazione. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da altre norme di Piano (aree di trasformazione, ristrutturazione urbanistica, etc.). In ogni caso il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale.

Per le nuove medie sopra 600 è necessario il provvedimento dello sportello unico, accompagnato in ogni caso, vi siano o meno opere edilizie, dalla sottoscrizione registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo o di apposita convenzione, con la quale la proprietà si

impegni a realizzare e a cedere lo standard urbanistico di cui sopra, nonché a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. In ragione della sussistenza di condizioni in cui l'Amministrazione riterrà la dotazione dello standard non necessaria, se non contrastante con gli obiettivi e le previsioni del sistema della mobilità del Piano Regolatore, potrà richiedere la monetizzazione nella misura massima del 50%.

Per le nuove grandi strutture di vendita è sempre necessario il piano attuativo e non è ammessa la monetizzazione.

Per le medie e grandi strutture di vendita il provvedimento autorizzativo (commercio ed urbanistico edilizio) è unico. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita.

Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui all'art. 38 comma 4 del Reg. Regionale 21.7.2000 n.3, (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma. La dichiarazione dovrà essere contro firmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

Art. 100. 8 - Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.

Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard.

Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo nei sub sistemi in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenti e di standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione.

Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenti.

Art. 101 - Zone di rispetto

Nella planimetria allegata al Piano "Tavola dei vincoli" sono indicati i vari vincoli di legge: distanza dalle strade, dai cimiteri, dalle fonti d'acqua, dai corsi d'acqua, P.A.I., siti inquinati, vincoli ex l.1497/1939 e 1089/1939, . Tale tavola ha carattere ricognitivo, ad eccezione dei vincoli per la rete idrica minore. I relativi vincoli sono disciplinati dalle rispettive norme.

Alle aree interessate dalla perimetrazione di cui agli elaborati 2 e 8 del P.A.I. si applicano le disposizioni derivanti dai seguenti articoli delle N.d.A. dello stesso P.A.I.: art.1, commi 5 e 6; art. 29, comma 2; art. 30 comma 2; art. 32 commi 3 e 4; art. 38; art. 38bis; art. 39, commi dall'1 al 6; art. 41.

Per quanto riguarda i punti di captazione idropotabile, alle aree di tutela assoluta di cui all'art. 21, comma 2, del D.lgs 11 maggio 1999 N. 152 e successive modificazioni viene attribuita la classe 4 di fattibilità geologica, ed esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e alle relative infrastrutture di servizio. Per le aree ricadenti nelle zone di rispetto dei punti di captazione idropotabile valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, del D.lgs 152/99 come modificato dall'art. 5, comma 4, del D.lgs. 258/00; a tali aree viene attribuita la classe 3 di fattibilità geologica e l'attuazione all'interno di esse degli interventi o delle attività elencate all'art.5, comma 6, del D.lgs. 258/00 deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art.21, comma 6, d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n.7/12693.

Art. 101 bis. Prescrizioni relative alle condizioni idrogeologiche.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.

Nelle aree I "Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI interne al centro abitato e classificate 3d e 3d' nella "Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano" dello Studio Geologico soggette a pianificazione attuativa, lo stesso Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una specifica analisi del sito allo scopo di individuare le misure più idonee ad evitare i danni del potenziale fenomeno esondativo sia alle costruzioni direttamente interessate, sia alle aree limitrofe.

Le analisi specifiche avranno come base di riferimento gli elaborati dello studio idraulico relativo alla valutazione del rischio, assentito dalla Regione Lombardia con nota n.26337 del 8/7/2004.

Art. 102 - Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente

Per corsi d'acqua si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati nella specifica planimetria dei vincoli e definiti acque pubbliche.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.

Negli ambiti indicati nella planimetria dei vincoli, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal punto di massima piena.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

a. è vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche nel sottosuolo; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili;

b. sono vietati manufatti artificiali ad eccezione di quelli attinenti i servizi a rete, che comunque dovranno essere il meno impattanti possibile, e le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonchè per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.

I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

Art. 103 - Attuazione delle previsioni relative a viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera.

Le indicazioni relative a viabilità, piste ciclabili e percorso della linea di metropolitana leggera, contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto preliminare dell'opera.

Senza necessità di preventiva variante al Piano, in sede di progettazione esecutiva delle opere è possibile discostarsi dalle previsioni di cui alle tavole di Piano entro i seguenti limiti:

adeguamenti delle strade esistenti mt. 5 per lato;

nuove strade mt. 10 per lato;

metropolitana leggera nei tratti in trincea e fuori terra mt. 15 per lato.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada, delle disposizioni conseguenti e del Regolamento Viario del Comune di Brescia.

Art. 104 - Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali

In tutte le zone del territorio comunale, e in particolare nelle zone dei "Ronchi" e delle colline, l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Art. 105 - Norme speciali per i distributori di carburante

Le modalità di realizzazione, ampliamento e manutenzione dei distributori di carburanti sono specificate nell'apposito Regolamento Comunale.

I nuovi impianti possono essere insediati unicamente nelle zone D1L3, D2L3, D1L4, D1P2, F1P3St, F2V3, esclusi gli ambiti per i quali il Piano preveda servizi di interesse generale (S) e Spazi scoperti di uso pubblico (V e P). Essi possono essere altresì consentiti nell'ambito delle Aree di Trasformazione laddove siano specificatamente previsti. Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono comunque ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Per le zone in cui non sia prevista edificabilità sono ammesse unicamente le costruzioni di servizio di cui all'art.2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati.

Distanza dai confini: minima mt. 5,00

Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00.

Per gli impianti esistenti non conformi alle previsioni di Piano si distinguono diverse situazioni:

Impianti non adeguabili alle condizioni di cui allo specifico Regolamento Comunale. Tali impianti debbono essere cessati e pertanto durante il periodo di validità della autorizzazione all'esercizio sono consentite unicamente opere manutentive.

Impianti nelle cui aree si prevedono opere pubbliche. E' possibile l'ampliamento delle costruzioni di servizio di cui all'art.2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati, il potenziamento e l'adeguamento alle previsioni di cui allo specifico Regolamento Comunale, previa sottoscrizione di una convenzione mediante la quale il proprietario si impegna a dismettere l'impianto entro una certa data, che sarà correlata alle ragionevoli previsioni di attuazione delle opere previste dal Piano.

Altri impianti non conformi alle previsioni di Piano, ma conformi alle disposizioni del Regolamento Comunale, o ad esse adeguabili. E' possibile l'ampliamento delle costruzioni di servizio di cui all'art.2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati, il potenziamento e l'adeguamento alle previsioni di cui allo specifico Regolamento Comunale.

Per potenziamento si considera anche la realizzazione di erogatori di gas metano.

Art. 106 - Norme speciali per gli edifici alberghieri

Gli edifici alberghieri sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni dei vari sub sistemi.

Nel computo della slp non saranno computate le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, vani scala e corridoi e, per il piano interrato, dei locali di deposito, vani tecnici e spogliatoi del personale.

Comunque la s.l.p. fuori terra non computabile non potrà eccedere il 20% della s.l.p. dell'intero edificio.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere assicurati in ragione di un posto auto per camera e nella misura del 100% delle parti di albergo destinate a sale convegni e ristorante.

Art. 107 - Disposizioni per i parcheggi

Le autorimesse non adibite a pubblico esercizio sono ammesse in qualsiasi sistema, siano esse pertinenziali o meno all'edificio insistente sul fondo, nel rispetto delle prestazioni del sistema.

Le autorimesse pubbliche (pubblici esercizi) sono ammesse in qualsiasi sistema ad eccezione di quello ambientale, purché coerenti con la politica comunale in materia di sosta.

I parcheggi a raso e sotto strada sono sempre ammissibili, previa valutazione d'insieme.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto; le corsie e le parti piantumate sono computate ai fini del presente articolo. Il parcheggio deve comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq.

Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri.

Va definito il rapporto spaziale tra parcheggio e tessuto urbano: il parcheggio può configurarsi come una piazza ma anche come una zona filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi).

La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", in maniera da poter destinare l'area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto uguale o maggiore a trenta si debbano dotare di un sistema di raccolta e sedimentazione delle acque di prima pioggia (secondo quanto stabilito

dalla LR 27/5/1985 n° 62). Le acque di prima pioggia, insieme a quelle cadute successivamente, dovranno essere disperse nelle immediate prossimità del parcheggio stesso, che dovrà di conseguenza garantire una superficie dedicata e un sistema di dispersione adeguati.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto inferiore a trenta saranno di preferenza impermeabilizzati e le acque meteoriche saranno recapitate nella fognatura.

In deroga alle disposizioni di cui sopra, i parcheggi destinati ad utilizzi saltuari debbono essere realizzati in materiale permeabile, preferendosi mantenere inalterata la permeabilità del suolo rispetto al rischio, in tal caso minimo, di inquinamento delle falde.

Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

PARTE QUARTA NORME PER IL PROGETTO DI SUOLO

Art. 108 - Norme generali

Il progetto di suolo è l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato ed i caratteri del suolo, ridefinendone il disegno e gli usi.

Le norme della presente parte regolano la sistemazione delle aree non edificate pubbliche e d'uso pubblico esistenti o previsti dal Piano. Esse si applicano altresì ad aree per le quali il Piano non prescrive l'esproprio, solo nel caso il Comune abbia modo di acquisirle bonariamente.

Le norme sono costituite da un insieme di criteri ed indirizzi espressi in forma grafica ed in forma scritta da seguire e da assumere come riferimento nella progettazione degli interventi sul territorio relativi al suolo.

I progetti potranno discostarsi dalle soluzioni previste purchè opportunamente motivati e sempre che propongano soluzioni migliorative rispetto a quelle del piano o che ne rappresentino il logico approfondimento.

Art. 109 - Elementi per il progetto di suolo

Nelle Tavv. "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli elementi semplici, vegetazionali ed artificiali, che possono essere utilizzati per la realizzazione degli spazi aperti. Sono definiti elementi semplici vegetali ed artificiali: le aree permeabili, le aree semipermeabili, le aree pavimentate, i percorsi pedonali e ciclo-pedonali, i filari, gli arbusteti e i cespuglieti, la massa boscata, i prati, i prati alberati, gli orti urbani, le aree agricole di pregio, i canali e gli specchi d'acqua.

La combinazione degli elementi semplici, come indicato nelle Tavv. "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento" con specifica destinazione, dà luogo alla formazione di elementi complessi e specifica i caratteri e la conformazione di spazi aperti pubblici destinati a parchi e giardini, ad impianti sportivi scoperti, a piazze e parcheggi a raso.

Elementi semplici ed elementi complessi sono materiali di costruzione dello spazio aperto pubblico e più in generale di quello ad uso collettivo. Gli articoli successivi ne forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi).

Art. 110 - Uso delle specie arboree ed arbustive

Le alberature e gli arbusti debbono essere utilizzati coerentemente con le finalità progettuali e ambientali (filare, parcheggi, parchi, boschi, barriere, arredo), tenendo conto delle caratteristiche delle essenze: grandezza, velocità di crescita, forma, origine (autoctona, naturalizzata, altro), connotati vegetazionali (apparato radicale, caducità, fruttificazione, essudazione), oneri manutentivi.

Elementi semplici

Art. 111 - Aree permeabili, semipermeabili, pavimentate

Si considera area permeabile quella che per almeno il 70% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

Si considera area semipermeabile quella che per valori compresi tra il 70% ed il 50% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche senza necessità che esse siano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Si considera area pavimentata quella che, assorbe meno del 50% delle acque meteoriche e per la quale devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.

Tutti i tipi di impianto artificiale dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

Art. 112 - Percorso pedonale e/o ciclabile

I percorsi pedonali e ciclabili devono rispettare le prescrizioni del Codice della Strada, del Regolamento viario e del Piano delle piste ciclabili.

La superficie deve essere antisdrucchiolevole, regolare e compatta.

Art. 113 - Filari

Per filare si intende un insieme di elementi vegetali disposti prevalentemente lungo gli assi stradali urbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali, nei parcheggi e nel territorio agricolo.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto; basso costo di manutenzione.

Criteri d'impianto: si deve privilegiare la messa a dimora su aiuola continua, larga in misura variabile in relazione alla grandezza delle alberature.

E' comunque necessario verificare la compatibilità tra alberature e sezione stradale.

Per salvaguardare le caratteristiche ambientali e l'immagine consolidata, nel caso di risistemazione di filari esistenti è possibile derogare da alcune di queste norme a condizione che l'intervento costituisca chiaramente e comunque un miglioramento dell'assetto preesistente.

Art. 114 - Arbusteti e cespuglieti

Per arbusteto (o cespuglieto) si intende un impianto areale costituito da specie arbustive.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto; consolidamento e protezione del suolo; mitigazione e compensazione.

Criteri d'impianto-costruttivi:

a. a garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve: articolarsi in base alla collocazione (planiziale o collinare-montana), e articolarsi in base alle condizioni ecologiche della zona d'impianto.

b. per quanto riguarda la densità, si ipotizza sempre un grado di copertura del suolo del 90-100%.

c. per la mitigazione e la compensazione degli inquinanti aerei è previsto il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti in situazioni particolari: ad esempio per i limiti imposti all'impiego di alberature (es.: la fascia che non può essere impiantata con alberature a lato di autostrada e tangenziale); a fronte di particolari esigenze di visibilità (es.: in alcuni tipi di intersezioni stradali); in condizioni di forte pendenza e scarsità di suolo vegetale (in presenza o meno di fenomeni erosivi);

Art. 115 - Massa boscata

Per massa boscata si intende un impianto areale misto costituente la componente minima del bosco.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto e le funzioni previste; consolidamento e protezione del suolo; mitigazione e compensazione; produzione lignea.

Criteri d'impianto:

a. A garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve: articolarsi in base alla collocazione (planiziale o collinare-montana), ed alle condizioni ecologiche della zona d'impianto. In prima istanza si possono così distinguere: formazioni miste di pianura; formazioni miste perialveali-ripariali; formazioni miste di collina-montagna, nelle due articolazioni: per substrati freschi e per substrati aridi. E' prevista esclusivamente la realizzazione di formazioni boschive miste;

b. Sono definite tre configurazioni di densità, legate al grado di copertura dello strato arboreo: la formazione chiusa (grado di copertura dello strato arboreo pari all'80%); la formazione aperta (grado di copertura dello strato arboreo pari al 40-60%) e la formazione di barriera vegetale (grado di copertura dello strato arboreo pari al 100%) .

La formazione chiusa ha caratteri di forte naturalità e consente il recupero dell'equilibrio biologico dell'ecosistema; per questo non può essere fruita liberamente. I percorsi interni devono essere limitati e possono essere accompagnati dalla realizzazione di poche aree di sosta.

La formazione aperta è adatta alla creazione di parchi pubblici. La fruibilità spazia dai percorsi, alle aree di sosta-radura. E' possibile prevedere la collocazione di attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini. Campi gioco e impianti sportivi, prevedibili sono nei boschi di pianura, vanno concentrati in un'unica zona evitando la distribuzione "a macchia di leopardo".

La barriera vegetale è distinta in:

a- Barriere antipolvere ed antirumore: fasce boscate di spessore minimo pari a 18 m ed ottimale uguale o maggiore a 30 m, composte da specie arboree ed arbustive selezionate in considerazione del portamento e delle caratteristiche dell'apparato fogliare. In caso di spessori inferiori ai 18 m si dovrà prevedere l'integrazione della barriera vegetazionale con elementi fonoassorbenti artificiali. Una quota parte delle specie utilizzate (30% circa) dovrà essere a foglie persistenti allo scopo di garantire la continuità della funzione anche nei mesi invernali. Gli esemplari arborei ed arbustivi sono organizzati, in relazione alla grandezza, secondo due disposizioni tipo: "crescente" e "crescente /decescente". La barriera può essere piana o rialzata (quella rialzata aggiungendo alla massa arborea un terrapieno alto 2-3 m, consente un effetto più efficace); il ricorso ad un tipo piuttosto che all'altro è dovuto a ragioni funzionali e/o di costo.

b- Barriere di compensazione all'inquinamento: fasce boscate arboreo-arbustive di spessore minimo pari a 12 m e densità d'impianto elevata (100%) in ordine all'esigenza di massimizzare la biomassa disponibile. Densità d'impianto variabili sono ammesse in caso di impiego come aree attrezzate (polifunzionalità).

Art. 116 - Prati

Per prato si intende un tratto più o meno esteso di terreno, in ambito urbano o extra-urbano, coperto di erbe. I tappeti erbosi sono destinati a svolgere funzioni ecologiche o a supportare attività ricreative e sportive.

Prestazioni richieste: corrispondenza tra uso previsto e composizione specifica (che assicura, come corollario, il basso costo di manutenzione).

Criteri d'impianto:

a. preliminare all'impianto dei tappeti erbosi è la conoscenza della struttura fisico-chimica del suolo;

b. i miscugli di specie erbacee vanno scelti in rapporto all'utilizzo finale di ogni singola area (prati per parchi, giardini e aiuole; prati per campi sportivi; prati pionieri per la rinaturalizzazione di aree denudate e degradate)

Art. 117 - Prati alberati

Per prato alberato si intende una superficie prativa, più o meno estesa, in ambito urbano o extra-urbano, in buona parte coperta dalla chioma di alberature. Le alberature possono essere disposte in maniera regolare (sesti d'impianto su maglia regolare) oppure casuale, ma in maniera da formare piccoli boschetti e/o raggruppamenti di almeno 5-8 piante. Sono ammesse anche alberi isolati.

Queste aree individuano spazi informali per il gioco e la sosta.

Art. 118 - Orti urbani

Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno destinati alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi.

Gli spazi si devono organizzare in spazi per la percorrenza e spazi per il lavoro, i capanni devono essere realizzati con struttura ed infissi in legno e devono avere altezza massima di 2,2 m; e recinzioni devono essere di materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 m.

Elementi complessi

Art. 119 - Parchi e giardini, Vg

Per parco e giardino si intende un complesso unitario sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali e percorsi pedonali e relativi parcheggi.

Criteri generali di progettazione: il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione, la coerenza dell'impianto vegetazionale.

Sono definite le seguenti tipologie:

parchi e giardini di quartiere

parchi e giardini strutturati

parchi liberi

Art. 120 - Impianti sportivi scoperti, Ps

Per impianto scoperto si intende uno spazio aperto per la pratica sportiva; oltre ai campi sono previsti solo edifici di modeste dimensioni per ospitare gli spogliatoi e i servizi di ristoro. Le strutture per gli eventuali spettatori dovranno essere realizzate nel modo meno impattante possibile.

Criteri di progettazione:

orientamento corretto;

facile accessibilità;

separazione dalle strade trafficate con impianti vegetazionali densi.

Le aree libere devono essere pari ad almeno un quarto dell'intera superficie utilizzabile, comprensive degli eventuali posti auto, e devono essere destinate all'impianto di essenze arboree ed arbustive.

Gli edifici possono occupare una percentuale massima del 5% dell'intera superficie utilizzabile e comunque non superiore a mq.500 di Sc. L'altezza massima non deve superare i mt.3,50.

E' ammessa l'installazione temporanea di palloni pressostatici.

Art. 121 – Piazze, Pz

Le piazze sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali nè condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucchiolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna.

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 122 - Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati

I piani attuativi del PRG approvato con deliberazione della G.R. 48400 del 17.2.1980, e sue successive varianti, restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente Piano Regolatore, sino alla loro rispettiva scadenza.

Entro e non oltre 5 anni dalla loro scadenza, è consentito portare a completa attuazione le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi di cui sopra, purché siano state completamente realizzate le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Negli stessi termini gli interventi convenzionati in essere già in fase avanzata di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

Per la clinica S. Anna si consente la realizzazione di mq. 5.000 di slp in luogo della slp di mq.7.810 di cui alla deroga disposta con provvedimento 19.3.1999 n.17827/97 P.G.

Art. 123 - Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina sarà la seguente:

- all'interno del perimetro del centro edificato saranno ammessi interventi di ristrutturazione senza modifica della destinazione d'uso;

- all'esterno del perimetro del centro edificato saranno ammesse le destinazioni Agricole (A), con possibilità di realizzare unicamente la residenza al servizio dell'azienda agricola. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità della residenza è di Ha.6.

Computando gli edifici già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.

altezza massima mt. 7.

distanza minima dai confini: mt. 10,00

Il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Sono vietate le altre destinazioni.

Art. 124 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente P.R.G., o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di zona sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione nonché di aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente al momento del rilievo 1995 nella misura del 15%.

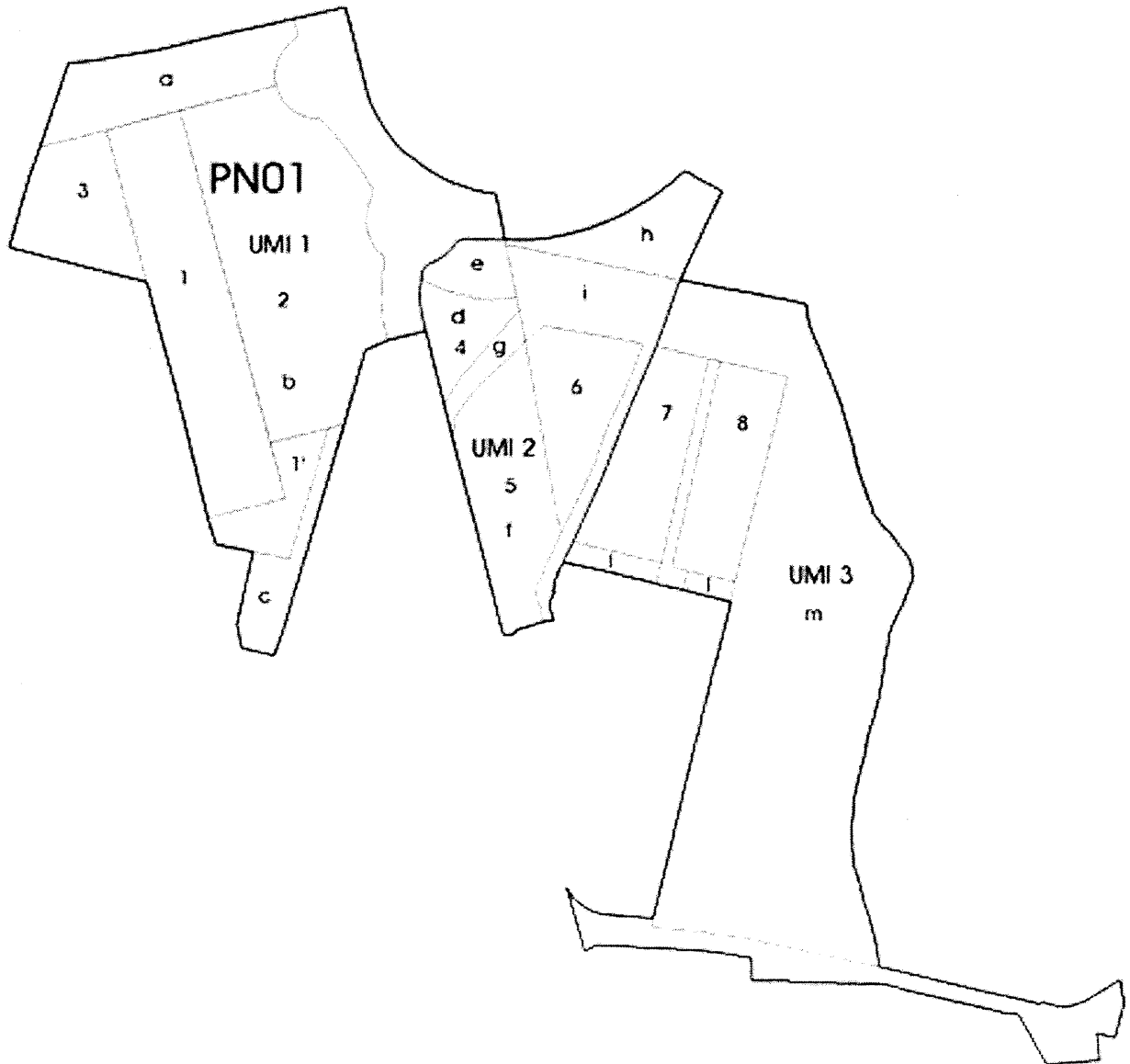
Gli ampliamenti dovranno comunque rispettare il rapporto di copertura Rc massimo di 0,60 mq/mq e dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dal sistema della produzione. Gli interventi di ristrutturazione e di incremento sono ammessi sempre che sussistano adeguate condizioni di compatibilità ambientale con il contorno.

Art. 125 - Deroga

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

Art. 99 – Le Aree di Trasformazione Strategica - I Progetti Norma (seguito da pag.34)

Nelle schede seguenti vengono riportate le specifiche previsioni e prescrizioni per ciascun Progetto Norma.



PN 01 Triumplina

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è quello di creare un luogo centrale alla scala urbana che possa rappresentare la trasformazione funzionale principale di via Triumplina nord, ponendosi come progetto pioniere per quanto riguarda la ri-funzionalizzazione di ambiti produttivi in ambiti terziari-commerciali. Il secondo obiettivo è quello della riqualificazione viabilistica del trivio Brescia - val Trompia - val Sabbia. Il terzo obiettivo è quello di creare relazioni tra spazi aperti ed edificato in presenza della progettanda stazione del metrobús, creando connessioni anche con il quartiere di Casazza.

Unità minime e criteri d'intervento

Sono previste tre unità minime d'intervento:

UMI 1

Si prevede una grande piazza dove trovano posto piccoli padiglioni commerciali in una sorta di mercato coperto, la stazione del metrobús e un grande edificio in linea arretrato rispetto al fronte strada. Le rotatorie ed i parcheggi interrati completano l'intervento. A servizio dell'interscambio della mobilità si prevede anche la zona di sosta degli autobus extraurbani provenienti da nord.

A nord-ovest della UMI si progetta il sedime per un servizio alla scala di quartiere che si riferisce non più alla via Triumplina ma al centro civico di Casazza.

UMI 2

Anche per questa UMI si prevede una grande piazza con padiglioni commerciali che prospetta un edificio in linea parallelo alla via Triumplina. L'intervento si chiude a nord, con un parcheggio di attestamento.

UMI 3

La previsione è quella di realizzare un insediamento residenziale protetto rispetto alla viabilità di via Triumplina e in adiacenza a est al giardino da realizzarsi in continuità con gli spazi aperti limitrofi al Garza.

Attuazione

UMI 1 piano attuativo

UMI 2 piano attuativo

UMI 3 piano attuativo

Prescrizioni particolari

L'attacco a terra dell'edificio posto nel sedime 1' deve essere caratterizzato da pilotis a doppia altezza. I sedimi n° 2, 4 e 5 devono essere edificati con padiglioni commerciali di 1 piano, con slp massima complessiva di mq. 300 per padiglione. Gli stessi possono essere collegati tra loro solo mediante coperture leggere che garantiscono continuità fisica e visiva.

Il numero minimo di edifici per sedime sarà di:

sedime 2: 7

sedime 4: 2

sedime 5: 3.

Nei sedimi di cui sopra, si fa obbligo di edificare i padiglioni con una distanza minima fra gli stessi di 3,5 m.

E' obbligatorio produrre lo standard a parcheggio per il terziario-commerciale (50% slp); in caso anche sotterraneo.

L'onere della realizzazione dell'asilo nido è posto a carico del Comune

La realizzazione delle rotatorie è un onere a carico delle proprietà della UMI1. Nel caso in cui la UMI 1 non venga realizzata prima della costruzione del metrobús, si procederà all'esproprio per la rotatoria e per la stazione e le relative pertinenenze. In sede di convenzione avverrà il recupero degli oneri relativi.

La UMI 2 coinvolge aree di diverse proprietà pubbliche e private; il progetto prevede la demolizione degli edifici dell'ex conseria e dell'edificio residenziale posto all'incrocio con la statale del Caffaro. All'interno della stessa UMI 2 nel sedime edificabile 6 verranno realizzati 1200 mq. residenziali a compensazione di quanto demolito, a carico dei lottizzanti.

Le aree di proprietà pubblica e/o demaniale che oggi sono strade, vengono trasformate in spazi aperti pubblici (Pz) senza diritti edificatori.

I percorsi ciclopedonali che collegano la UMI 1 alle vie Gadola e Finadri sono a carico delle proprietà della UMI.

Particolare attenzione dovrà essere posta circa la presenza del canale scolmatore dal quale l'edificabilità dovrà distare almeno 10 metri.

PN 1 Triumplina							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ree da cedere a standards	aree da espropriare
73.998	29.870	0,40	14.372	24.729	16.541	37.996	20.323

UMI 1	Sup. mq	29.254					
	indice territoriale	0,59					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	s.c. max	Note	commercio	
1 + 1'	14.000	D L3	6	1,00	1500 mq resid convenzionata; residenza complessiva sino al 49% slp (minimo 5500 mq.)		
2	2.000	D L3	1		padiglioni commerciali con piazza coperta		
3	1.300	B L5		0,50	asilo nido		
totale	17.300						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	5.500	2.530	385	33%	7%
attività terziarie	10.500	5.250	5.250	67%	93%
totale	16.000	7.780	5.635	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere	mq	16.910	
aree da espropriare	mq	0	

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a				3.250	
b		10.348	7.200 piazza in parte coperta	3.700	parcheeggi in struttura
c			2.760		
totale	0		9.960		6.950

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI	
residenza	3.239	475	3.714	
attività terziarie	6.721	6.475	13.196	
totale	9.960	6.950	16.910	
area destinata ad Sa			2.677	
totale aree da cedere			16.910	

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	14.145 0,70				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
4	450	D L3	1		padiglioni commerciali con piazza coperta	
5	900	D L3	1		padiglioni commerciali con piazza coperta	
6	8.600	D L3	5		di cui 1200mq residenza sostitutiva dell'esistente	
totale	9.950					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	1.200	840	120	16%	3%
attività terziarie	8.750	4.375	4.375	84%	97%
totale	9.950	5.215	4.495	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	15.632
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
d		1.218	piazza in parte coperta		
e		870	piazza in parte coperta	870	parcheeggi in struttura
f		3.973	piazza in parte coperta	3.973	parcheeggi in struttura
g		520	piazza in area		
h				1.958	
i	2.250				
totale	2.250	6.581		6.801	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	362	1.060	182	1.604
attività terziarie	1.888	5.521	6.619	14.028
totale	2.250	6.581	6.801	15.632

UMI 3	Sup. mq	30.599				
	indice territoriale	0,086				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
7	1.310	B R2	2	0,10	mono e bifamiliari	no
8	1.310	B R2	2	0,10	mono e bifamiliari	no
totale	2.620					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	2.620	1.205	183	100%	100%
attività terziarie		0	0	0%	0%
totale	2.620	1.205	183	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	2.777
aree da espropriare	mq	20.323

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
l				621	
m	22.479				
totale	22.479	0		621	

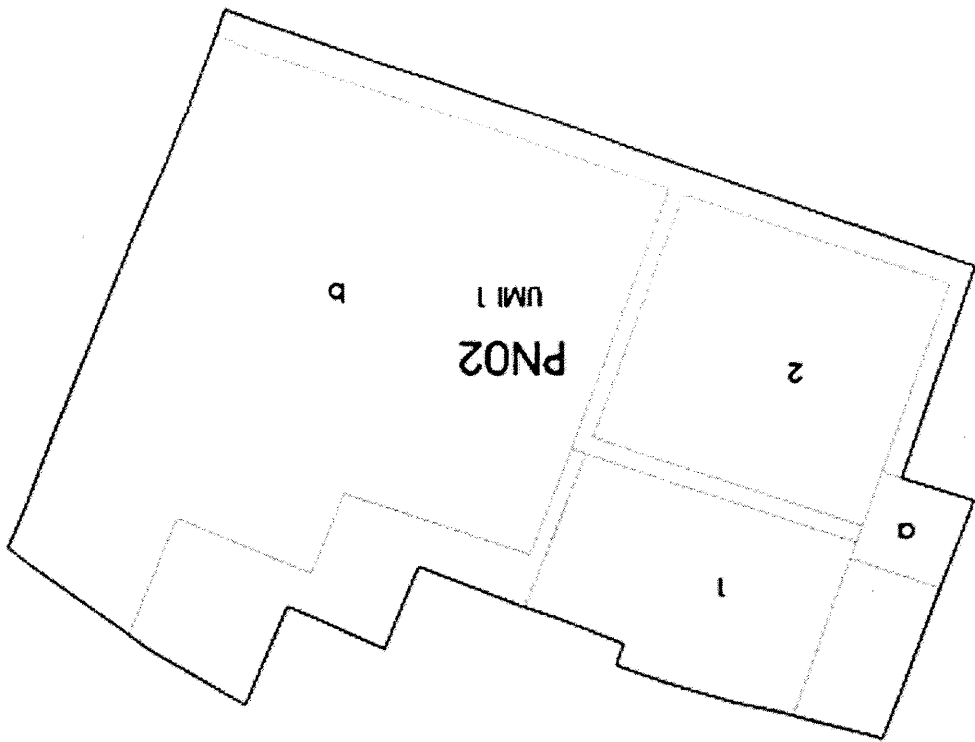
attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	22.479	-	621	23.100
attività terziarie	-	-	-	-
totale	22.479	-	621	23.100

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 15%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili 7 e 8, fermo restando il rispetto delle quantità complessive della UMI3 e il numero massimo di piani indicato

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 02 Montini

Le previsioni relative al presente Progetto Norma sono sospese in attesa che, con specifico provvedimento, l'Amministrazione Comunale riconsideri l'insieme dell'intervento al fine di evitare uno squilibrio insediativo all'interno dell'area, in relazione alla rilevante valenza ambientale che la caratterizza.

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è la definitiva conclusione dell'edificato in questo ambito, con finalità socio assistenziali e residenziali, con la contemporanea messa a disposizione di cospicue aree a parco.

Unità minime e criteri d'intervento

E' prevista una unità minima d'intervento:

UMI 1: è articolata in due sedimi edificabili: il primo in connessione con la struttura socio assistenziale, il secondo per residenze private.

Attuazione

UMI 1 piano attuativo

Prescrizioni particolari

Le strutture incluse nel sedime 1 della UMI 1, complementari della struttura socio assistenziale di via Lama, saranno alla stessa connesse; in sede di convenzione si prescriverà il divieto di cessione frazionata.

Le residenze del sedime 2 della UMI 1 dovranno avere accessi carrai concentrati e non su via Montini. La cinta verso il parco ad est può essere cieca in coerenza con l'opposto muro dell'erigendo Ospedalino.

PN 2 Montini							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ee da cedere a standards	aree da espropriare
78.454	11.000	0,14	1.555	41.724	0	7.420	35.859

UMI 1	Sup. mq	78.454					
	indice territoriale	0,14					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	s.c. max	Note	commercio	
1	4.000	F1 L4	2	0,30	Sa°	no	
2	7.000	B R2	2	0,30		no	
totale	11.000						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	7.000	3.220	490	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	7.000	3.220	490	100%	100%

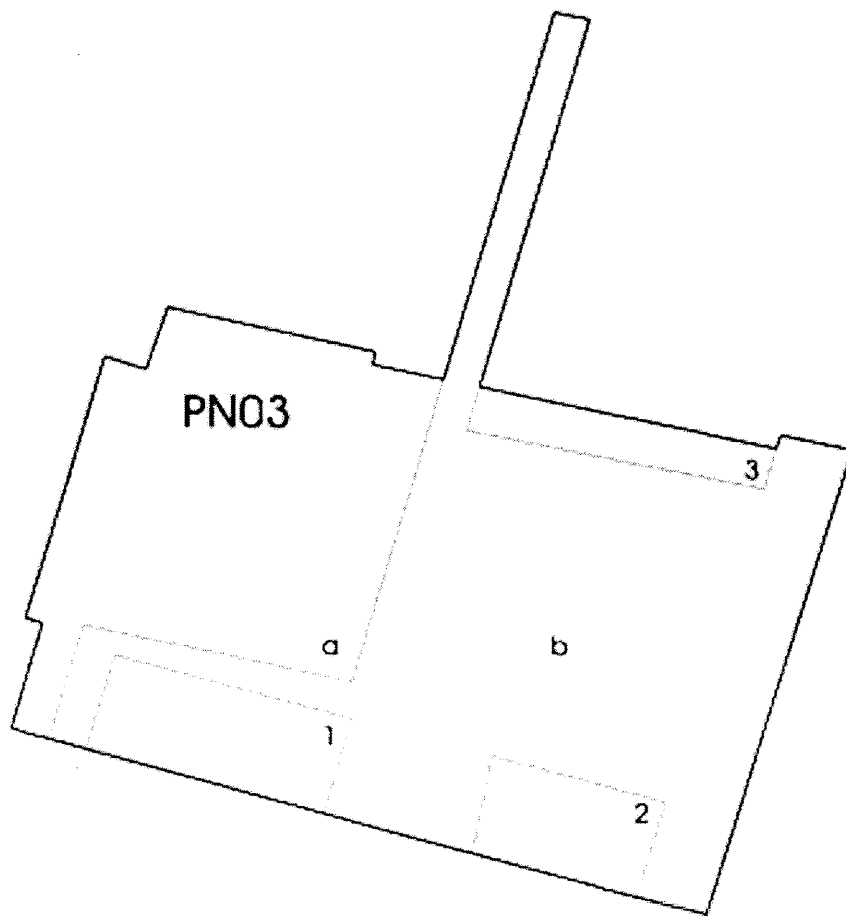
bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	7.420
aree da espropriare		mq	35.859

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a				1.555	
b	41.724				
totale	41.724	0		1.555	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni			
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	41.724	1.555	43.279
attività terziarie	-	-	-
41.724	-	1.555	43.279

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 03 S. Donino

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è il rafforzamento, in questa parte di città, di un sistema lineare di centralità a scala urbana; esso è costruito sull'asse nord-sud, che da via Vittorio Veneto si prolunga fino a via Tirandi ed interseca, in senso est-ovest, l'asse dei luoghi centrali alla scala di quartiere.

L'area di progetto, compresa tra via S.Donino e via Oberdan è occupata da capannoni adibiti al deposito degli autobus dell'ASM.

La posizione centrale rispetto al Campus ed all'Istituto tecnico industriale di via Cantore pone quest'area in una posizione strategica ai fini della possibilità di costruire un sistema continuo di spazi aperti pubblici, di collegamenti pedonali e di attrezzature alla scala urbana.

Obiettivo del progetto è anche la riqualificazione ed il ridisegno degli spazi urbani attraversati dalle linee di forza del trasporto pubblico.

Unità minime e criteri d'intervento

Si prevede la realizzazione di un'unica unità d'intervento, articolata in tre sedimi edificabili.

Il progetto consiste nella demolizione dei capannoni esistenti e nella costruzione di due edifici in linea lungo via S.Donino; questi sono separati da uno spazio aperto verde attraversato da un percorso pedonale e da una passerella pedonale sopraelevata che parte dal parcheggio, cui si accede da via S.Bartolomeo, e si collega al Campus.

Il fronte su via Oberdan è disegnato da un edificio destinato ad attività commerciali che rafforza il carattere non residenziale di questa strada.

Il criterio di intervento prevede la costruzione di uno spazio aperto centrale a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere; esso, con il suo prolungamento verso la passerella pedonale che attraversa via Oberdan per collegarsi al Campus, deve rafforzare il suo carattere di cerniera nel rapporto tra i luoghi centrali alle diverse scale.

Si prevede inoltre la ridefinizione del fronte edificato residenziale non continuo lungo via S.Donino, affinché sia garantita la permeabilità visiva verso gli spazi aperti pubblici.

Vi è inoltre il prolungamento di via Pesaro in un'area pavimentata che attraversa il giardino ad ovest ed i campi sportivi di via Gamba.

Attuazione

piano attuativo.

PN 3 S.Donino								
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ee da cedere a standards	aree da espropriare	
26.876	4.700	0,17	8.493	14.172	0	22.665	0	

UMI 1		Sup. mq	26.876			
		indice territoriale	0,17			
n. Piani						
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	max	s.c. max	Note	Commercio
1	2.300	B R2	4	0,50		no
2	1.600	B R3	4	0,50		no
3	800	B L2	1	1,00	Tc	
totale		4.700				

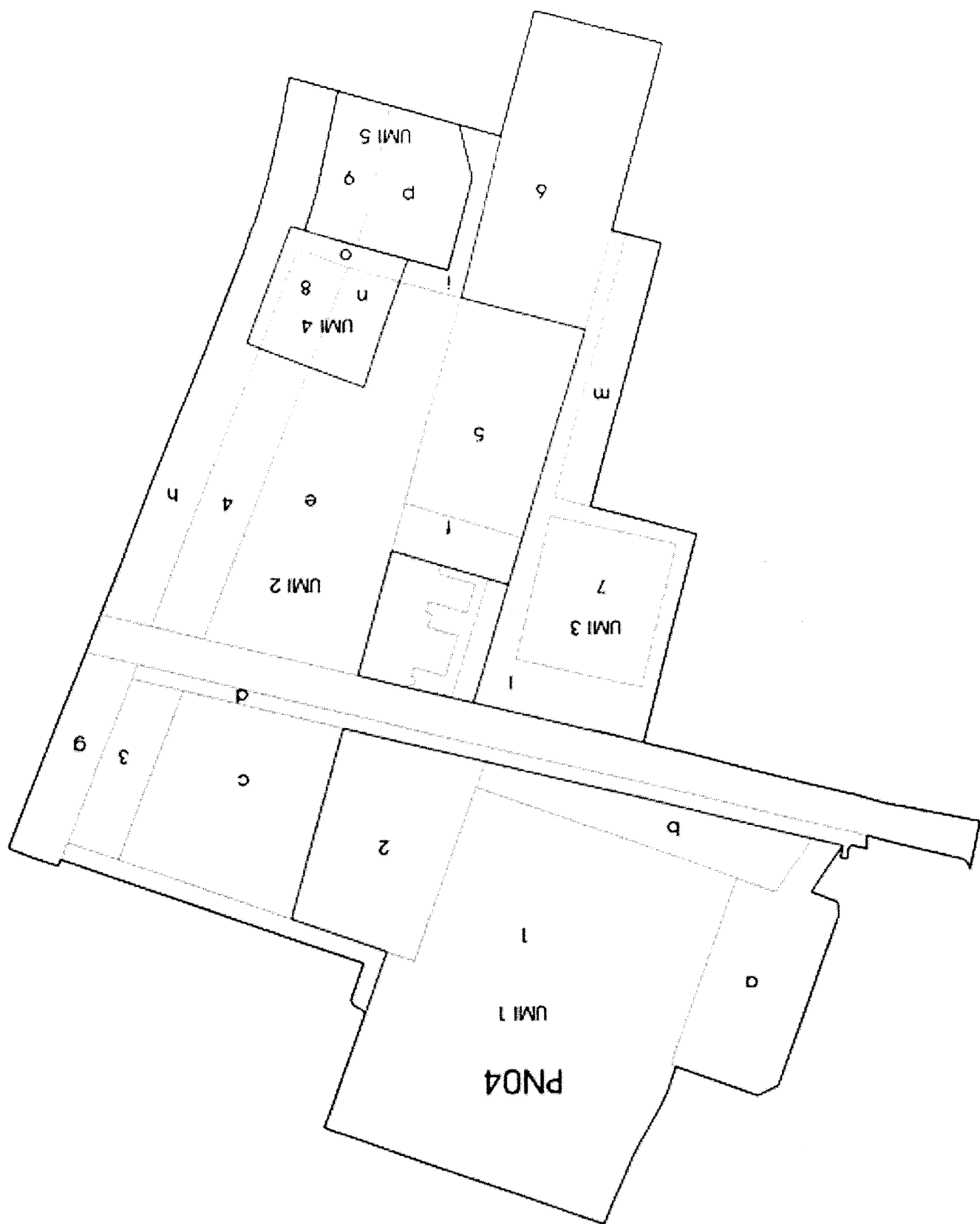
misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	3.900	1.794	273	82%	41%
attività terziarie	800	400	400	18%	59%
totale	4.700	2.194	673	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	22.665
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a				8.493	
b	14.172				
totale	14.172	-		8.493	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	11.588	-	3.445	15.033
attività terziarie	2.584	-	5.048	7.632
	14.172	-	8.493	22.665

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 04 Università

Obiettivi del progetto

L'obiettivo è di assicurare il completamento del polo universitario, inquadrato in un più ampio progetto urbano, coerente con il disegno di riqualificazione di viale Europa e con la previsione della fermata del metrobús.

Unità minime e criteri d'intervento

Sono previste 5 unità minime d'intervento.

Attuazione

U.M.I. 1 e 2:	unico piano attuativo
UMI 3	provvedimenti singoli
UMI 4	provvedimento convenzionato
UMI 5	provvedimento convenzionato

Prescrizioni particolari

Nel piano attuativo per le UMI 1 e 2 dovrà essere convenzionata la realizzazione degli spazi pavimentati pubblici in fregio a viale Europa.

PN 4 Università						
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
169.641	110.200	0,65	3.700		24.066	27.766

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	55.200 0,79				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
1	28.255	F1 L4			facoltà ingegneria esistente	
2	15.470	F1 L4	5	0,50	Pp interrato	
totale	43.725					

spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
a					7.545	privato
b	4.595	privato				
totale	4.595		0		7.545	

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	74.081 0,53				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
3	8.668	F1 L4	5	1,00	PT su pilotis, Pp interrato	
4	13.870	F1 L4	5	1,00	PT su pilotis, Pp interrato	
5	16.800	F1 L4	5	0,75	Pp interrato	
totale	39.338					

spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
c	10.430	privato				
d					3.700	
e	15.238	privato				
f			770	privato		
g			3.600			
h			9.300			
i			1.500	privato		
totale	25.668		15.170		3.700	

UMI 3	Sup. mq indice territoriale	31.400 0,48				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
6	17.995	F1 L4		facoltà di medicina esistente		
7	15.000	F1 L4		centro servizi multisetoriale esistente		
totale	15.000					

spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
l			9.840			
m	3.160	privato				
totale	3.160		9.840		0	

UMI 4	Sup. mq indice territoriale	5.030 1,03				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
8	5.202	F1 L4 5	1,00	PT su pilotis, Pp interrato		
totale	5.202					

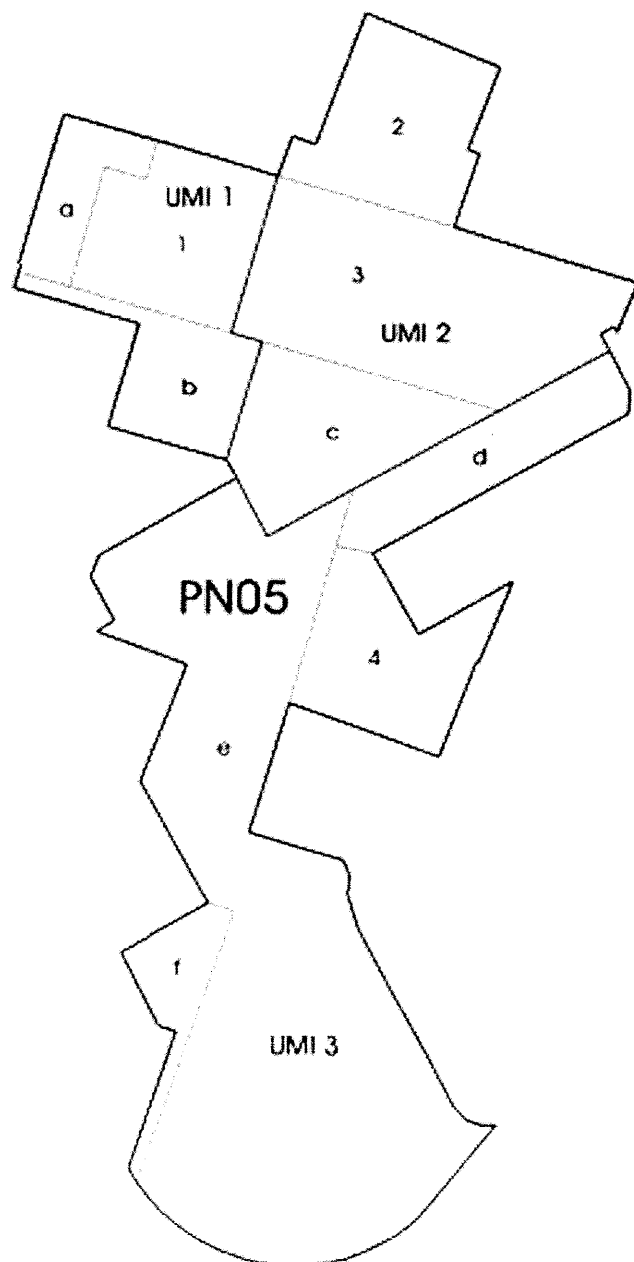
spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
n	1.900	privato				
o			1.326			
totale	1.900		1.326		0	

UMI 5	Sup. mq indice territoriale	3.930 1,76				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
9	6.935	F1 L4 5	1,00	PT su pilotis, Pp interrato		
totale	6.935					

spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
p	4.081					
totale	4.081		0		0	

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 05 Via Chiusure

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è la ridefinizione dello spazio urbano nella zona tra Via Chiusure e Via degli Stampatori.

L'area, secondo le previsioni del piano vigente, è destinata in parte a "Servizi Pubblici", categoria SP 3G "giardino", ora impiegata ad orti urbani e frutteti ed in parte ad una zona produttiva, ora in via di dismissione. A questo si aggiunge la richiesta di trasferirsi altrove di un'azienda collocata a margine dell'area, rendendo così disponibile uno spazio per un intervento unitario inserito in un contesto residenziale e commerciale. Inoltre il fiume Mella a sud e la vicinanza della linea forte trasporto pubblico a nord costituiscono due punti di riferimento per l'intervento.

Il progetto è suddiviso sostanzialmente in due parti funzionali: a nord la ridefinizione del bordo del tessuto edilizio preesistente con funzioni residenziali e commerciali, a sud la realizzazione di un parco urbano che prelude ai percorsi lungo il fiume Mella.

Unità minime e criteri d'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di edilizia residenziale a nord e di un parco pubblico di quartiere, nella parte centrale e a sud.

Sono previste 3 unità minime d'intervento:

UMI 1

nuovo insediamento residenziale e completamento dell'esistente, con la realizzazione di parcheggi e di una parte del parco urbano;

UMI 2

nei sedimi 2 e 3 si prevede l'edificazione di residenza;

A sud della residenza si individua un percorso pedonale pavimentato che collega i parcheggi "a" e "d" con il giardino pubblico.

UMI 3

nel sedime 4 si prevede un insediamento residenziale.

Attuazione

UMI1 piano attuativo

UMI2 piano attuativo

UMI3 provvedimento convenzionato

PN 5 Via Chiusure							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	aree da cedere a standards	aree da espropriare
27.450	8.840	0,32	2.350	14.408	0	5.586	11.172

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	4.047 0,58				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	s.c. max	Note	commercio
1	2.330	B R2	5	0,50		vicinato
totale	2.330					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	2.330	1.072	163	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	2.330	1.072	163	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	2.093
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie
a					794
b	1.299				
totale	1.299		0		794

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	1.299	-	794	2.093
attività terziarie	-	-	-	-
	1.299	-	794	2.093

E' possibile trasiare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	8.459 0,61				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	s.c. max	Note	commercio
2	1.620	B R2	3	0,30		no
3	3.570	B R2	5	0,50		vicinato
totale	5.190					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	5.190	2.387	363	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	5.190	2.387	363	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	2.094
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie note
c	2.094				
totale	2.094		0		0

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI	
residenza	2.094	-	-	2.094
attività terziarie	-	-	-	-
2.094	-	-	2.094	

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di SIp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della SIp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

UMI 3	Sup. mq	15.221			
	indice territoriale	0,09			
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note commercio</i>
4	1.320	B R2	3	0,50	no
totale	1.320				

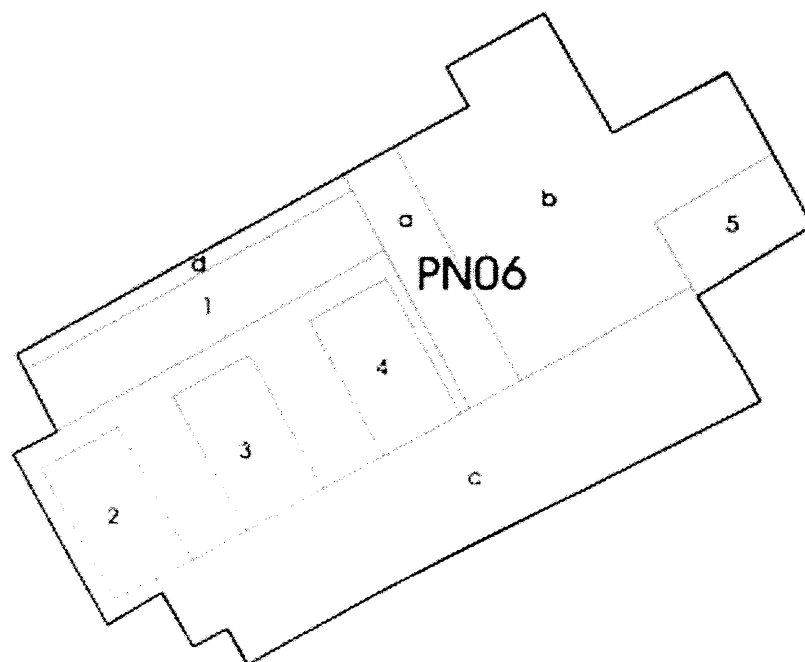
misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	1.320	607	92	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.320	607	92	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere	mq	1.399	
aree da espropriare	mq	11.172	

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie note
d					1.556
e	11.015				
f					770
totale	11.015		0		1.556

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI	
residenza	11.015	-	1.556	12.571
attività terziarie	-	-	-	-
11.015	-	1.556	12.571	

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
 ** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è il recupero dell'area dello stabilimento delle Ceramiche Cidneo, chiuso dal 1980.

Gli edifici esistenti non hanno caratteristiche tali, per qualità o stato di conservazione, da prevederne un recupero.

L'area è situata all'incrocio tra Via Volturno e Via Chiusure, in prossimità dello svincolo con la Tangenziale Ovest e affaccia per un lato sul fiume Mella. Per questa sua dislocazione l'area si pone naturalmente come "luogo di raccordo " tra il quartiere e il Parco del Mella.

Il progetto prevede la trasformazione dell'attuale area industriale in una serie di spazi aperti verdi (connessione alle aree verdi poste lungo il fiume Mella), pavimentati e di nuovi edifici in parte residenziali, in parte destinati al commercio o a servizi di quartiere.

Unità minime e criteri d'intervento

Il progetto norma prevede un'unica unità minima di intervento.

Oltre alla demolizione degli edifici esistenti, si prevede di destinare la parte dell'area antistante la chiesa e il centro civico del quartiere (posti su Via Chiusure) a servizi (parco, nuova sede della circoscrizione e della biblioteca rionale, auditorium), mentre la rimanente parte a residenza e a commercio su fronte strada, in edifici di tre e quattro piani. Un parcheggio a servizio delle attrezzature pubbliche è posizionato lungo Via Volturno mentre uno più piccolo a servizio della residenza trova posto nel centro dell'intervento. L'area verde prevista è pensata anche come uno dei punti d'accesso e di connessione al Parco del Mella.

Attuazione

piano attuativo

Prescrizioni particolari

L'accesso veicolare agli edifici residenziali non deve interferire con la piazza che rimane esclusivamente pedonale.

Deve essere assicurata la permeabilità pedonale tra via Chiusure e il giardino pubblico contrassegnato dalla lettera "c", anche in corrispondenza dell'edificato

PN 6 Cidneo							
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards</i>	<i>aree da espropriare</i>
21.360	11.400	0,53	1.694	5.659	5.334	13.550	0

UMI 1		Sup. mq	21.360			
		indice territoriale	0,53			
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
1	2.700	B L5	3	1,00		vicinato
2	2.400	B R2	4	0,50	900 mq convenzionata	no
3	2.400	B R2	4	0,50	900 mq convenzionata	no
4	2.400	B R2	4	0,50	900 mq convenzionata	no
5	1.500	B L5	2	1,00	Sq°	
totale		11.400				

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	<i>slp</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>
residenza	7.200	3.312	504	71%	27%
attività terziarie	2.700	1.350	1.350	29%	73%
totale	9.900	4.662	1.854	100%	100%

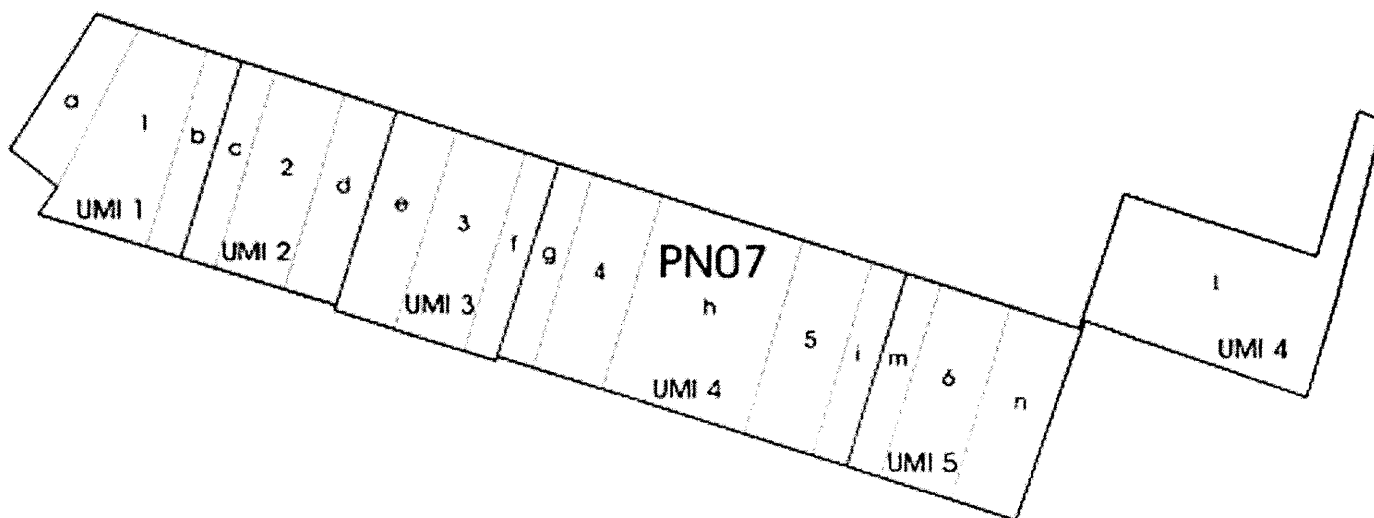
bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	13.550
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
a				1.180	
b		5.334			
c	5.659			514	
d					
totale	5.659	5.334		1.694	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheeggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	4.020	3.789	461	8.270
attività terziarie	1.639	1.545	1.233	4.417
totale	5.659	5.334	1.694	12.687
area da destinare ad Sq				863
totale aree da cedere				13.550

E' possibile trasiare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
 ** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 07 via Reverberi

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è la riconversione di un'area destinata attualmente ad attività produttive e terziarie, localizzate tra l'insediamento industriale "Iveco" e via Reverberi.

Si prevede di realizzare un insediamento residenziale che si integri il più possibile con quello esistente a sud dell'esistente spazio verde centrale.

Unità minime e criteri d'intervento

Sono previste 5 unità minime d'intervento:

UMI 1-2-3-5: edifici residenziali

UMI 4: edifici residenziali separati da uno spazio aperto pubblico e da una piazza di quartiere.

I criteri di intervento sono:

- Ridefinizione del margine nord dell'insediamento industriale "Iveco" e del fronte di via Reverberi, attraverso la costruzione di sistema insediativo uniforme, caratterizzato da un'alternanza di spazi edificati e di spazi aperti d'uso pubblico.

- Progettazione di una barriera vegetazionale come elemento di separazione e protezione acustica tra l'insediamento residenziale e l'industria.

- Continuità dei percorsi pedonali, in senso est-ovest, di collegamento ai luoghi centrali di quartiere.

UMI 1-2-3-4-5

Nuova edificazione di residenza e di spazi aperti pubblici, destinati alternativamente a verde e parcheggi. Inoltre, nella UMI 4, si prevede la sistemazione della piazza di quartiere.

Attuazione

UMI 1-2-3-4-5: concessioni convenzionate

Prescrizioni particolari

Dovrà essere garantita una fascia di verde opportunamente dimensionata con funzione di filtro rispetto all'insediamento produttivo confinante a sud con l'area di intervento.

PN 7 Via Reverberi							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ree da cedere a standards*	aree da espropriare
19.312	10.800	0,56	3.302	5.992	2.786	9.684	2.396

UMI 1	Sup. mq	2.695					
	indice territoriale	0,67					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio	
1	1.800	B R2	3	1,00			
totale	1.800						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	1.800	828	126	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.800	828	126	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	1.224
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards						
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheggi pubblici		
	superficie	note	superficie	note	superficie	note
a	674					
b					550	
totale	674		0		550	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	674	-	550	1.224
attività terziarie	-	-	-	-
totale	674	-	550	1.224

UMI 2	Sup. mq	2.581					
	indice territoriale	0,70					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio	
2	1.800	B R2	3	1,00			
totale	1.800						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	1.800	828	71	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.800	828	71	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	1.420
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie note
c					550
d	870				
totale	870		0		550

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	870	-	550	1.420
attività terziarie	-	-	-	-
totale	870	-	550	1.420

UMI 3	Sup. mq	2.735				
	indice territoriale	0,66				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
3	1.800	B R2	3	1,00		
totale	1.800					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	1.800	828	126	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.800	828	126	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	1.562
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie note
e					
f	1.010				552
totale	1.010		0		552

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	1.010	-	552	1.562
attività terziarie	-	-	-	-
totale	1.010	-	552	1.562

UMI 4	Sup. mq indice territoriale	8.504 0,42				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
4	1.800	B R2	3	1,00		
5	1.800	B R2	3	1,00		
totale	3.600					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	3.600	1.656	252	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	3.600	1.656	252	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	3.816
aree da espropriare	mq	2.396

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
g				550	
h	2.326				
i				550	
l		2.786			
totale	2.326	2.786		1.100	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	2.326	2.786	1.100	6.212
attività terziarie	-	-	-	-
totale	2.326	2.786	1.100	6.212

UMI 5	Sup. mq indice territoriale	2.797 0,64				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
6	1.800	B R2	3	1,00		
totale	1.800					

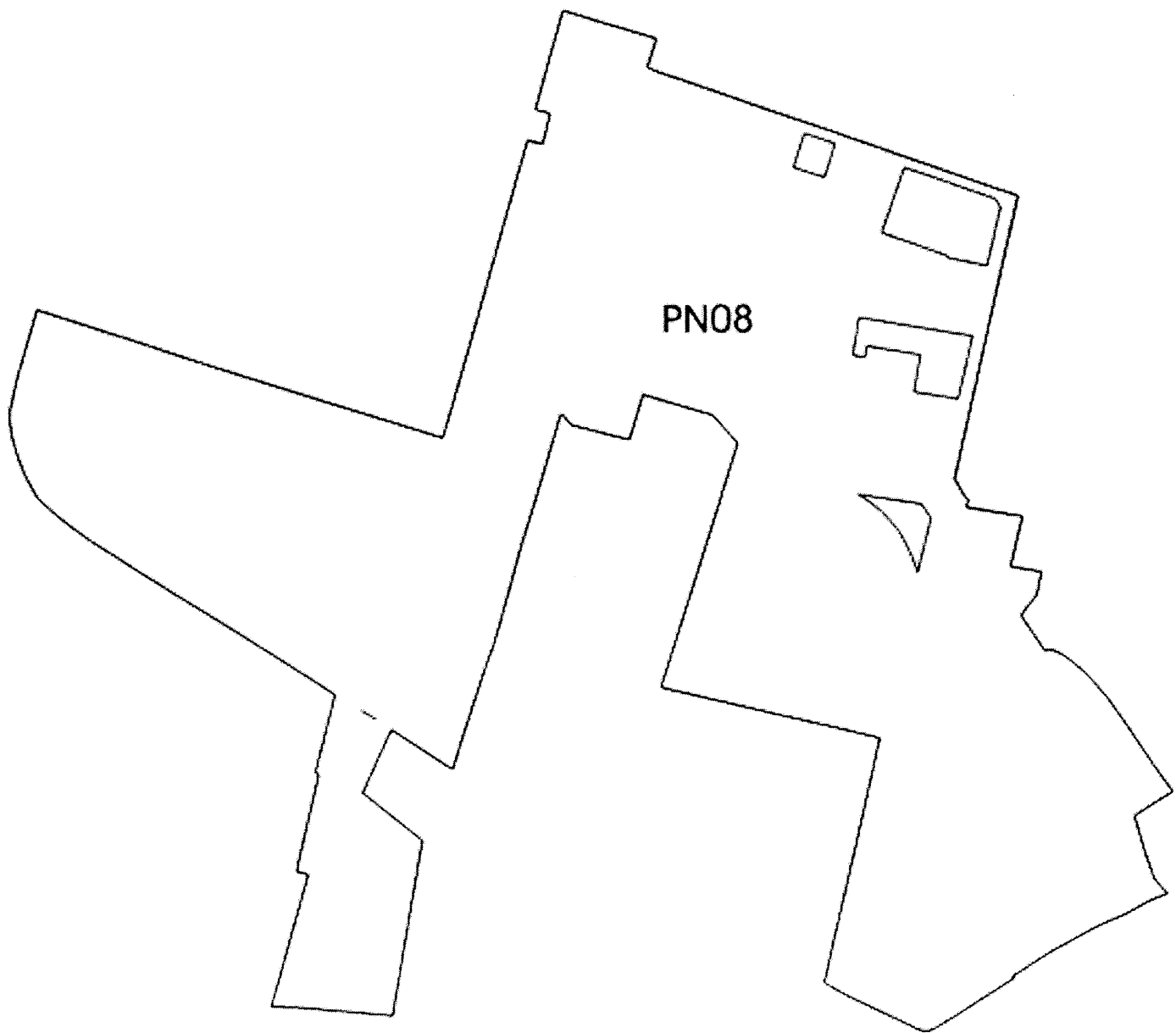
misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	1.800	828	126	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.800	828	126	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	1.662
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
m				550	
n	1.112				
totale	1.112	0		550	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	1.112	-	550	1.662
attività terziarie	-	-	-	-
totale	1.112	-	550	1.662

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
 ** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 08 Comparto Milano

Valgono le previsioni e disposizioni di cui al Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con delibera 17.5.2002 n.94/19169.

PN 8 COMPARTO MILANO**Quadro riassuntivo**

<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheggi</i>	<i>verde</i>	<i>museo</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
318.305	167.819	0,53	55.482	95.818	14.703	166.003

edificazione come da piano particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale il 17-05-2002 con
provvedimento n° 94/19169 PG

misura minima dello standard secondo norme di legge

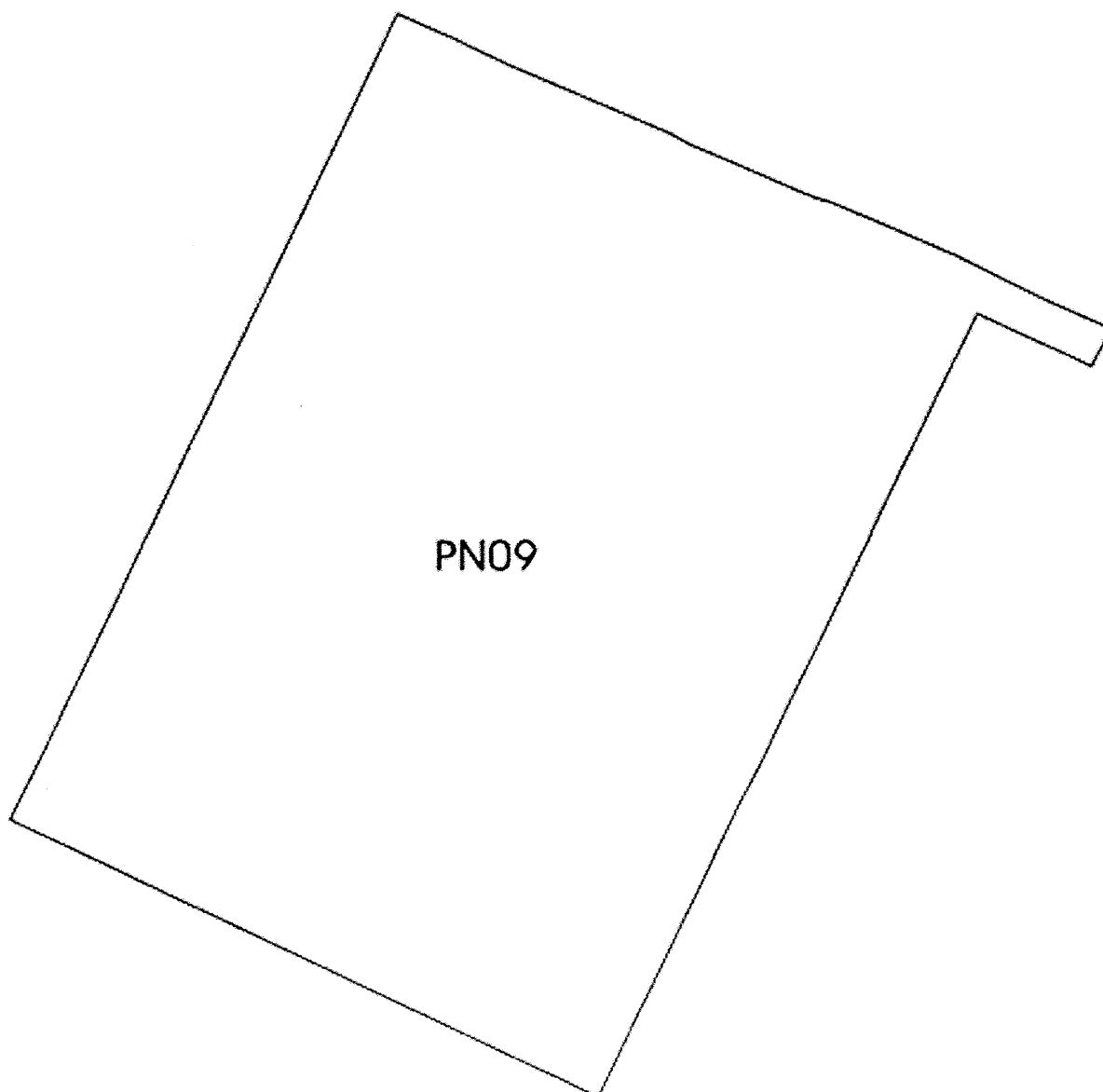
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	62.995	44.097	6.300	47%	11%
attività terziarie	61.290	30.645	30.645	33%	55%
commercio>2500	15.000	15.000	15.000	16%	27%
produttivo	28.534	4.280	4.280	5%	8%
totale	167.819	94.022	56.225	100%	100%

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	44.939		6.216	51.155
attività terziarie	31.231		30.240	61.471
commercio>2500mq	15.287		14.802	30.088
produttivo	4.362		4.224	8.585
	76.170		55.482	151.300

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 09 Violino

Valgono le previsioni e disposizioni di cui al Piano di Zona approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento 3.8.200 n.173/23650

PN 9 VIOLINO						
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
52.355	15.373	0,29	3.700	9.385	6.900	19.985

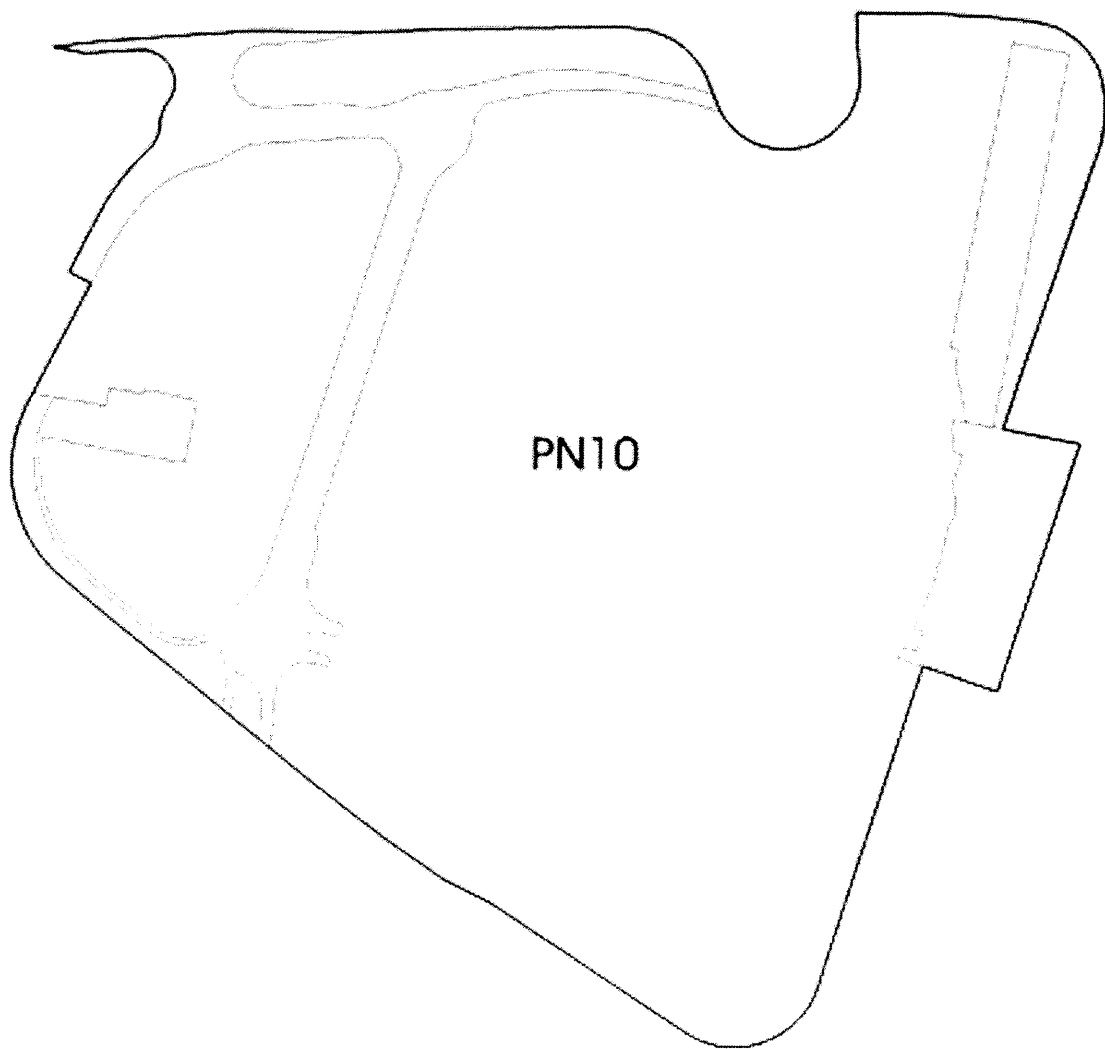
	edificazione come da piano particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale il 03-08-2000 con provvedimento n° 173/23650 PG
--	--

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	14.893	10.425	1.489	98%	86%
attività terziarie	480	240	240	2%	14%
totale	15.373	10.665	1.729	100%	100%

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	9.174	6.745	3.186	19.105
attività terziarie	211	155	514	880
	9.385	6.900	3.700	19.985

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 10 Fiera

Fermo restando il planivolumetrico, l'organizzazione della viabilità e le quantità edificabili di cui alla convenzione urbanistica n.71452 rep. Notaio Barzellotti del 25.5.2001, è possibile dar luogo ad una diversa modulazione delle destinazioni alle seguenti condizioni:

- le funzioni espositive e quelle di stretta afferenza debbono risultare maggioritarie;
- dovranno essere garantiti adeguati spazi per le attività convegnistiche (centro congressi);
- il palazzetto ex E.I.B. sarà destinato ad attività espositive e/o convegnistiche e di stretta afferenza.

La nuova configurazione andrà disciplinata con apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

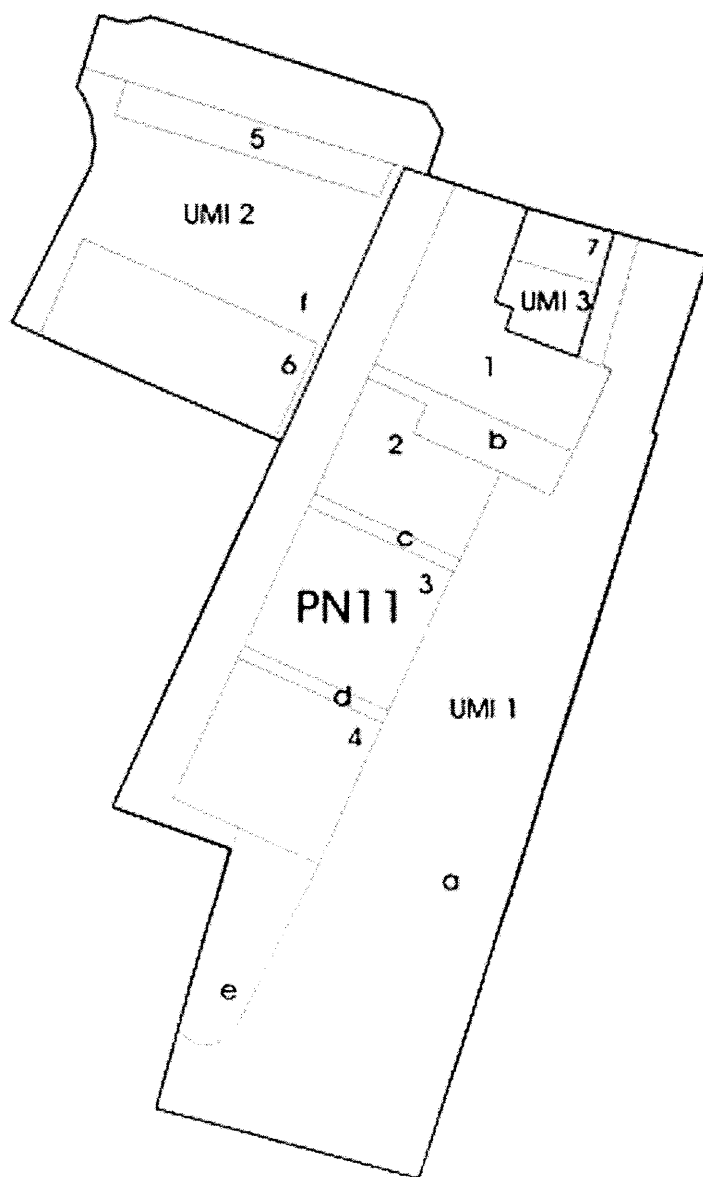
Sarà in ogni caso applicabile nella specie il disposto dell'art. 7, comma 10, della Legge regionale n° 23/97, nei limiti ivi specificati.

PN 10 FIERA						
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
291.000	104.557	0,36	35.300	41.900		77.200

	edificazione come da convenzione urbanistica n° 71452 rep. notaio Barzellotti del 25-05-2001
--	--

misura dello standard secondo progetto			
	slp	verde	parcheggi
espositivo	61.376		
attività terziarie	20.888		
totale	82.264	41.900	35.300

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 11 Milano Ovest

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è la riqualificazione di una parte di città, importante per la sua collocazione. L'intervento completerà la dotazione di aree a standard e, con la Umi 2, ridurrà l'effetto barriera della tangenziale ovest. L'intervento relativo alla Umi 2 sarà possibile unicamente a seguito del completamento della prevista connessione tra via Valle Camonica e la tangenziale ovest; in tal modo sarà possibile eliminare le connessioni tra quest'ultima arteria e via Milano, che vedrà ridurre il carico veicolare.

Unità minime e criteri d'intervento

Sono previste 3 unità minime d'intervento:

UMI 1

È articolata in quattro sedimi edificabili, il primo dei quali a prevalente ma non esclusiva destinazione terziaria ed i rimanenti a prevalente destinazione residenziale.

UMI 2

È articolata in due sedimi edificabili.

UMI 3

È articolata in un unico sedime edificabile.

Attuazione

UMI 1 piano attuativo

UMI 2 concessione convenzionata

UMI 3 concessione.

Prescrizioni particolari

UMI 1

Si dovrà dar luogo ad un intervento di edilizia convenzionata pari ad almeno il 30% della slp residenziale dell'intera UMI.

Nel sedime 4 andrà realizzato un asilo nido di almeno 500 mq. di slp., a scomputo dagli oneri di concessione edilizia.

Dovrà essere prevista una fascia di verde opportunamente dimensionata con funzione di filtro rispetto all'insediamento produttivo confinante ad est con l'area di intervento.

PN 11 Milano Ovest							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	aree da cedere a standards	aree da espropriare
32.677	20.002	0,61	1.138	11.849	4.844	17.831	0

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	23.618 0,56				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	s.c. max	Note	commercio
1	7.000	B L2		1,00		si media <600mq
2	1.500	B R2		1,00		no
3	2.111	B R2		1,00		no
4	2.611	B R2		1,00	Sa° minimo 500 mq	no
totale	13.222					
Si dovrà dar luogo ad un intervento di edilizia convenzionata pari ad almeno il 30% della slp dell'intera UMI.						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	6.222	2.862	436	45%	11%
attività terziarie	7.000	3.500	3.500	55%	89%
totale	13.222	6.362	3.936	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere	mq	14.222	
aree da espropriare	mq	0	

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie
a	11.849				
b			635		
c			300		
d			300		
e					1.138
totale	11.849		1.235		1.138

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	5.330	556	126	6.012
attività terziarie	6.519	679	1.012	8.210
totale	11.849	1.235	1.138	14.222

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 10%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili tra i sedimi 1,2,3,4 e 7, fermo restando il rispetto delle quantità complessive del P.N. e il numero massimo di piani indicato

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	8.267 0,71				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
5	1.280	B L2	3	1,00		no
6	4.600	B L2	3	1,00		si media <600mq
totale	5.880					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	5.880	2.940	2.940	100%	100%
totale	5.880	2.940	2.940	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	3.609
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
f		3.609	piazza in parte coperta		
totale	0	3.609		0	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	-	3.609	-	3.609
totale	-	3.609	-	3.609

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 10%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili tra i sedimi 5 e 6, fermo restando il rispetto delle quantità complessive del P.N. e il numero massimo di piani indicato

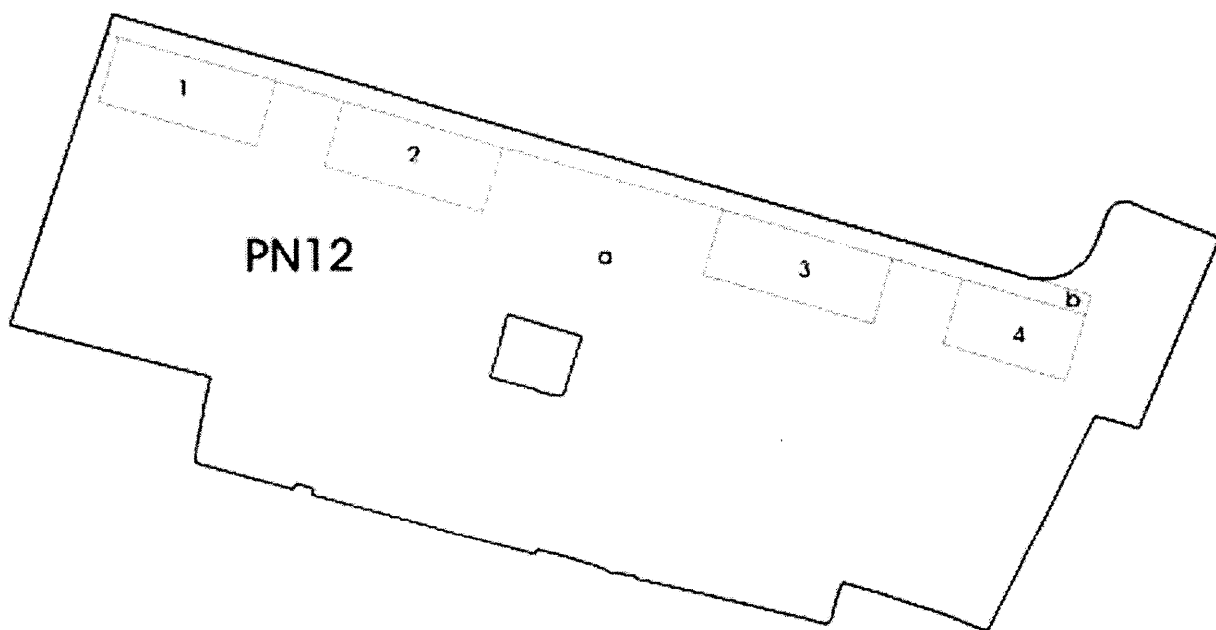
UMI 3	Sup. mq indice territoriale	792 1,14				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
7	900	B L2		1,00	ammessa ristrutturazione	si media <600mq
totale	900					

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
		0	piazza in parte coperta		
totale	0	0		0	

Le UMI 1 e 3 sono da prevedere all'interno di un unico Piano Particolareggiato

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 12 Girelli Sud

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è di dotare l'area di Girelli, prevalentemente occupata da capannoni destinati alla produzione, al commercio, alla spedizione ed al trasporto di merci, di un centro di servizi per le imprese, attuando così una mediazione tra il bordo sud dell'area di Girelli e la campagna, oltre a conservare l'area agricola che separa Girelli dal quartiere artigianale di Brescia Sud.

Si prevede inoltre la realizzazione di un grande parco pubblico che si connette al parco del Mella.

Unità minime e criteri d'intervento

È prevista un'unica unità minima d'intervento, articolata in quattro sedimi edificabili.

Tra i criteri di intervento vi è quello di sviluppare un sistema di edifici e spazi aperti che si presenti come un insieme unitario che definisce il margine tra edificato e campagna.

Attuazione

piano attuativo.

PN12 GIRELLI SUD							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	aree da cedere a standards	aree da espropriare
125.985	11.500	0,09	6.388	104.650		23.000	88.038

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	125.985 0,09					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio	
1	3.000	D L3	3	1	è esclusa la residenza	no	
2	3.000	D L3	3	1	è esclusa la residenza	no	
3	3.000	D L3	3	1	è esclusa la residenza	no	
4	2.500	D L3	3	1	è esclusa la residenza	no	
totale	11.500						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	11.500	5.750	5.750	100%	100%
totale	11.500	5.750	5.750	100%	100%

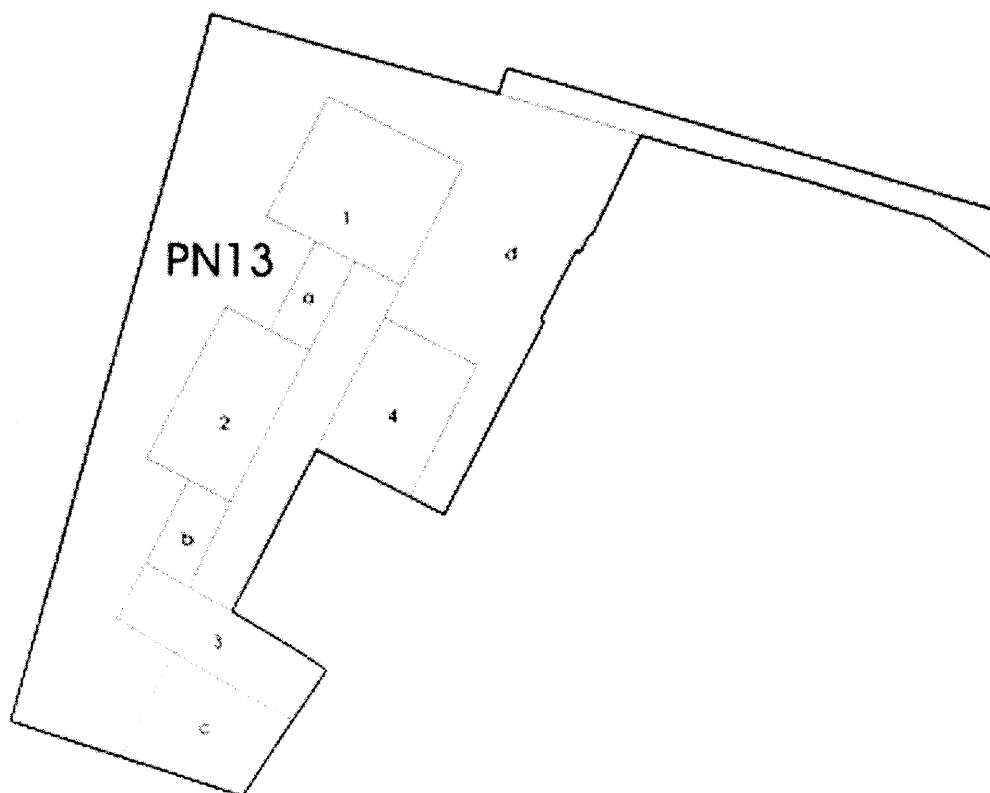
bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	23.000
aree da espropriare		mq	88.038

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a	104.650				
b				6.388	
totale	104.650	0		6.388	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI	
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	104.650	-	6.388	111.038
totale	-	-	-	111.038

Note: il 50% della slp del piano terra (cumulativamente) deve essere terziario ricettivo
il 100% della slp dei piani superiori deve essere di uffici
E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 13 Fornaci

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è quello di evitare la completa saturazione dello spazio inedificato a vocazione agricola tra il margine ovest del quartiere e la tangenziale, migliorando ed aumentando le relazioni ed il contatto con la parte costruita; si vuole inoltre ridefinire il margine ovest di Fornaci, proponendo un sistema insediativo coerente con la struttura edificata, favorendo la continuità di collegamento pedonale alle attrezzature di quartiere.

Unità minime e criteri d'intervento

È prevista un'unica unità minima di intervento, articolata in quattro sedimi edificabili.

I criteri di intervento sono:

utilizzare spazi aperti pubblici e segni della campagna come elementi principali nella definizione del rapporto tra parte costruita, parte inedificata e luoghi della centralità;

realizzare un insieme di residenze di scala e misura legate ai caratteri del quartiere Fornaci, gli spazi verdi pubblici, che contornano l'edificato ad ovest, vengono tagliati in più punti da percorsi pedonali che si collegano a via Fornaci, ai parcheggi ed alle case.

Attuazione

piano attuativo

Prescrizioni particolari

E' a carico della proprietà la sistemazione e la cessione del sedime destinato esclusivamente a percorso pedonale, posto a nord del Pn, di collegamento con via Fornaci.

PN 13 Fornaci							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ee da cedere a standards	aree da espropriare
19.651	3.400	0,17	1.748	10.360	0	3.604	8.504

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	19.651 0,17					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio	
1	960	C R2	2			no	
2	960	C R2	2			no	
3	960	C R2	2			no	
4	520	C R2	2				
totale	3.400						

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	3.400	1.564	238	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	3.400	1.564	238	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	3.604
aree da espropriare	mq	8.504

spazi pubblici destinati a standards

verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a				339	
b				339	
c				1.070	
d	10.360				
totale	10.360	0		1.748	

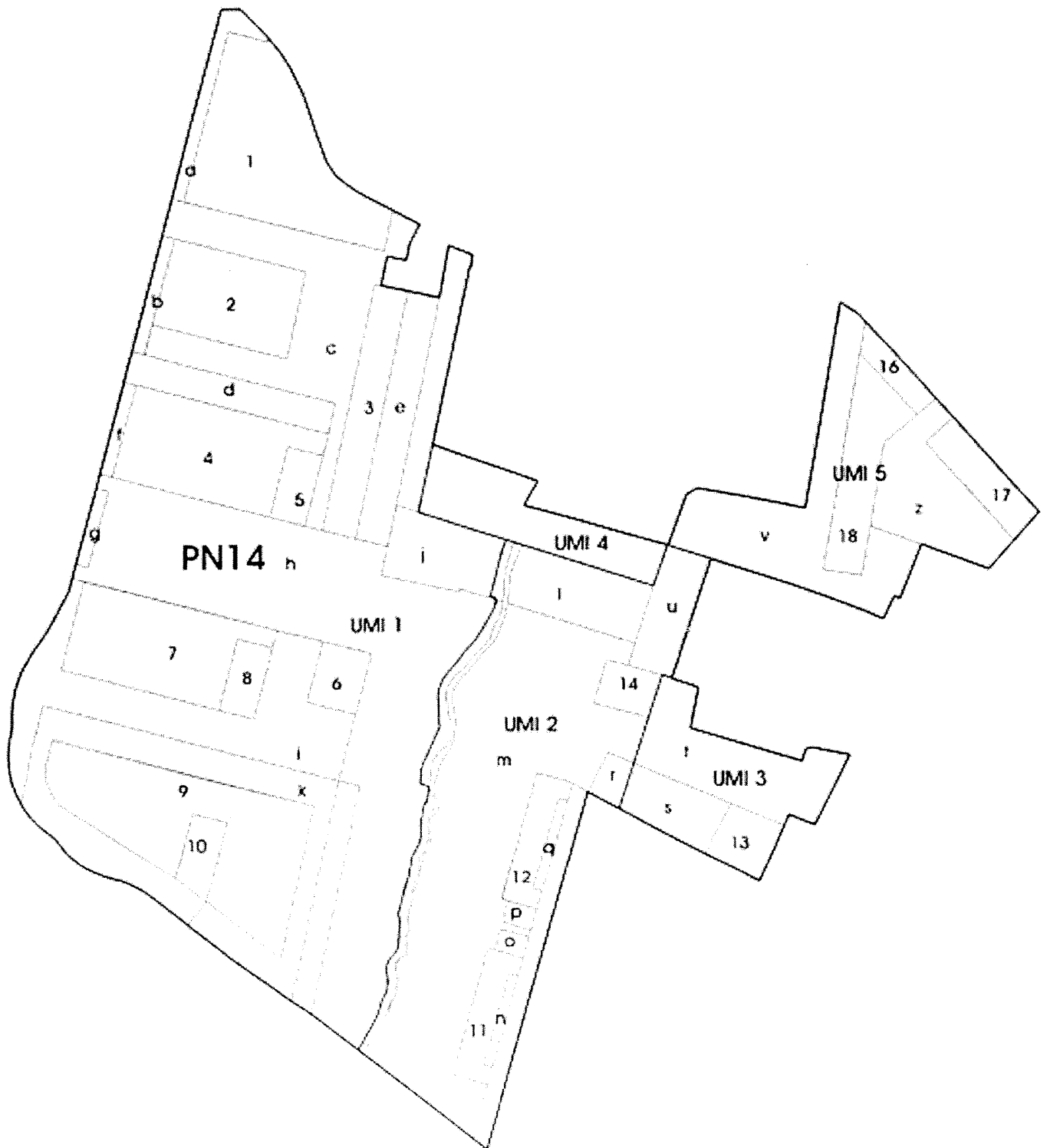
attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	10.360	-	1.748	12.108
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	12.108

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 14 Magazzini Generali

Obiettivi del progetto

Oggetto della progettazione è un insieme di aree eterogenee per dimensioni e caratteristiche funzionali, a sud ovest del centro antico di Brescia, delimitato a nord dal quartiere Don Bosco, mentre ad est, sud e ovest, rispettivamente dalle Vie Corsica, Salgari e Dalmazia.

L'area che per estensione appare dominante, si presenta come un'area industriale, un recinto dove strutture "a capannone" si dispongono principalmente lungo la Via Dalmazia secondo una logica prevalentemente introversa che, negando il rapporto con l'intorno, genera, di fatto, uno sviluppo anomalo nel paesaggio urbano di una delle principali vie di penetrazione a Brescia da sud.

Tra quest'area e le varie porzioni del fronte ovest di Via Corsica, è presente una grande area verde incolta che gli strumenti urbanistici riconoscono come parte di una delle penetranti a sud del sistema del verde, e come spazio aperto di valore strategico per la riqualificazione ambientale della zona.

Le altre aree sono meno rilevanti, quanto a dimensione, ma rivestono un ruolo decisivo per le loro caratteristiche localizzative.

Obiettivo è la ridefinizione funzionale e morfologica non solo delle aree direttamente interessate, ma la creazione di un insieme organico e complesso in grado di dialogare col tessuto urbano a sud della ferrovia.

Si propone quindi un nuovo insediamento residenziale e terziario, in sostituzione delle strutture industriali in gran parte dismesse, che ribalti l'attuale disposizione a recinto in favore di una ricucitura puntuale che consenta sia la riqualificazione del fronte sulla Via Dalmazia, sia la formazione di una rete di percorsi e connessioni tra spazi aperti di varia scala e natura.

La volontà di valorizzare la fascia di verde esistente ha generato la proposta della sua trasformazione in parco urbano, che si propone come elemento centrale del progetto oltre che elemento catalizzatore di una nuova centralità.

A questo proposito, il nuovo parco non si limita nella sua attuale configurazione, ma si estende in un nuovo assetto a "croce", diramandosi poi in appendici sia verso nord sia verso est.

Grazie alla disposizione degli edifici di progetto, si ottiene un nuovo fronte che trasforma lo spazio verde, da semplice retro inedito a parco urbano a tutti gli effetti.

Unità minime d'intervento

Il progetto norma prevede cinque unità minime d'intervento:

UMI 1

nuovi insediamenti residenziali e terziari lungo la direttrice di Via Dalmazia con la previsione, in prossimità dell'angolo sud ovest, di un complesso per uffici della Provincia di Brescia.

UMI 2

Costruzione di un nuovo insediamento residenziale.

UMI 3

Costruzione di nuovo edificio residenziale in sostituzione di un impianto carburanti esistente.

UMI 4

In questa UMI potrà essere localizzato tutto o parte dell'ampliamento pari al 30% della superficie esistente di proprietà dell'Istituto Salesiano di Brescia così, come previsto dalle Norme tecniche di attuazione.

UMI 5

nuovo insediamento residenziale.

Criteri d'intervento

UMI 1

Demolizione degli edifici esistenti ad eccezione delle vecchie casere, edificio d'indubbio valore architettonico e tipologico, che viene acquisito dall'amministrazione comunale e recuperato con l'insediamento di una funzione pubblica centrale.

Costruzione di nuovi insediamenti residenziali e terziari lungo la direttrice di Via Dalmazia con la previsione, in prossimità dell'angolo sud ovest, di un complesso per uffici della Provincia di Brescia. Il nuovo fronte su Via Dalmazia sarà formato da gruppi di edifici intervallati da spazi aperti, nella ricerca di una forte permeabilità visiva e pedonale per facilitare la percezione del parco retrostante ed aumentarne la fruibilità.

Realizzazione della porzione ovest del parco urbano, con la previsione di nuovi percorsi pedonali di collegamento al tessuto urbano esistente e la valorizzazione di alcuni elementi già presenti, come il torrente Bova e alcuni filari alberati.

Gli standard e in particolare gli standard a parcheggio in superficie vengono ripensati in rapporto alla vicinanza al parco, tramite un ridisegno dell'organizzazione interna che consenta un'alberatura consistente per mitigarne l'impatto; quota parte degli standard a parcheggio è inoltre ricavata sfruttando il dislivello (circa 3 metri) presente tra il piano di campagna interno al recinto e la quota attuale di Via Dalmazia, attraverso la costruzione di un basamento integrato che qualifica e valorizza l'attacco a terra dei nuovi edifici.

UMI 2

Costruzione di un nuovo insediamento residenziale con tipologia a torre che si configuri come nuovo fronte est del parco, e realizzazione della restante porzione dello stesso.

UMI 3

Costruzione di nuovo edificio residenziale in sostituzione di un impianto carburanti esistente e realizzazione del sistema di spazi aperti (parcheggio, percorsi, ecc.) che si configura come nuovo ingresso al parco dalla Via Corsica.

UMI 4

In questa UMI potrà essere localizzato tutto o parte dell'ampliamento pari al 30% della superficie esistente di proprietà dell'Istituto Salesiano di Brescia così, come previsto dalle Norme tecniche di attuazione.

UMI 5

Area di minore estensione rispetto ad altre ma di grande importanza, in quanto attraverso la demolizione di strutture industriali esistenti permette la costruzione di nuovo insediamento residenziale che, per mezzo del disegno degli spazi aperti pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali, si pone come porta d'ingresso al parco da nord, interagendo e relazionandosi col quartiere Don Bosco.

Attuazione

UMI 1: piano attuativo

UMI 2: piano attuativo

UMI 3: piano attuativo

UMI 4: provvedimenti convenzionati

UMI 5: piano attuativo

Prescrizioni particolari

Nell'ambito del Piano attuativo andrà individuata la collocazione per un asilo nido di almeno 500 mq di slp in connessione con gli spazi aperti, la cui realizzazione sarà posta a carico delle proprietà, a scomputo dagli oneri concessori. La superficie dell'asilo nido deve intendersi aggiuntiva a quella indicata nelle schede seguenti.

Dovranno essere localizzati impianti sportivi coperti e/o scoperti.

PN 14 magazzini generali							
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>ree da cedere a standards</i>	<i>aree da espropriare</i>
112.619	102.065	0,91	22.479	45.464	17.282	70.243	14.982

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	85.093 0,94				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta	Note	commercio
1	16.609	B L2	12	1,00	terziario	sì media distribuzione (15% slp>600mq); residenza minimo 20% slp
2	6.420	F1 L4	esistente	1,00	Sd Se risanamento conservativo	no
3	4.596	B L2	4	1,00		sì media distribuzione (15% slp>600mq); residenza minimo 20% slp
4	5.540	B L2	7	0,60		sì media distribuzione (15% slp>600mq); residenza minimo 20% slp
5	7.565	B R2	12	1,00	residenza di cui 30% convenzionata	no
6	320	B L2	2	0,50		
7	5.672	B L2	7	0,60		sì media distribuzione (15% slp>600mq); residenza minimo 20% slp
8	7.565	B R2	12	1,00	residenza di cui 30% convenzionata Se: uffici provincia	no
9	18.152	F1 L4	7	1,00		no
10	7.565	F1 L4	12	1,00		no
totale	80.004					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	15.130	6.960	1.059	30%	6%
attività terziarie	32.735	16.368	16.368	70%	94%
totale	47.865	23.327	17.427	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	49.278
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie
a					941
b					458
c			7.175		
d					1.935
e					2.438
f					354
g					296
h	19.635				
i			6.681		
j	2.370	area destinata ad Sa			
k					6.995
totale	22.005		13.856		13.417
					4.000 in struttura

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	6.565	4.134	815	11.515
attività terziarie	15.440	9.722	12.602	37.763
totale	22.005	13.856	13.417	49.278

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

Fermo restando le quantità sopra indicate, la slp di edilizia convenzionata potrà essere accorpata in un unico volume, con soluzione architettonica da verificare in sede di piano attuativo.

La superficie di media distribuzione superiore a 600 mq di superficie di vendita può essere tralciata fra i sedimi 1,4,7.

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	2.889 2,98				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
11	3.856	B R2	10	0,60	residenza di cui 30%	no
12	3.856	B R2	10	0,60	residenza di cui 30%	no
14	894	B L2	2		edificio esistente rc ricettivo	
totale	8.606	7.712	2.314	5.398		

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	7.712	3.548	540	89%	55%
attività terziarie	894	447	447	11%	45%
totale	8.606	3.995	987	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	9.963
aree da espropriare	mq	10.812

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
l	2.454					
m	17.008					
n					258	
o					188	
p					188	
q					258	
r					421	
u					1.697	
totale	19.462		0		1.313	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	17.284	-	718	18.002
attività terziarie	2.178	-	595	2.773
totale	-	-	-	20.775

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

N.B. la prescrizione del 30% di slp di residenza convenzionata si intende cumulativa fra i 4 edifici

Fermo restando le quantità sopra indicate, la slp di edilizia convenzionata potrà essere accorpata in un unico volume, con soluzione architettonica da verificare in sede di piano attuativo.

UMI 3	Sup. mq indice territoriale	6.533 0,19				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
13	1.272	B R2	4	0,40	residenza	no
totale	1.272					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	1.272	585	89	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.272	585	89	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	1.348
aree da espropriare	mq	4.170

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
s					1.521
t	3.997				
totale	3.997		0		1.521

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	3.997	-	1.521	5.518
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	5.518

UMI 4	Sup. mq indice territoriale	3.817 0,00				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
In questa UMI potrà essere localizzato tutto o parte dell'ampliamento pari al 30% della superficie esistente di proprietà dell'Istituto Salesiano di Brescia così, come previsto dalle Norme tecniche di attuazione						
totale	0					

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
totale	0		0		0

UMI 5	Sup. mq indice territoriale	14.287 0,85				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
16	1.854	B L2	6	1,00	residenza di cui 30%	commercio di vicinato
17	6.477	B L2	7	1,00	residenza di cui 30%	commercio di vicinato
18	3.852	B R2	4	1,00	convenzionata residenza di cui 30%	no
					convenzionata	
totale	12.183					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	3.852	1.772	270	30%	6%
attività terziarie	8.331	4.166	4.166	70%	94%
totale	12.183	5.937	4.435	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	9.654
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
v				6.228	
z		3.426			
totale	0	3.426		6.228	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

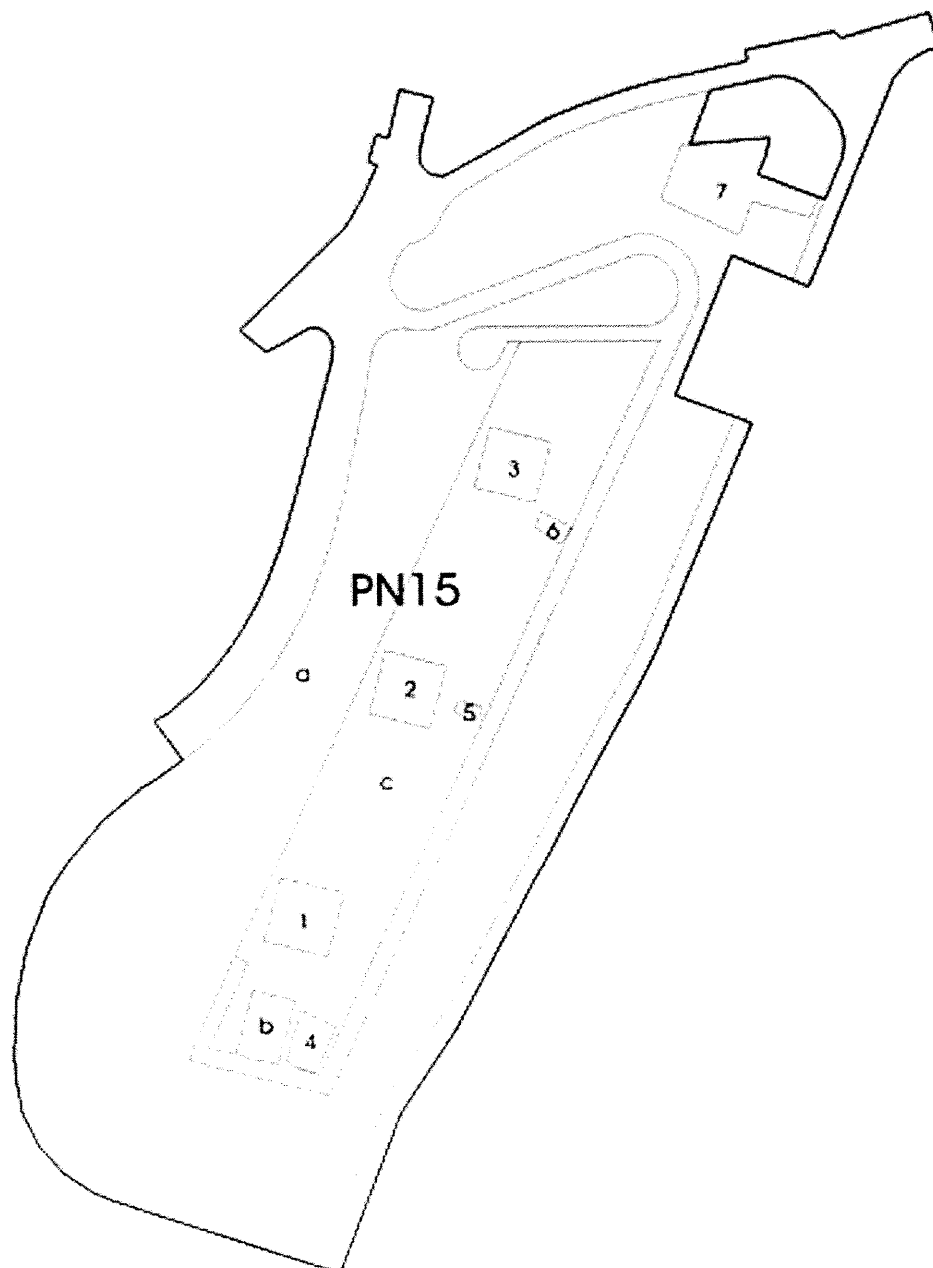
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	1.022	379	1.401
attività terziarie	-	2.404	5.849	8.253
totale	-	-	-	9.654

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

Fermo restando le quantità sopra indicate, la slp di edilizia convenzionata potrà essere accorpata in un unico volume, con soluzione architettonica da verificare in sede di piano attuativo.

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 15 via Flero

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è la realizzazione di un insediamento per uffici con tipologia a torre, realizzando un'ampia area a verde ad uno degli ingressi della città, con adeguamenti della viabilità, come previsto dal piano attuativo adottato ed in attesa di approvazione definitiva.

Unità minime e criteri d'intervento

E' prevista un'unica unità minima d'intervento, articolata in quattro sedimi edificabili.

Attuazione

piano attuativo (già in itinere).

PN 15 Via Flero							
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>ee da cedere a standards*</i>	<i>aree da espropriare</i>
63.235	24.800	0,39	5.430	35.475	10.330	48.848	2.387

UMI 1	Sup. mq	63.235					
	indice territoriale	0,39					
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani</i>	<i>s.c. max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
1	7.897	B L2		1,00		no	
2	7.897	B L2		1,00		no	
3	7.897	B L2		1,00		no	
4	150	B L2	1	1,00		no	
5	80	B L2	1	1,00		no	
6	80	B L2	1	1,00		no	
7	800	B R2				no	
totale	24.800						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	<i>slp</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>
residenza	800	368	56	3%	0%
attività terziarie	24.000	12.000	12.000	97%	100%
totale	24.800	12.368	12.056	100%	100%

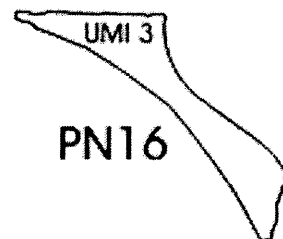
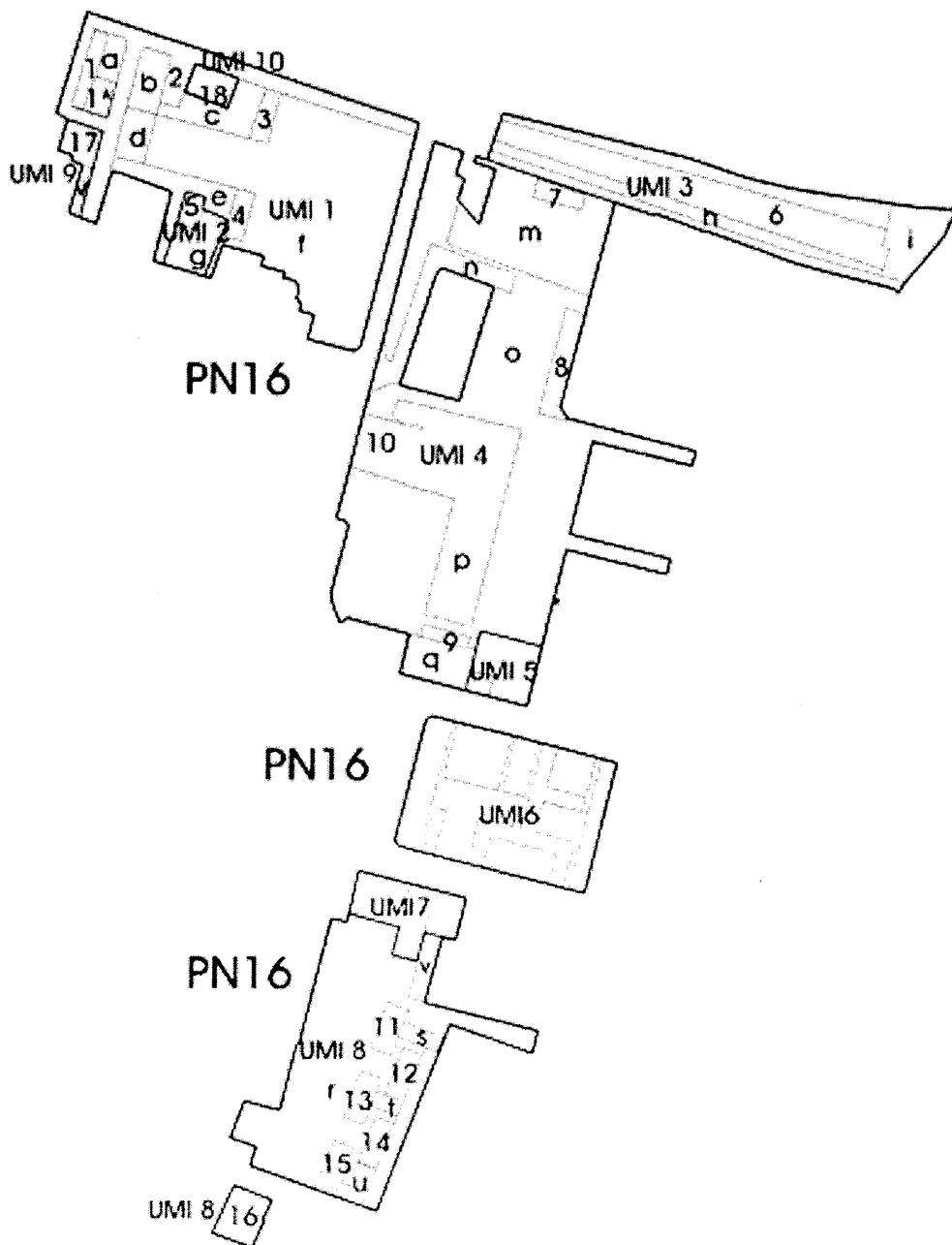
bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere	mq	48.848	
aree da espropriare	mq	2.387	

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
a	35.475			830	
b				4.600	parcheeggio interrato
c		10.330			
totale	35.475	10.330		5.430	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheeggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	1.056	307	25	1.388
attività terziarie	34.419	10.023	5.405	49.847
totale	-	-	-	51.235

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN16

PN 16 Brescia Sud

Obiettivi del progetto

L'insieme degli interventi previsti dalle proposte progettuali per Brescia 2 cerca di dare identità e leggibilità a una parte di città esito di molti e diversi principi insediativi a ciascuno dei quali corrisponde uno specifico rapporto con lo spazio aperto.

Il grande "vuoto urbano" del futuro parco Tarello, insieme alle moltissime aree residuali e ai grandi parcheggi, non devono essere visti solo come aree da "riempire" nel tentativo di ridurre la complessità che ci presentano ma, anche come una rara occasione dove la sfida progettuale si è compiuta sul piano di un dialogo, ricco di suggestioni, tra parti di città profondamente diverse tra loro.

Unità minime d'intervento

Il progetto norma prevede otto unità d'intervento.

UMI 1

nuovi insediamenti residenziali e terziari su Via Sostegno e sul prolungamento di Via Corfù.

UMI 2

nuovo insediamento residenziale su Via Elba.

UMI 3

nuovi insediamenti residenziali, terziari e produttivi su area F.F.S.S.

UMI 4

realizzazione del parco Tarello.

UMI 5

edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Conti 27/6/1991 n° 40405 rep. e n° 11997 racc. denominata comparto B.

UMI 6

edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Mazzola 2/11/2000 n° 43949 rep. e n° 6529 racc. denominata S.B.I.M.

UMI 7

edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Brunelli 26/6/1991 n° 32740 rep. e n° 10474 racc. denominata comparto N.

UMI 8

nuovi insediamenti residenziali su Via Lamarmora.

UMI 9

nuovo insediamento residenziale e di servizio su via Corfù.

UMI 10

demolizione e ricostruzione dell'esistente con recupero della slp.

Criteri d'intervento

Il parco Tarello non è più circoscritto al rettangolo assegnatogli dal piano direttore ma si espande a sud fino a Via Lamarmora e ad ovest fino a Via Corsica, collegando tra loro spazi verdi e attrezzature collettive esistenti e inglobando al suo interno come percorso del parco parte della Via Sardegna.

In questo modo vengono valorizzati i percorsi e i collegamenti spesso ricavati in aree residuali proponendo un percorso strutturato su una fitta rete di relazioni spaziali e volumetriche.

La sezione del cavalcavia Kennedy-Via Malta viene ridimensionata e articolata in modo da accogliere la linea ad alta mobilità del trasporto pubblico eliminando, inoltre, la bretella che collegava con la via Sardegna ad ovest.

Gli standards e in particolare gli standards a parcheggio in superficie vengono ripensati in rapporto alla vicinanza al parco, sia in funzione della linea del metrobus; nel primo caso tramite un ridisegno dell'organizzazione interna che consenta un'alberatura più consistente per mitigare l'impatto visivo, nel secondo adottando una politica degli standards diversa che valorizzi gli spazi esistenti spesso largamente sottoutilizzati.

UMI 1

Il progetto prevede l'espansione anche a ovest del parco Tarello che diviene l'elemento su cui si fonda il principio insediativo e la politica di intervento sulle aree industriali dismesse, in particolare l'oleificio "Unica", che attualmente occupano la maggior parte dell'area.

I nuovi edifici proposti sul prolungamento di Via Corfù, sulla Via Sardegna e su Via Sostegno, formeranno il nuovo fronte costruito del parco razionalizzando e ordinando la situazione esistente.

Il prolungamento di Via Corfù e di Via P. Nenni collegano Brescia 2 a Via Sostegno, pensata come strada parcheggio, mentre Via Sardegna viene assorbita nel disegno degli spazi aperti del parco e viene sostituita, in parte, da due nuove strade che distribuiscono i nuovi parcheggi tangenti il parco e inquadrano un nuovo spazio centrale, banda attrezzata polifunzionale pavimentata e alberata, che si pone come porta di ingresso al parco da ovest.

Alle aree comunali non viene conferita edificabilità. Si prevede la concentrazione del verde per una sua migliore configurazione, di conseguenza i diritti edificatori della proprietà privata vengono in parte collocati sulle aree comunali. I nuovi maggiori spazi pubblici rispettano le dotazioni di standard del nuovo intervento.

UMI 2

Il progetto prevede oltre che la ricomposizione volumetrica degli edifici interessati in un nuovo edificio dal sedime coerente con la nuova impostazione dell'intorno, la realizzazione di un parcheggio alberato pensato come completamento in contiguità dei parcheggi esistenti a sud e di quelli previsti dalla UMI 1.

UMI 3

Il progetto prevede l'edificazione di un insediamento terziario e produttivo su area FFSS che si pone come nuovo fronte a nord del parco Tarello e di Via Sostegno; quest'ultima viene allargata e dotata di una controstrada di distribuzione dei nuovi edifici e dei nuovi parcheggi. E' prevista inoltre la cessione dell'area FFSS su Via Berardo Maggi per la realizzazione di una massa boscata di mitigazione.

UMI 4

Il progetto del parco prevede una grande radura, uno spazio vuoto longilineo orientato nord-sud sul colle Cidneo, contenuto da un viale alberato e da una grande massa arborea a ponente; una serie di giardini tematici a Est sono incastrati tra le volumetrie esistenti e collegati al sistema di percorsi di quartiere. Le masse boscate, poste a cavallo del cavalcavia, hanno un ruolo imprescindibile per leggere l'unità del Parco nella città e per armonizzare e attenuare la percezione dei divergenti corpi di fabbrica circostanti. L'edificazione prevista alle estremità della radura a Nord verso la massa del Palazzo di Giustizia e a Sud sulla piattaforma del "Symbol", con piccoli volumi semplici e trasparenti, destinati a funzioni culturali e ricreative, diventa determinante nella lettura dello spazio.

Il progetto prevede, il recupero dell'edificio dell'ex-Gasometro e la sistemazione a piazza della piastra dell'edificio denominato Symbol.

UMI 5, UMI 6, UMI 7

L'edificazione, è quella prevista dai Piani di Lottizzazione già convenzionati ed eventuali loro varianti che si conformino al P.N. 22.

UMI 8

Il progetto prevede la ridefinizione dell'area industriale Berardi con un nuovo insediamento residenziale che si pone come nuovo fronte a Est del parco, grande radura alberata che prolunga verso sud, fino su Via Lamarmora, il parco Tarello, in una rete di percorsi, allineamenti e forti relazioni spaziali. E' inoltre prevista la cessione dell'ex mensa Berardi che viene recuperata, e ristrutturata come nuovo asilo nido.

UMI 9

Il progetto prevede la costruzione di un edificio di due piani che, nel completare l'isolato in oggetto, formerà un fronte adeguato ai nuovi spazi pubblici.

La porzione di edificabilità da attribuirsi al Comune di Brescia sarà localizzata al piano terra e sarà adibita a servizi di quartiere.

UMI 10

Si consente la demolizione del fabbricato esistente con recupero completo della s.l.p. Per consentire un corretto posizionamento del nuovo volume e per allinearli con i nuovi edifici presenti nella UMI1,

sarà consentito espandere sull'area verde a sud denominata "c" la sagoma dell'edificio, previo compensazione dello standard.

Attuazione

UMI 1, 2, 9, 10: piano particolareggiato

UMI 3: piano attuativo

UMI 4: provvedimenti singoli

UMI 5, 6, 7: piano di lottizzazione già approvato e convenzionato

UMI 8: piano attuativo

Prescrizioni particolari

Nell'ambito del Piano attuativo relativo alla UMI 1 andranno previste residenze in edilizia convenzionata per almeno 2.500 mq di slp. Le nuove edificazioni previste nella UMI 3 ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario di 30 m. sono subordinate alla procedura di deroga prevista dal D.P.R. n.753/81.

PN 16 Brescia sud							
Quadro riassuntivo al netto delle unità minime di intervento già convenzionate, per le quali si rimanda ai documenti di convenzione							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheggi	verde	pavimentato	aree da cedere a standards*	aree da espropriare
246726	49667	0,20	24229	164940	12860	186406	15623

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	61120 0,28				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
1	3696	B L2	4	1,0		si media<600mq
1*	4208	B L2	12	1,0		si media<600mq
2	3414	B L2	6	1,0		si media<600mq
3	2544	B L2	4+2(pilotis)	1,0		no
4	3000	B L2	5+1(pilotis)	1,0		no
totale	16862					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	16.862	8.431	8.431	100%	100%
totale	16.862	8.431	8.431	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere	mq	22.465	
di proprietà del comune	mq	21.650	

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a		919			
b				2098	
c				4717	
d		639			
e				2475	
f	33267				
totale	33267	1558		9290	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni			
verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-
attività terziarie	33.267	1.558	9.290
totale	-	-	44.115

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 5%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili, fermo restando il rispetto delle quantità complessive della UMI1 e il numero massimo di piani indicato

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	3096 0,54				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
5	1685	B R2	5	1,0		no
totale	1685					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	1.685	775	118	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	1.685	775	118	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	1.786
aree da espropriare	mq	599

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
g				2385	
totale	0	0		2385	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	2.385	2.385
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	2.385

UMI 3	Sup. mq indice territoriale	29928 0,51				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
6	15114	B L2	7	1,0		commercio di vicinato
totale	15114					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	15.114	7.557	7.557	100%	100%
totale	15.114	7.557	7.557	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	20.987
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
h					4851
i	3553				
l	12583				
totale	16136		0		4851

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	16.136	-	4.851	20.987
totale	-	-	4.851	20.987

UMI 4	Sup. mq indice territoriale	95746 0,02				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
7	295	B L2 Sq	2,00	1,0		no
8	856	B L2 Sa	1,00	0,5		no
9	605	B L2 Sq	1,00	1,0		no
10	si consente il recupero del volume dell'ex gasometro per attrezzature culturali, anche con aumento della slp tramite la previsione di nuovi orizzontamenti; è inoltre possibile insediare					
totale	1756					

spazi pubblici destinati a standards						
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie	note
m	12202	da espropriare				
n	54226					
o	14669					
p			2822	da espropriare		
totale	81097		2822		0	
Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 30%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili, fermo restando il rispetto delle quantità complessive della UMI1 e il numero massimo di piani indicato						

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	0
aree da espropriare		mq	15.024

UMI 5	edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Conti 27/6/1991 n° 40405 rep. e n°11997 racc. denominata comparto B
--------------	--

spazi pubblici destinati a standards						
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie	note
			480			
totale	0		480		0	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	-	480	-	480
totale	-	-	-	480

UMI 6	edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Mazzola 2/11/2000 n° 43949 rep. e n°6529 racc. denominata S.B.I.M.					
spazi pubblici destinati a standards						
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheggi pubblici		
superficie	note	superficie	note	superficie	note	
3644		8000		2206		
totale	3644	8000		2206		

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>	
residenza 3.644	-	-	3.644	
attività terziarie -	8.000	2.206	10.206	
totale -	-	-	13.850	

UMI 7	edificazione come completamento previsioni della convenzione urbanistica notaio Brunelli 26/6/1991 n° 32740 rep. e n°10474 racc. denominata comparto N					
--------------	---	--	--	--	--	--

spazi pubblici destinati a standards						
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>		
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	
2353				1879		
totale	2353	0,0		1879		

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>	
residenza 2.353	-	-	2.353	
attività terziarie -	-	1.879	1.879	
totale -	-	-	4.232	

UMI 8	Sup. mq indice territoriale	40124 0,33				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
11	2650	B R2	7	1,0		no
12	2650	B R2	7	1,0		no
13	2650	B R3	7	1,0		no
14	2650	B R3	7	1,0		no
15	2650	B R2	7	1,0		no
16	si consente il recupero dei volumi esistenti per la costruzione di un asilo nido, anche con aumento della slp					
totale	13250					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	13.250	6.095	928	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	13.250	6.095	928	100%	100%

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
q	28443				
r					667
s					456
t					673
u					1220
totale	28443		0		3016

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	28.443	-	3.016	31.459
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	31.459

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 10%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili, fermo restando il rispetto delle quantità complessive della UMI1 e il numero massimo di piani indicato

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

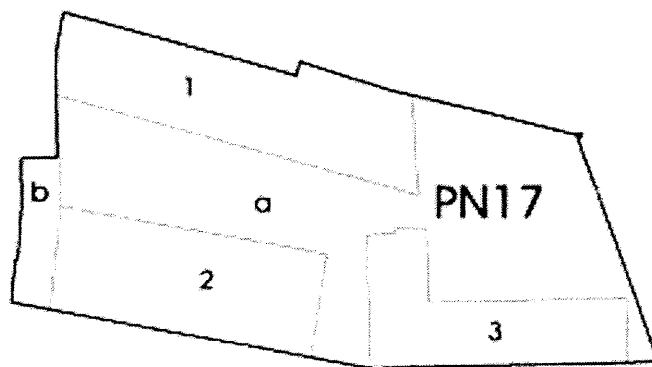
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento

UMI 9	Sup. mq indice territoriale	2729 0,37				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
17	1000	B L2	2,00	1,0	La porzione di edificabilità da attribuirsi al Comune di Brescia sarà localizzata al piano terra e sarà adibita a servizi di quartiere	
totale	1000					

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
v				602	
totale	0	0		602	

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 30%) della superficie lorda assegnata ai singoli sedimi edificabili, fermo restando il rispetto delle quantità complessive della UMI1 e il numero massimo di piani indicato. Il Comune non partecipa ai diritti edificatori.

UMI 10	Si consente la demolizione del fabbricato esistente con recupero completo della s.l.p. Per consentire un corretto posizionamento del nuovo volume e per allinearlo con i nuovi edifici presenti nella UMI1, sarà consentito espandere sull'area verde a sud denominata "c" la sagoma dell'edificio, previo compensazione dello standard.
---------------	--



PN 17 Savoldo

Obiettivi del progetto

Obiettivo del progetto è la ridefinizione funzionale dell'area industriale ex Santoni.

Il progetto prevede una nuova area verde all'interno dell'isolato collegata con percorsi pedonali ai giardini pubblici esistenti su via Argentina.

Unità minime e criteri d'intervento

E' prevista un'unica unità minima d'intervento, articolata in tre sedimi edificabili.

Il progetto norma prevede la demolizione di alcuni edifici esistenti e costruzione di nuovi edifici su via Savoldo e via Forcello.

Gli edifici esistenti, oggi destinati a magazzino e deposito, vengono demoliti con eccezione dell'edificio a sud-est che presenta caratteristiche architettoniche e tipologiche da salvaguardare e valorizzare con un intervento di risanamento conservativo.

Gli edifici da realizzare sui sedimi edificabili **1** e **2** dovranno essere concepiti in modo da garantire la massima permeabilità visiva e pedonale dell'area verde a standard rispetto al quartiere. La superficie a parcheggio standard individuata a sud ovest dell'area può trovare diversa collocazione nell'ambito del sedime edificabile 2, nel rispetto degli obiettivi generali del progetto.

Attuazione

piano attuativo

Prescrizioni particolari

Nell'ambito del piano attuativo andrà prevista la realizzazione di almeno 2000 mq di edilizia residenziale convenzionata.

PN 17 Via Savoldo							
Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ee da cedere a standard*	aree da espropriare
12.246	7.330	0,60	450	5.557	0	6.007	0

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	12.142 0,60					
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Coperta max	Note	commercio	
1	4.000	B R2	5	0,36		no	
2	1.460	B R2	3	0,34		no	
3	1.870	A2 R1	2	0,62	edificio esistente ammesso risanamento conservativo	no	
totale	7.330						

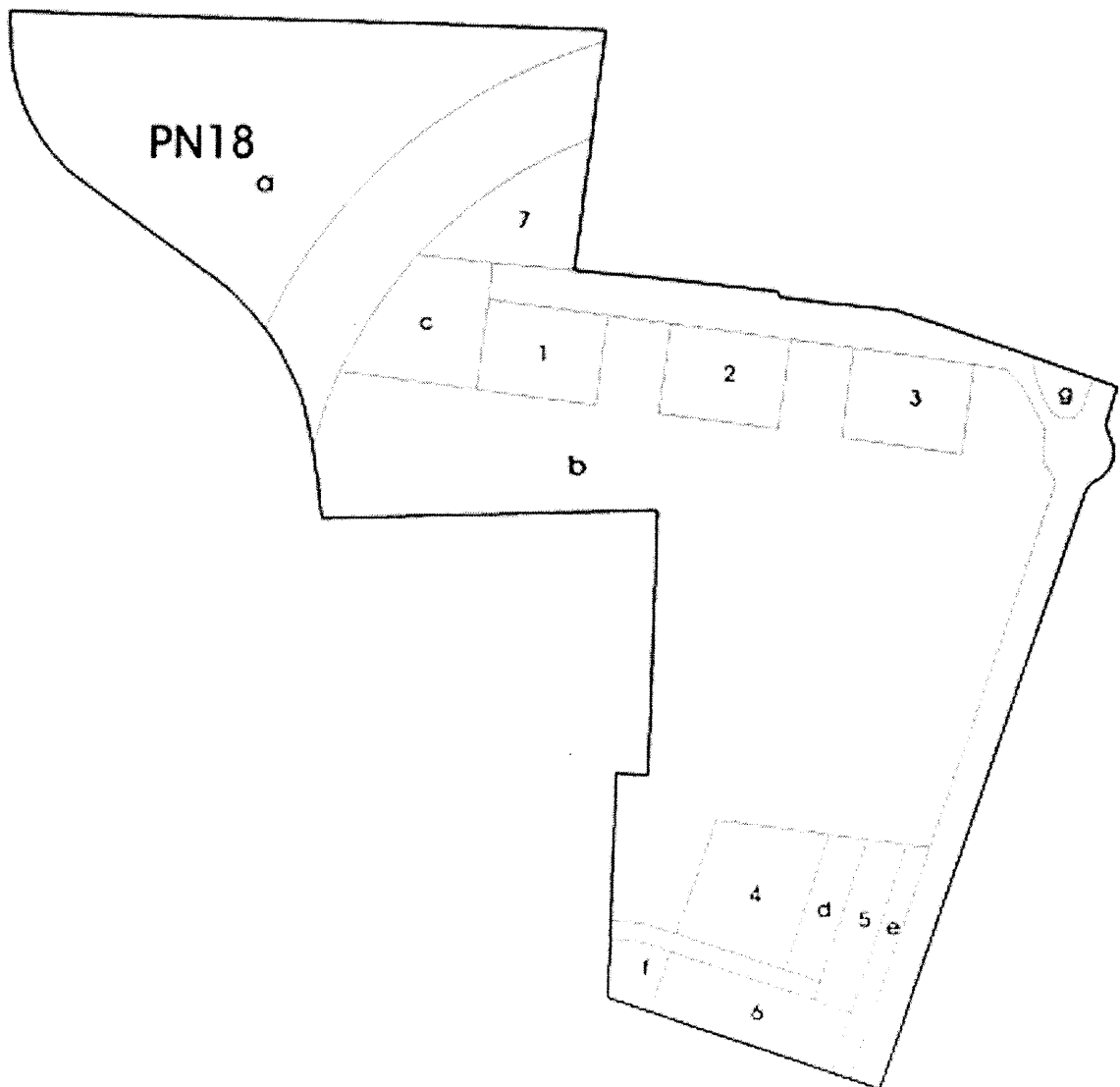
misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	7.330	3.372	513	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	7.330	3.372	513	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	6.007
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico		spazi pavimentati		parcheeggi pubblici	
a	superficie	note	superficie	note	superficie
b	5.557				450
totale	5.557		-		450

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheeggi pubblici	totale UMI
residenza	5.557	-	450	6.007
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	6.007

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 18 Viale Duca degli Abruzzi

Obiettivi del progetto

Obiettivo del progetto è la valorizzazione del grande spazio verde delimitato a nord e a est da Via Duca degli Abruzzi a sud da insediamenti residenziali e a ovest da Via Maggi. Si prevedono la realizzazione di un grande parco urbano e la costruzione di due nuovi insediamenti residenziali pensati come fronti edificati prospicienti il parco, oltre che completamento e razionalizzazione dell'intorno già edificato.

Unità minime e criteri d'intervento

E' prevista un'unica unità minima d'intervento, articolata in sei sedimi edificabili, con nuovi insediamenti residenziali su Via Duca degli Abruzzi. e sul prolungamento di via Renica.

Il grande spazio verde centrale è strutturato da una rete di percorsi pedonali che si relazionano con tutto l'intorno. Le alberature sottolineano la presenza dei percorsi, suddividono il parco in stanze verdi e, su Via Duca degli Abruzzi, formano un denso fronte verde che segna il limite del parco a est. I parcheggi in superficie vengono pensati in stretto rapporto con il parco e organizzati in modo da consentire una alberatura adeguata.

UMI 1: Il progetto prevede su Via Duca degli Abruzzi la costruzione di sei edifici residenziali in linea, che, organizzati su tre corti comuni perpendicolari al parco, costituiranno il nuovo fronte del parco a nord.. A nord-ovest di questo insediamento è prevista un'area da destinare a futura costruzione di un edificio per servizi socioassistenziali, il cui onere è a carico dell'amministrazione comunale. La previsione di una barriera vegetazionale assicura una notevole riduzione del rumore provocato dalla vicinanza della ferrovia.

Sul prolungamento di Via Renica è prevista la costruzione di sei edifici residenziali in linea, seguendo gli allineamenti di edifici simili presenti a sud di Via Renica, su uno spazio pavimentato comune da cui partono i principali percorsi del parco. L'accesso al nuovo insediamento è garantito dal prolungamento di Via Renica.

Attuazione

piano attuativo

Prescrizioni particolari

Tutto l'intervento è destinato all'edilizia convenzionata.

PN 18 Viale Duca degli Abruzzi

Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	ree da cedere a standard*	aree da espropriare
88351	19.220	0,22	3.041	54.505	2.181	22.025	39.884

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	82.818 0,23				

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	18.720	8.611	1.310	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	18.720	8.611	1.310	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	19.843
aree da espropriare	mq	39.884

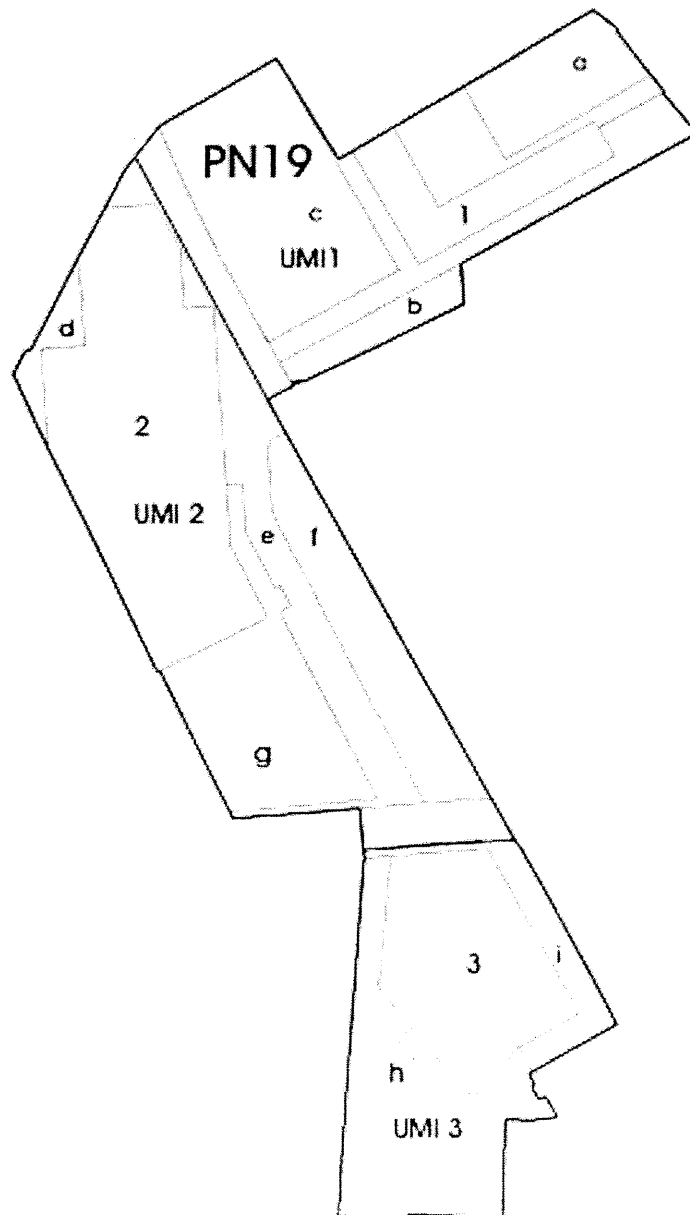
spazi pubblici destinati a standards

verde pubblico		spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
superficie	note	superficie	note	superficie	note
a	16.600				
b	37.481				
c				2.446	
d		984			
e		1.197			
f				595	
g	424				
totale	54.505	2.181		3.041	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	54.505	2.181	3.041	59.727
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	59.727
area destinata ad Sa				2.182
totale aree da cedere				22.025

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale



PN 19 Canton Mombello

Obiettivi del progetto

Obiettivo del progetto è la ridefinizione funzionale e morfologica di tre aree lungo Via Mantova, molto importanti nella definizione dell'asse est-ovest caratterizzato da una forte presenza di luoghi centrali a scala urbana. Queste aree hanno una funzione di accesso alla città consolidata a nord della ferrovia, caratteristica riscontrabile anche nelle aree che si pongono come testate dei principali assi di accesso alla città da sud (Via Dalmazia, cavalcavia Kennedy). Il progetto del verde, caratterizzato dalla presenza del fiume Garza, ricerca una continuità dei percorsi e dei collegamenti tra i principali spazi verdi delle singole UMI e il parco urbano previsto a sud di Via Foro Boario.

Unità minime d'intervento

Sono previste tre unità minime d'intervento.

UMI 1

nuovo insediamento residenziale su Via Mantova

UMI 2

centro commerciale di quartiere su Via Mantova

UMI 3

nuovo edificio a torre su Via Mantova.

Criteri d'intervento

UMI 1

Il progetto prevede il potenziamento dell'attuale parcheggio alberato, oltre che la costruzione di due edifici residenziali di quattro e tre piani che si affacciano sullo stesso, formando un nuovo fronte edificato e ricucendo idealmente l'isolato attualmente incompleto e problematico.

Il nuovo complesso sarà distribuito da una nuova traversa a fondo cieco, perpendicolare a Via Mantova, pavimentata in continuità con gli altri spazi pavimentati. All'interno dell'isolato viene conservato il campo da calcio in erba esistente, gestito dall'istituto Pavoni.

UMI 2

Il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti con l'eccezione dell'edificio prospiciente piazzale Mombello che presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche da salvaguardare e valorizzare con un intervento di risanamento conservativo.

L'edificio principale ospiterà sul tetto parte del parcheggio pubblico richiesto come standard, accessibile da Via Vaiairini con apposita rampa celata da un "carter" semitrasparente realizzato in reti metalliche che, integrato con l'illuminazione, ridisegna e valorizza i fronti principali dell'edificio. Lo spazio antistante il fronte principale si configura come piazza allungata che collega i percorsi pedonali previsti a sud di Via Duca d'Aosta.

La presenza del Garza viene evidenziata da una banda verde dotata di filare alberato che ingloba gli argini, da sistemare e valorizzare.

UMI 3

L'edificazione e il trattamento del suolo, è quella prevista dal Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato

Attuazione

UMI 1: piano attuativo

UMI 2: piano attuativo per la parte già non oggetto di concessione convenzionata

UMI 3: convenzione urbanistica già stipulata

PN 19 Canton Mombello							
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slo Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>	<i>aree da espropriare</i>
57.062	25.458	0,45	6.335	10.739	1.509	16.231	2.352

UMI 1	Sup. mq indice territoriale	17.887 0,27				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
1	4.800	B R2	4	1,00		no commercio
totale	4.800					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	4.800	2.208	336	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	4.800	2.208	336	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard		
aree da cedere	mq	5.088
aree da espropriare	mq	2.352

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
a		campo da calcio			
b	1.105	esistente			
c					6.335 esistente + 50%
totale	1.105		0		6.335

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	1.105	-	6.335	7.440
attività terziarie	-	-	-	-
totale	1.105	-	6.335	7.440

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	24.902 0,46				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
2	11.500	B L2	2	0,80	ri	si media struttura di vendita. 600 - 2500mq
almeno 1000 mq di Slp saranno destinati ad attività non commerciali						
totale	11.500					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	11.500	5.750	11.500	100%	100%
totale	11.500	5.750	11.500	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	15.915
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie
d			924		
e			8.411		
f	3.896				
g					2.684
totale	3.896		9.335		2.684

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	3.896	9.335	2.684	15.915
totale	3.896	9.335	2.684	15.915

UMI 3	Sup. mq	12.690				
	indice territoriale	0,72				
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
3	9.158	B L2	13	0,60	servitù di uso pubblico per spazi scoperti al piano terra	si media distr. 250 - 600 mq
totale	9.158					

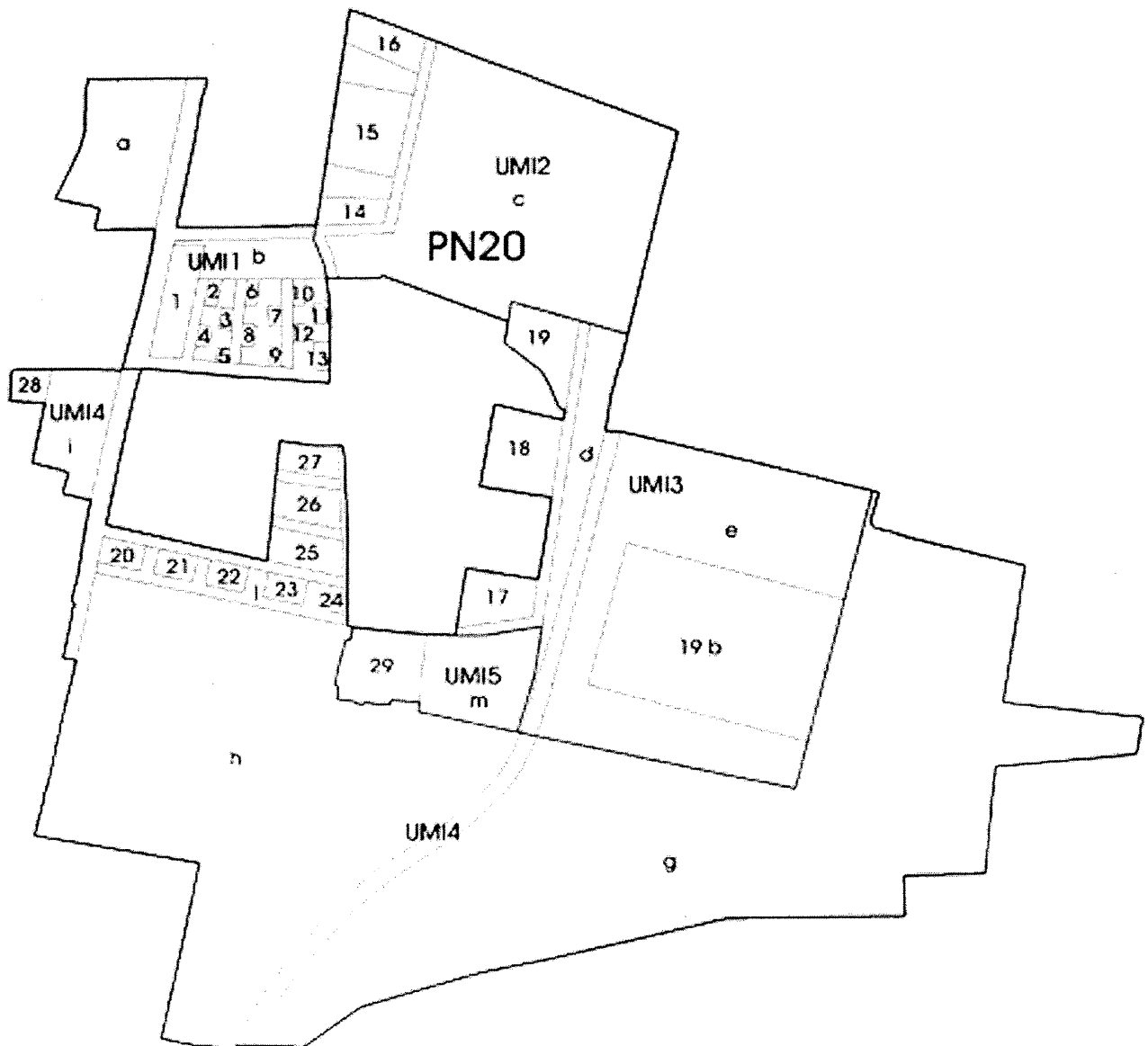
misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	9.158	4.579	4.579	100%	100%
totale	9.158	4.579	4.579	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	7.247
aree da espropriare		mq	0

spazi pubblici destinati a standards					
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici
	superficie	note	superficie	note	superficie
h	5.738				
i			1.509		
totale	5.738		1.509		0

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	5.738	1.509	-	7.247
totale	5.738	1.509	-	7.247

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale



PN 20 Parco di San Polo e della Volta

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è il completamento della città, definendone i margini e realizzando ampie dotazioni di verde, di diversa natura e ruolo. Il progetto ricomprende una delle principali stazioni di metrobus, con i corrispondenti parcheggi d'interscambio. Tale previsione a sua volta genera e rinforza la destinazione a zona F, struttura alla scala urbana, di un ampio lotto da progettare in coerenza con i parcheggi di interscambio.

Unità minime e criteri d'intervento

Sono previste cinque unità minime d'intervento.

Attuazione

UMI 1 piano attuativo

UMI 2 piano attuativo

UMI 3 e 4 piano particolareggiato

UMI 5 concessione convenzionata

Prescrizioni particolari

La realizzazione della nuova strada in uscita dall'autostrada Mi-Ve e dalla tangenziale sud, sarà a carico dell'Amministrazione (opera pubblica), i tempi ed i modi saranno definiti anche dagli interventi relativi al Metro. Inoltre nel caso in cui le UMI interessate dal Metrobus non vengano realizzate prima della costruzione del Metrobus si provvederà all'esproprio per la linea, per la stazione e le sue pertinenze; in sede di convenzione avverrà il recupero degli oneri relativi.

Prescrizioni specifiche:

UMI 1

Il tratto di strada di via Duca degli Abruzzi incluso nell'area dell' UMI1, dovrà essere ridisegnato garantendo la continuità degli spazi pedonali/ciclabili e in accordo con il nuovo ruolo della via stessa.

Edilizia residenziale convenzionata pari ad almeno 3000 mq. di slp.

UMI 2 Edilizia residenziale convenzionata pari ad almeno il 30% della slp prevista.

UMI3.

L'Amministrazione comunale proprietaria degli immobili insistenti sull'area non partecipa all'edificabilità complessiva dell'UMI

La demolizione, bonifica e la trasformazione dei magazzini comunali in verde pubblico è a carico delle proprietà aventi diritti edificatori.

Le proprietà avranno l'obbligo di cedere e realizzare gli spazi pubblici previsti, eccetto le aree incluse nell'ambito individuato con la lettera "19bis", che sarà oggetto di sola cessione all'Amministrazione comunale. Sarà altresì destinata a parcheggio pubblico scoperto, nel periodo antecedente la costruzione dell'edificio destinato ad attrezzatura di interesse generale.

UMI 4 Edilizia residenziale convenzionata pari ad almeno il 30% della slp prevista.

PN 20 PARCO DI SANPOLO E DELLA VOLTA

<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>ree da cedere a standards</i>	<i>aree da espropriare</i>
479.171	53.625	0,11		358.246	4.177	89.270	274.243

UMI 1	Sup. mq	38.500					
	indice territoriale	0,28					
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
1	6.400	B L5	5		PT su pilotis verso Pz	si a piano terra	
2	360	B R2	3			no	
3	360	B R2	3			no	
4	360	B R2	3			no	
5	360	B R2	3			no	
6	360	B R2	3			no	
7	360	B R2	3			no	
8	360	B R2	3			no	
9	360	B R2	3			no	
10	360	B R2	3			no	
11	360	B R2	3			no	
12	360	B R2	3			no	
13	360	B R2	3			no	
totale	10.720						

misura minima dello standard secondo norme di legge

	<i>slp</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>
residenza	4.320	1.987	302	38%	9%
attività terziarie	6.400	3.200	3.200	62%	91%
totale	10.720	5.187	3.502	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	15.991
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
a	11.814					
b			4.177			
totale	11.814		4.177		0	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheeggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	4.526	1.600	-	6.126
attività terziarie	7.288	2.577	-	9.865
totale	11.814	4.177	-	15.991

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

UMI 2	Sup. mq indice territoriale	67.280				
		0,16				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
14	2.640	B R2	4			no
15	5.200	B R2	4			no
16	3.160	B R2	4			no
totale	11.000					

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	11.000	5.060	770	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	11.000	5.060	770	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	11.660
aree da espropriare	mq	39.691

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheeggi pubblici</i>	
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
c	51.351					
totale	51.351		0		0	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheeggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	51.351	-	-	51.351
attività terziarie	-	-	-	-
totale	51.351	-	-	51.351

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

UMI 3	Sup. mq indice territoriale	95.698 0,22				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
17	4.780	B R2	4			no
18	7.020	B R2	4			no
19	3.910	B R2	4			no
19 bis	28.451	B L4	3		attrezzatura pubblica di interesse generale	***
totale	21.310					
*** Il 20% della slp è destinato ad attività terziarie private (con esclusione delle medie con SV>600 mq e grandi strutture di vendita). La competenza edificatoria è attribuita all'UMI4. In sede di piano particolareggiato verranno definite le modalità di intervento sulla cascina esistente e potrà essere riconsiderato il sedime complessivo.						

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	15.710	7.227	1.100	72%	28%
attività terziarie	5.600	2.800	2.800	28%	72%
totale	21.310	10.027	3.900	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	27.853
aree da espropriare		mq	6.932

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i> <i>note</i>
d	7.240				
e	41.022				
totale	48.262		0		0

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	34.784	-	-	34.784
attività terziarie	-	-	-	-
totale	34.784	-	-	34.784

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

UMI 4	Sup. mq indice territoriale	264.153 0,04				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
20	1.200	B R2	3			no
21	1.200	B R2	3			no
22	1.200	B R2	3			no
23	1.200	B R2	3			no
24	633	B R2	3			no
25	1.734	B R2	3			no
26	1.593	B R2	3			no
27	1.335	B R2	3			no
28	500	B R2	2		Sa - Sd	no
totale	10.595					

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheggi	verde	parcheggi
residenza	10.095	4.644	707	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	10.095	4.644	707	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard			
aree da cedere		mq	10.701
aree da espropriare		mq	227.620
area destinata ad Sa o Sd			1.090
totale aree da cedere			11.791

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
g	129.052	solo cessione			
h	98.808	solo cessione			
i	6.565				
l	3.896				
totale	238.321		0		0

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	238.321	-	-	238.321
attività terziarie	-	-	-	-
totale	238.321	-	-	238.321

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

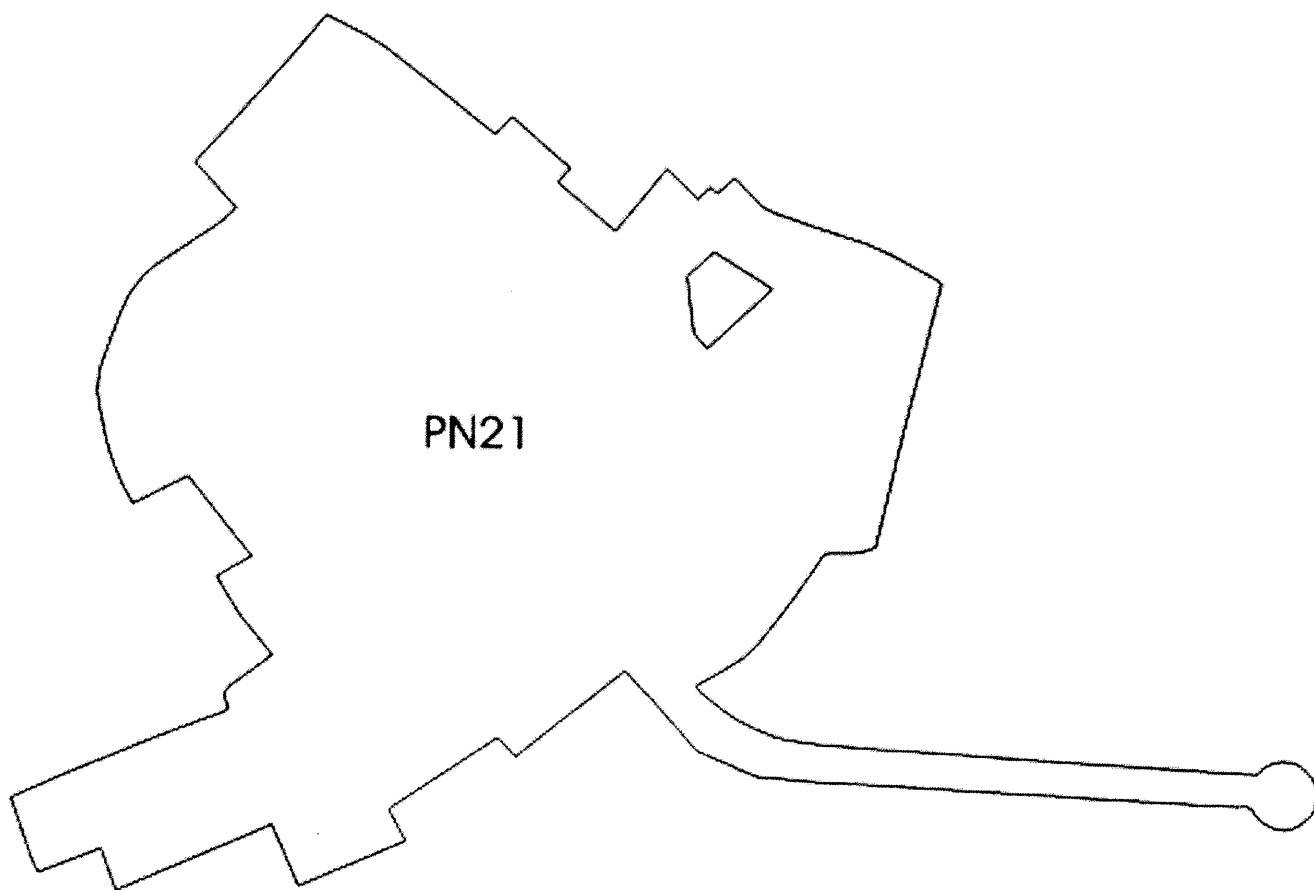
UMI 5	Sup. mq	13.540				
	indice territoriale	0,00				
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>
29	come esistente	A2 R1			ammesso il risanamento conservativo	Tr
totale	0					

spazi pubblici destinati a standards					
<i>verde pubblico</i>			<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>
	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>
m	8.498			solo cessione	
totale	8.498		0		0

attribuzione dello standard alle diverse funzioni				
	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	8.498	-	-	8.498
totale	8.498	-	-	8.498

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 21 Sanpolino

Si confermano le previsioni e prescrizioni del Piano di Zona approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento 3.8.2000 n.173/23650.

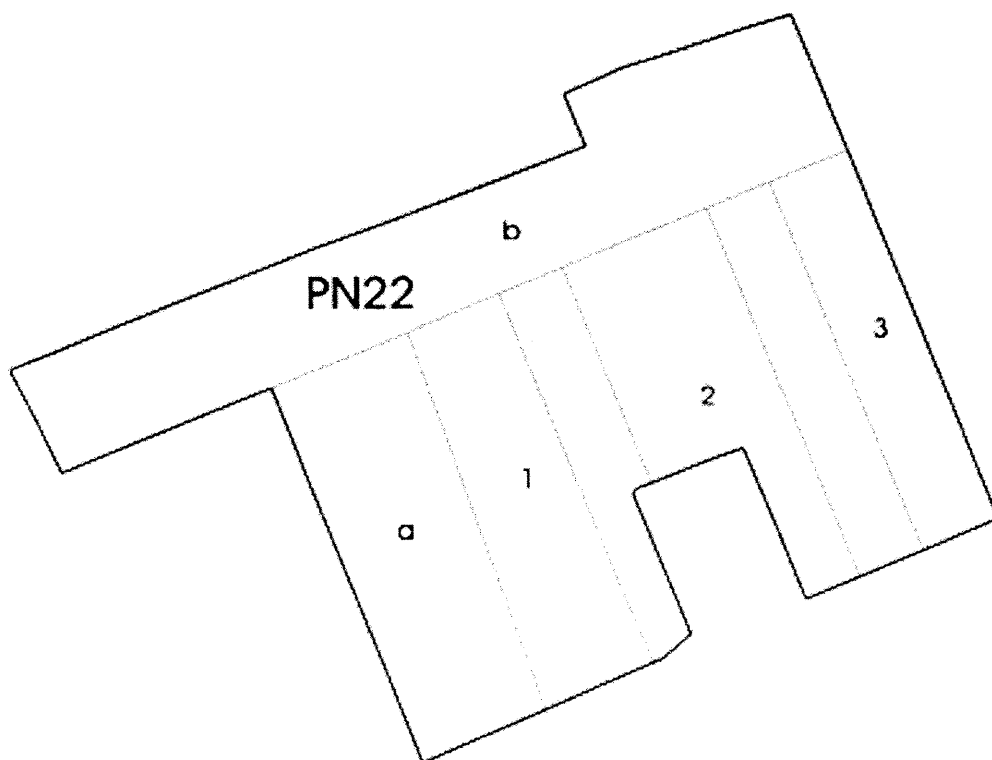
PN 21 SANPOLINO						
Quadro riassuntivo						
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
573.831	239.024	0,42	78.157	164.000		242.157

	edificazione come da piano particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale il 03-08-2000 con provvedimento n° 173/23650 PG
--	--

misura minima dello standard secondo norme di legge					
	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	210.417	147.292	21.042	91%	60%
attività terziarie	28.607	14.304	14.304	9%	40%
totale	239.024	161.595	35.345	100%	100%

attribuzione dello standard alle diverse funzioni		
<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheeggi pubblici</i>
residenza 149.484	-	46.528
attività terziarie 14.516	-	31.629
164.000	-	78.157

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale
** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 22 Arici

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è il ridisegno del centro civico di San Polo vecchio; tale centro viene spostato in una posizione più centrale e si realizzano spazi aperti pubblici accanto alle principali attrezzature di quartiere, collegate da percorsi pedonali e spazi aperti.

Unità minime e criteri d'intervento

È prevista un'unica unità minima d'intervento, articolata in tre sedimi edificabili.

I criteri di intervento sono i seguenti:

- la continuità e la permeabilità visiva del verde esistente e di progetto, da via della Chiesa verso via Arici; la creazione di una piazza allungata con il parcheggio in testata.
- La realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che sia coerente con la residenza esistente.
- L'ampliamento del fronte commerciale di via Arici;
- La demolizione dei capannoni industriali esistenti e la ricostruzione di un complesso residenziale di edifici in linea che si attestano su aree pavimentate servite da parcheggi a raso lungo via Arici; i piani terra delle testate sono destinati ad attività terziarie.

Attuazione

piano attuativo

PN 22 Arici

<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>ree da cedere a standard*</i>	<i>aree da espropriare</i>
25795	15.500	0,60	4.362	6.264	0	10.626	0

UMI 1	Sup. mq	27.660					
	indice territoriale	0,56					
<i>Sedime edificabile</i>	<i>Slp max</i>	<i>Zona e Sistema</i>	<i>n. Piani max</i>	<i>Sup Coperta max</i>	<i>Note</i>	<i>commercio</i>	
1	3.700	B R2	3	0,50	30% slp edilizia convenzionata	no	
2	7.300	B R2	3	0,50	30% slp edilizia convenzionata	no	
3	4.500	B R2	3	0,50	30% slp edilizia convenzionata	no	
totale	15.500						

misura minima dello standard secondo norme di legge

	<i>slp</i>	<i>verde</i>	<i>parcheeggi</i>	<i>verde</i>	<i>parcheggi</i>
residenza	15.500	7.130	1.085	100%	100%
attività terziarie	0	0	0	0%	0%
totale	15.500	7.130	1.085	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	10.626
aree da espropriare	mq	0

spazi pubblici destinati a standards

<i>verde pubblico</i>		<i>spazi pavimentati</i>		<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>	<i>superficie</i>	<i>note</i>
a				4.362	
b	6.264				
totale	6.264	-		4.362	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

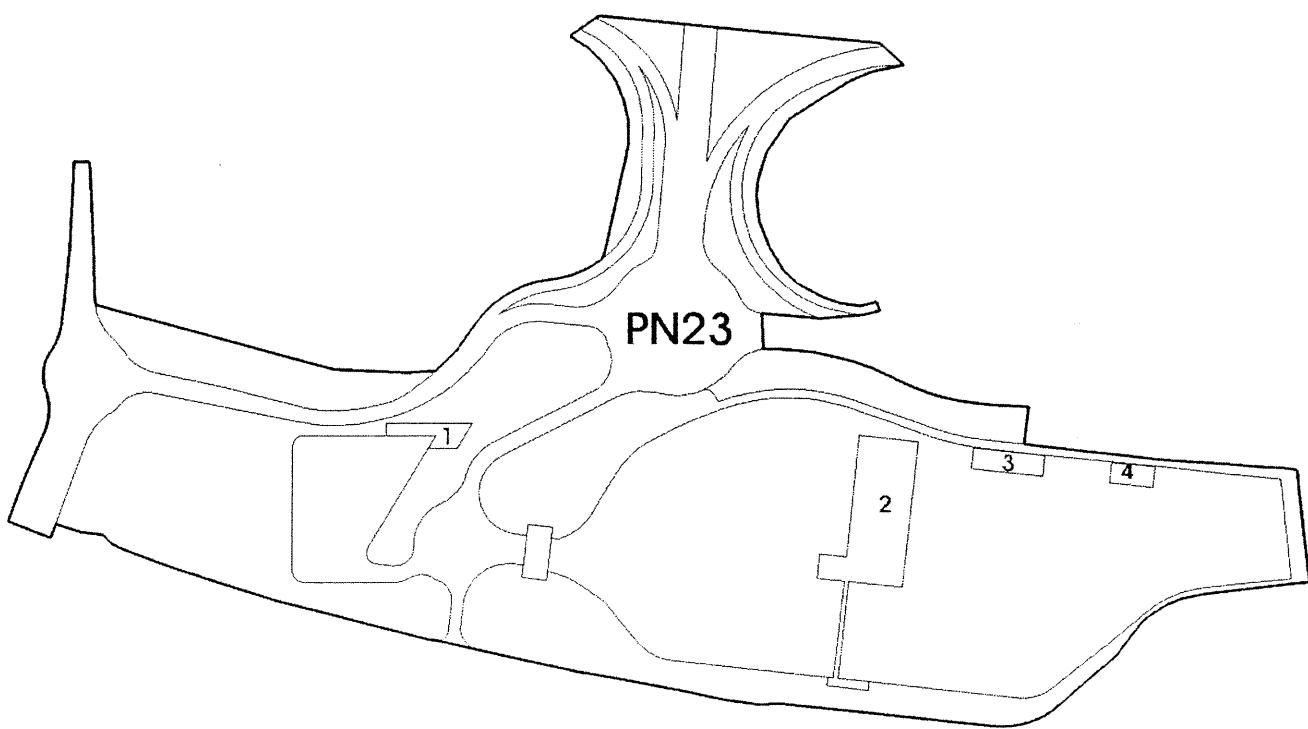
	<i>verde pubblico</i>	<i>spazi pavimentati</i>	<i>parcheggi pubblici</i>	<i>totale UMI</i>
residenza	6.264	-	4.362	10.626
attività terziarie	-	-	-	-
totale	-	-	-	10.626

E' possibile traslare tra i vari sedimi quote di Slp, fermo restando che in ciascuno di essi la variazione non può superare il 10% della Slp massima assegnata. La disposizione non vale per i sedimi destinati a servizi di interesse generale

Si precisa che le aree di proprietà comunale non hanno diritti edificatori

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



PN 23 Centro Servizi

Si confermano le previsioni e le prescrizioni di cui al Piano attuativo adottato dal Consiglio Comunale con provvedimento 21.6.2002 n.127, in corso di approvazione definitiva.

PN 23 Centro servizi

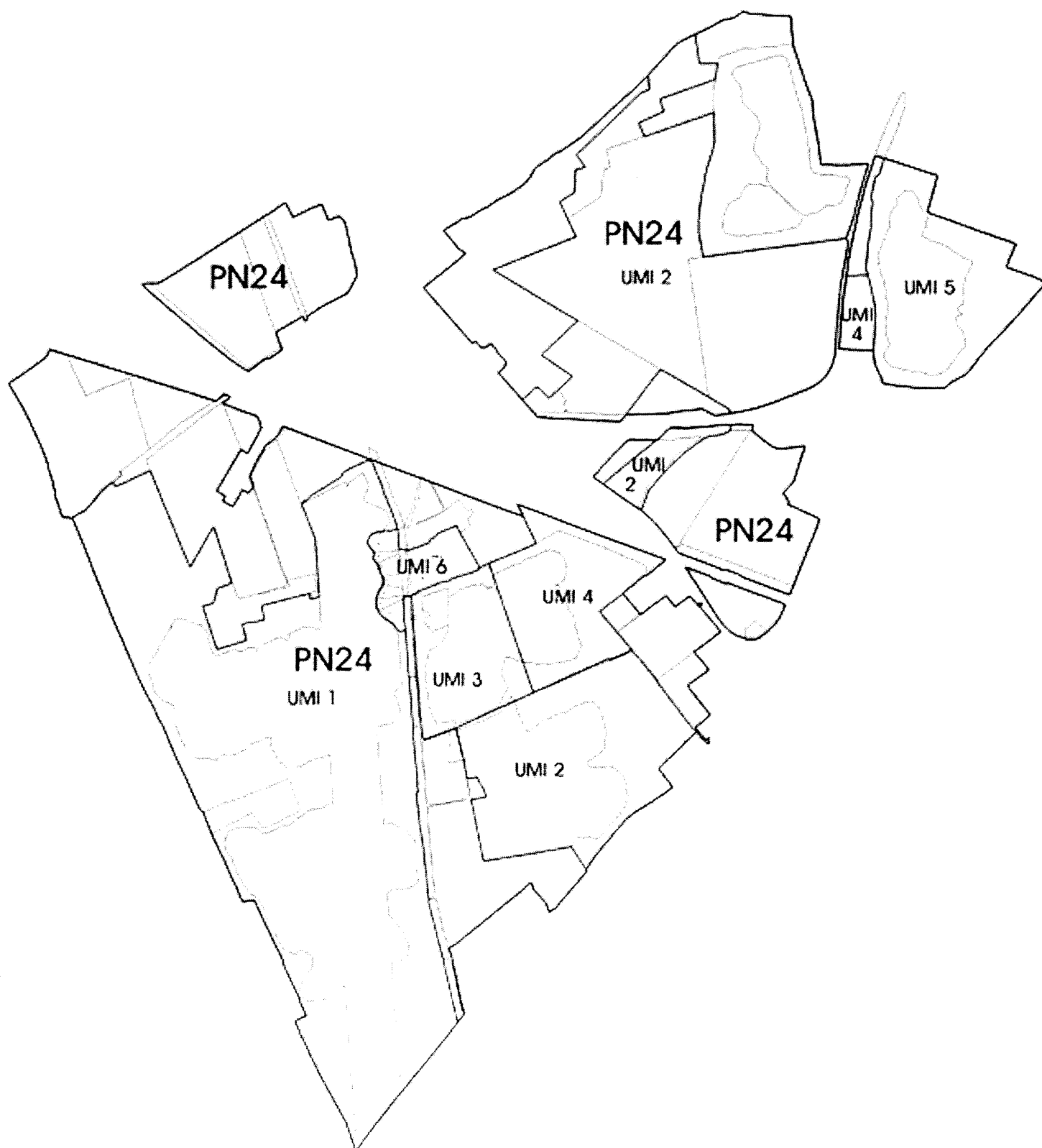
<i>Sup Pn*</i>	<i>Slp Max**</i>	<i>indice</i>	<i>parcheai</i>	<i>verde</i>	<i>pavimentato</i>	<i>aree da cedere a standards*</i>
57.062	0	0,00	0	0	0	0

UMI 1

edificazione come da piano attuativo adottato dal Consiglio Comunale con provvedimento 21-06-2002 n° 127

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento



UMI 6

l

a

l

a

l

a

l

b

PN 24 Parco delle cave

Obiettivi del progetto

L'obiettivo del progetto è garantire l'accesso e l'uso pubblico di una vasta porzione del territorio comunale finora assolutamente emarginato dai circuiti ricreativi e dalla pratica del tempo libero, nonostante le evidenti potenzialità e la presenza di elementi naturalistici di primissima importanza; assicurare l'effettiva attuazione degli interventi di recupero ambientale dei bacini estrattivi, finora ampiamente disattesi o realizzati con modalità assolutamente inadeguate; proporre un modello d'intervento alternativo, rispetto alla pratica corrente, che sia effettivamente in grado di produrre un recupero ambientale e di garantire un riuso adeguato delle aree precedentemente sfruttate dall'attività estrattiva.

Attualmente esistono due grandi aree a nord e sud della tangenziale e della autostrada separati da bacini di escavazioni e dai relativi impianti che è necessario riconnettere in un progetto complessivo ed unitario.

E' fondante che la riqualificazione delle aree si concretizzi attraverso la realizzazione di un progetto biologico-ambientale:

- 1 di connessione, attraverso la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- 2 di mitigazione e compensazione dell'inquinamento lungo le principali infrastrutture.

Nell'ambito del progetto di recupero ambientale è necessario garantire l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti mediante un nuovo disegno delle sponde, mediante la realizzazione e il rafforzamento di percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno di questo ambito si individuano aree destinate ad impianti per la pratica sportiva localizzati in prossimità delle principali infrastrutture; in generale sono previsti spazi aperti con relativi servizi coperti ed attrezzature di servizio al parco. L'area delle cave, per localizzazione, si ritiene adatta al possibile insediamento di attrezzature sportive e ricreative a scala urbana e provinciale. La collocazione di impianti sportivi a scala provinciale garantisce presidio, fruizione e manutenzione costante.

La città intera si può riferire al parco non solo per le manifestazioni sportive ma anche per il tempo libero raggiungendo lo stesso in auto (si prevedono più aree a parcheggio lungo direttrici differenti), con il metrobus o tramite i percorsi ciclopeditoni che attraversano lo spazio collegandosi ai quartieri limitrofi.

Infine, il parco ludico-sportivo rappresenta per Brescia un'occasione per definire un margine importante: S. Polo vecchio e il nuovo Sanpolino si dotano di un ampio parco che si conclude a ridosso della tangenziale mediante mitigazione e compensazione ambientale.

Modalità attuative:

UMI 1 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 2 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 3 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 4 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 5 come da convenzione in essere

UMI 6 piano attuativo

Ambiti esterni alle UMI: provvedimento singolo, convenzionato qualora sia prevista la destinazione Ps o Pp.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le previsioni di cui alla zona E1V2.

Per le aree per cui non si dispone la destinazione a servizio Ps, Pp o a Vg valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.)

PN 24 Parco delle cave

Sup Pn*	Slp Max**	indice	parcheeggi	verde	pavimentato	aree da cedere a standard*	aree da espropriare
4346140							

UMI 6		Sup. mq	52.860			
		indice territoriale	0,09			
Sedime edificabile	Slp max	Zona e Sistema	n. Piani max	Sup Coperta max	Note	commercio
1	5.000	F3 V2	5	0,50		
totale		5.000				

misura minima dello standard secondo norme di legge

	slp	verde	parcheeggi	verde	parcheeggi
residenza	0	0	0	0%	0%
attività terziarie	5.000	2.500	2.500	100%	100%
totale	5.000	2.500	2.500	100%	100%

bilancio delle aree destinate a standard

aree da cedere	mq	10.000
aree da espropriare	mq	1.071

spazi pubblici destinati a standards						
verde pubblico			spazi pavimentati		parcheggi pubblici	
	superficie	note	superficie	note	superficie	note
a	6071					
b					5.000	
totale	6.071		-		5.000	

attribuzione dello standard alle diverse funzioni

	verde pubblico	spazi pavimentati	parcheggi pubblici	totale UMI
residenza	-	-	-	-
attività terziarie	6.071	-	5.000	11.071
totale	-	-	-	11.071

* I valori sono indicativi, in quanto misurati su cartografia digitale

** La cifra esprime in valore assoluto la slp massima edificabile; ove non diversamente prevista, essa indica la slp a seguito dell'intervento