

ADOZIONE	Delibera n° 163/71826 P.G. del 29/09/2011
APPROVAZIONE	Delibera n° 57/19378 P.G. del 19/03/2012
PUBBLICAZIONE	BURL n° 43 del 24/10/2012

PRIMA VARIANTE

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

ADOZIONE	Delibera n° 63/34868 P.G. del 08/04/2013
APPROVAZIONE	Delibera n° 144/100192 P.G. del 11/10/2013
PUBBLICAZIONE	

Tavola N.

NTAa1103

Norme Tecniche di Attuazione Schede dei Progetti Speciali del Piano delle Regole

Quadro:

Scala:

Data: Ottobre 2013

Sindaco

Dott. Emilio Del Bono

Responsabile Area Pianificazione Urbana,
Tutela Ambientale e Casa
Arch. Gianpiero Ribolla

Assessore all'Urbanistica

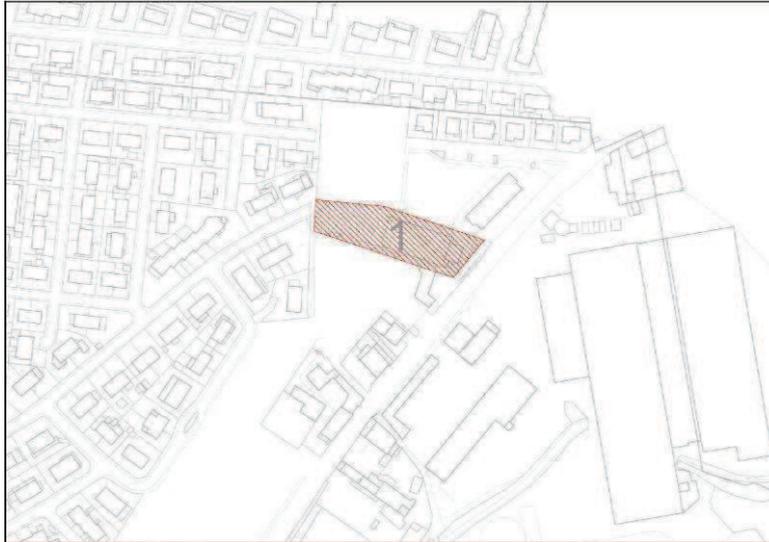
Prof. Ing. Michela Tiboni

Responsabile Settore Urbanistica
Responsabile Unico del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
Vie Conicchio e Don Primo Mazzolari

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 3.000 mq, sulla quale attualmente insistono alcuni edifici industriali ed una casa unifamiliare.
Gli accessi (pedonale e carroia) avvengono da via Conicchio.



Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni residenziali e terziarie che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Razionalizzazione della mobilità veicolare e miglioramento dell'accessibilità.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	2.950 mq
<i>Indice:</i>	0.60 mq/mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), Attività Terziarie (T), Attività commerciali
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	media distribuzione superiore a 600 mq di superficie di vendita, media struttura di vendita alimentare e grande distribuzione, attività industriali e artigianali, attività agricole
<i>Standard e cessioni:</i>	area per completamento strada tra via Mazzolari e via Verdi (fascia di 10 m nella parte a nord dell'area)
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	3



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo.

Al fine di evitare soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti si prescrive che i fabbricati abbiano altezza massima (in gronda) definita in 10,00 m.

In fase di permesso di costruire potrà essere autorizzata, in deroga, una distanza dalla strada del nuovo volume inferiore ai 5.00 m

- Prestazioni pubbliche attese

Cessione di area del comparto per la realizzazione della strada di collegamento tra via Mazzolari e via Verdi con sedime di 10 m, come indicato da disegno (sedime 1a)

La realizzazione della strada sarà subordinata ad uno studio particolareggiato del traffico interessante il Villaggio Prealpino, con eventuale parziale revisione della previsioni adottate.

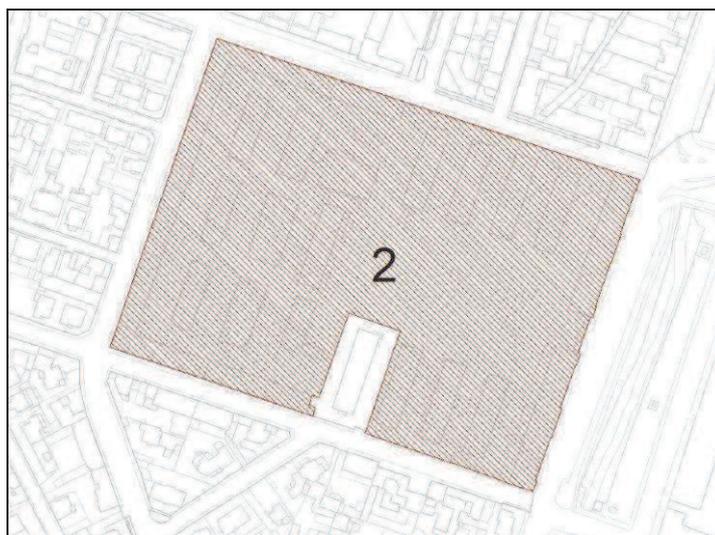
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro della città
Vie Tartaglia, Montebello, Camozzi, Volturmo

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 54.000 mq, interamente occupata dal complesso immobiliare denominato ex Caserma Ottaviani, oggetto di una recente dismissione e sdemanializzazione da parte del Ministero della Difesa, che lo ha reso disponibile a future trasformazioni su iniziativa di operatori privati.



Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni residenziali e terziarie che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 54.000 mq

Slp assegnata: 34.803 mq

Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, Servizi

Destinazioni funzionali escluse: medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prestazioni pubbliche attese

Cessione di 7.805 mq di slp complessiva e della relativa area di pertinenza.

Cessione di uno spazio pedonale di circa 4.000 mq (ex Piazza d'armi).

Qualora, in ragione delle destinazioni d'uso e delle soluzioni distributive proposte all'interno del PII, il collegamento funzionale tra gli spazi pedonali sopraccitati e i percorsi pubblici circostanti l'area oggetto d'intervento dovesse rivelarsi non realizzabile, le aree richieste a tale scopo potranno essere monetizzate.

All'operatore viene richiesta oltre alla cessione delle superfici sopra indicate, la riqualificazione degli edifici (A e B) per l'insediamento di "Servizi amministrativi", secondo le indicazioni che verranno fornite dagli uffici interessati.

Modalità attuative

Programma Integrato d'Intervento.

PROGETTO SPECIALE n.3 - Cascine via Rose

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante ovest della città
Via Rose

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 3.300 mq, divisa in due lotti, posti ai lati della Tangenziale Ovest, nei pressi del nuovo svicolo di via Rose.
Sull'area in lato est insiste un vecchio complesso rurale in evidente stato di abbandono.
L'accesso ad entrambe le aree avviene da via Rose.



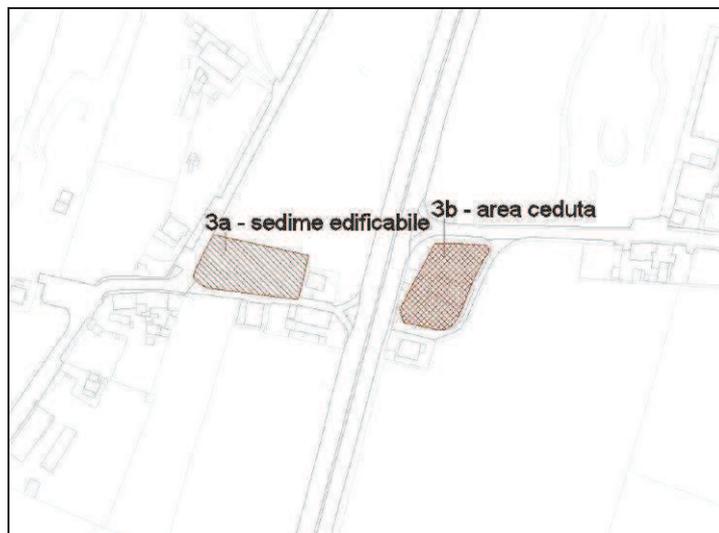
Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione urbanistica e ambientale del comparto, mediante utilizzo di architetture e spazi urbani di qualità.
- Miglioramento del grado di accessibilità e sicurezza tra la strada e gli insediamenti ed i servizi esistenti e di progetto.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	3.375 mq
<i>Slp assegnata:</i>	1240 mq + 35 % (incremento volumetrico definito in base alle condizioni dell'art. 3, comma 3 della L.R. 13/09)
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), Attività Terziarie (T), Attività commerciali di vicinato
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	media e grande distribuzione, Attività industriali e artigianali (I)
<i>Standard e cessioni:</i>	1.725 mq area verde (cessione effettuata in base alle condizioni di cui all'Accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 241/1990, in parte sottoposto a condizione sospensiva volontaria, approvato con Delibera di Giunta n.938/81342 del 26 novembre 2010).
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4 e 5



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

L'aumento volumetrico fino al 35% della slp è ammesso previa realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti, si prescrive che l'altezza massima (in gronda) sia di 9,00 m.

- Prestazioni pubbliche attese

L'area 3b, secondo quanto previsto dall'accordo sopra specificato, viene interamente ceduta quale verde a mitigazione dell'infrastruttura stradale.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.4 - Rose di Sotto

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante ovest della città
via Rose di Sotto

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 10.200 mq, nei pressi della Tangenziale Ovest, all'altezza del sovrappasso ferroviario (Linea Torino-Trieste).
Sull'area insistono edifici veri e propri e strutture a carattere provvisorio adibite a stoccaggio e deposito di materiali.
L'accesso avviene da via Rose di Sotto.



Localizzazione

Obiettivi

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Insediamiento nuove funzioni artigianali e attività logistica che consentano processi di rigenerazione urbana ed economica.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	10.240 mq
<i>Slp assegnata:</i>	esistente
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività industriali e artigianali (I), attività terziarie (T), attività commerciali all'ingrosso
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), attività commerciali al dettaglio, allevamenti zootecnici
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni e criteri insediativi

L'intervento dovrà garantire un adeguato clima acustico a tutela degli insediamenti residenziali esistenti.
È consentita la demolizione con ricostruzione degli edifici, nel rispetto della Slp esistente, se legittima.

Modalità attuative

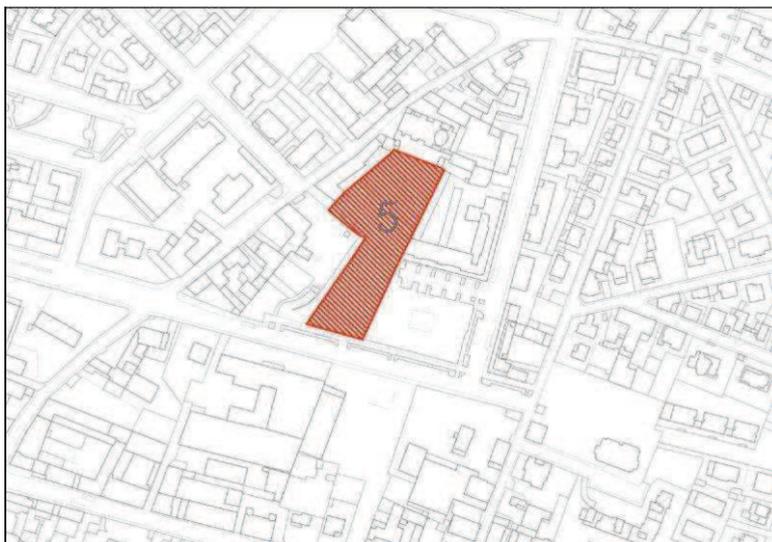
Permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.5 - Fiumicello

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro-ovest della città
Vie Manara e Nicolini

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 4.900 mq, situata tra il nucleo antico di Fiumicello (nei pressi della chiesa di S.Maria Nascente) e gli edifici residenziali che affacciano su via Carolina Bevilacqua.
All'area si accede da via Nicolini.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione del borgo storico attraverso la ri-localizzazione di funzioni abitative.
- Valorizzazione del rapporto tra verde privato e parco pubblico.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	4.900 mq
<i>Slp assegnata:</i>	700 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, servizi
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A), servizi tecnologici
<i>Standard e cessioni:</i>	mq 1.900 area verde
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico del nuovo volume, si prescrive che lo stesso sia inserito sul lato cieco e in aderenza all'edificio esistente confinante.

- Prestazioni pubbliche attese

L'intervento prevede la cessione di un'area (5a) attrezzata a verde pubblico come indicato da disegno.

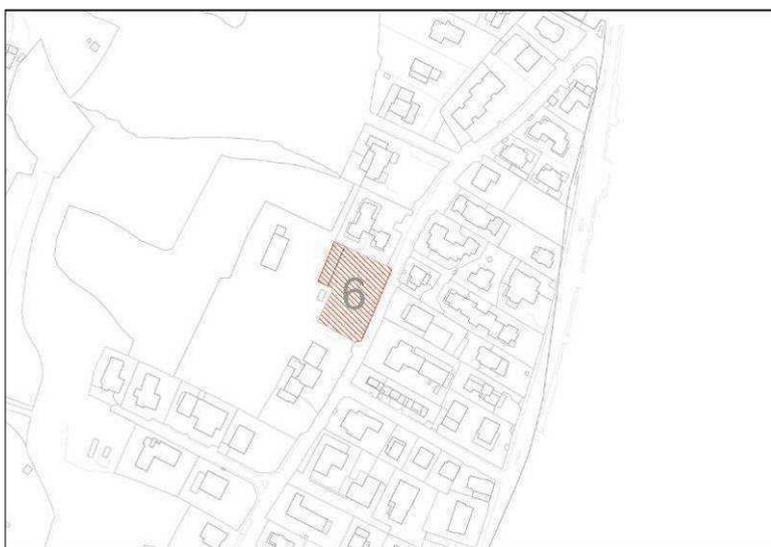
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Via S. Orsola

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area libera di circa 1.900 mq, nel tessuto edificato di Caionvico.
L'accesso avviene da via S.Orsola.



Localizzazione

Obiettivi:

- Incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 1.970 mq
Slp assegnata: 735 mq
Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R)
Destinazioni funzionali escluse: Attività commerciali (C), attività industriali e artigianali (I)

Classe di fattibilità geologica: 1a
Pericolosità sismica: Z4b
Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare.

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, con altezza massima (in gronda) definita in 7,00 m.

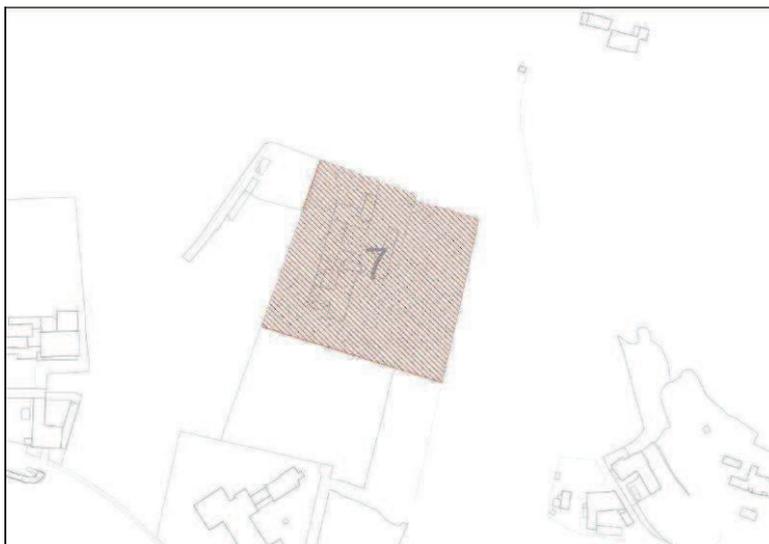
Modalità attuative

Permesso di costruire

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord-ovest della città
Via Torricella di Sopra

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 13.300 mq, situata in zona collinare; sulla quale insiste un complesso di edifici di epoche successive: attorno al nucleo antico sono stati addossati volumi diversi, che accolgono servizi religiosi.
L'accesso avviene da via Torricella di Sopra.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione del patrimonio esistente.
- Miglioramento e potenziamento delle strutture a servizio esistenti, in funzione delle attuali esigenze.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	13.300 mq
<i>Slp assegnata:</i>	200 mq <i>una tantum</i> in ampliamento all'esistente
<i>Destinazioni funzionali:</i>	servizi religiosi
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	attività commerciali, attività terziarie, attività industriali e artigianali
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.136, lettere c ,d
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni e criteri insediativi

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare.

Il volume in ampliamento dovrà essere adeguatamente inserito nel complesso esistente, evitando soluzioni che amplifichino linguaggi espressivi contrastanti.

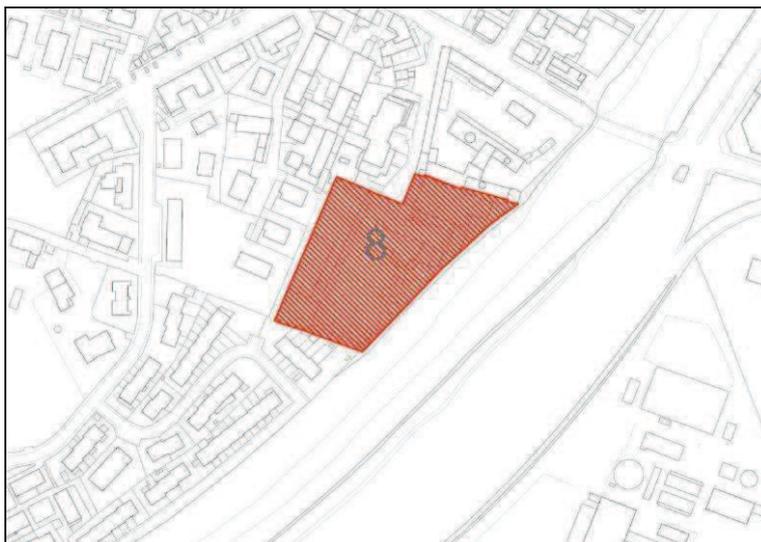
Modalità attuative

Permesso di costruire.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord-ovest della città
Via Crotte

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 9.650 mq, situata sulla sponda destra del fiume Mella; sulla quale insiste un complesso di edifici ad uso produttivo. L'intorno è caratterizzato da isolati a prevalente destinazione residenziale, mentre sul lato nord, il complesso confina con l'antico opificio delle fornaci. L'accesso avviene da una strada chiusa, traversa di via Crotte.



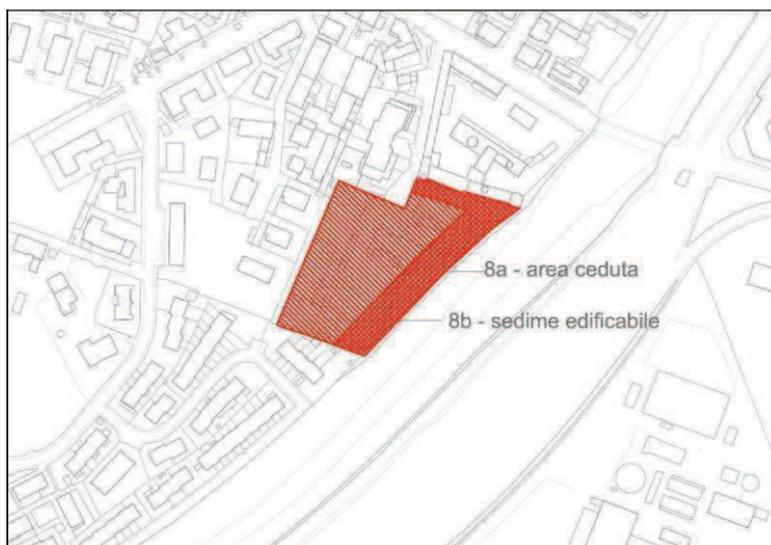
Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni residenziali e terziarie che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici di relazione, verde attrezzato e parco con il potenziamento delle connessioni ambientali esistenti.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	9.650 mq
<i>Indice:</i>	0.6 mq/mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Standard e cessioni:</i>	3.250 mq fascia attrezzata a verde con percorso ciclopedonale
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.142, lettera c
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il fiume, valorizzando gli accessi allo stesso e la fruibilità degli spazi pubblici.

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo.

- Prestazioni pubbliche attese

L'intervento prevede la cessione di complessivi 3.250 mq costituiti da una fascia di profondità pari a m 20 verso il fiume Mella, attrezzata a verde pubblico e una fascia di 15 m in aderenza all'edificazione storica esistente delle Fornaci (sedime 8a).

Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-est della città
Vie Canneto e Bossini

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 25.600 mq, in località S.Polo, nei pressi dell'ambito estrattivo. L'area è chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenza a nord e un laghetto di cava a sud.
Sull'area insistono edifici realizzati in epoche diverse ad uso produttivo. La parte più ad est è attualmente adibita a stoccaggio e deposito di materiali a cielo aperto.
L'accesso avviene da via Canneto.



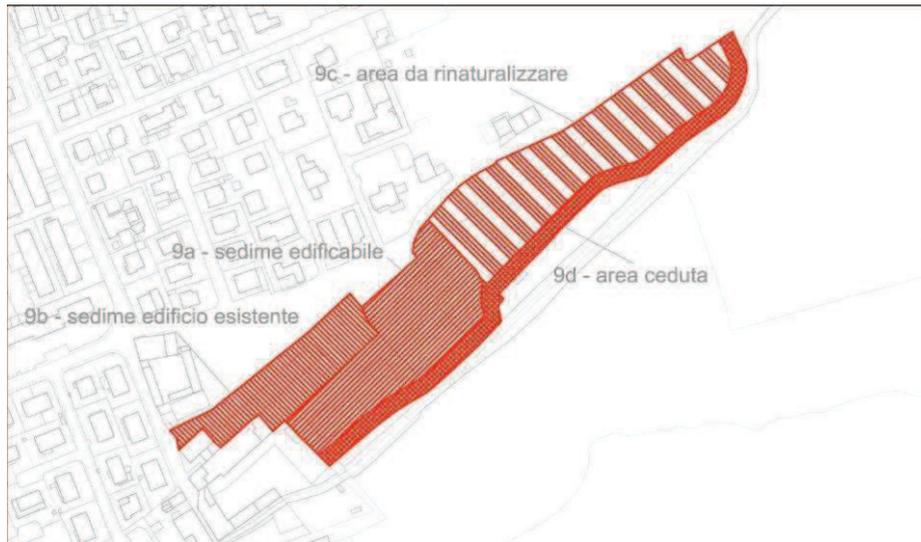
Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente, attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati, con la realizzazione di edifici di frangia che ristabiliscano un rapporto immediato ed equilibrato tra i quartieri di margine e gli spazi aperti (sostanzialmente non urbanizzati).
- Insediamento nuove funzioni residenziali e terziarie che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici di relazione, verde attrezzato e parco con il potenziamento delle connessioni ambientali esistenti.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	25.600 mq
<i>Indice:</i>	0.10 mq/mq per i sedimi 9a e 9c; con mantenimento dell'edificio esistente storico (9b)
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	Medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Standard e cessioni:</i>	area a verde 4160 mq
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo. Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti. La Slp massima edificabile è riferita ai sedimi 9a e 9c, precisando che l'edificabilità assegnata non è da intendersi come aumento della Slp esistente sugli stessi sedimi. Nel sedime 9b si prescrive il risanamento conservativo dell'esistente. Con riferimento al capannone esistente (sul sedime 9a), è ammesso intervento diretto volto alla riqualificazione per uso produttivo, con eventuale realizzazione di soppalchi, nei limiti dei disposti dell'art.79 della NTA.

- Prestazioni pubbliche attese

L'intervento prevede la cessione di un'area attrezzata a verde pubblico per riconvertire l'attuale deposito auto. Va prevista una fascia di mitigazione di 10.00 m dal fiume e la rinaturalizzazione dell'attuale deposito auto.

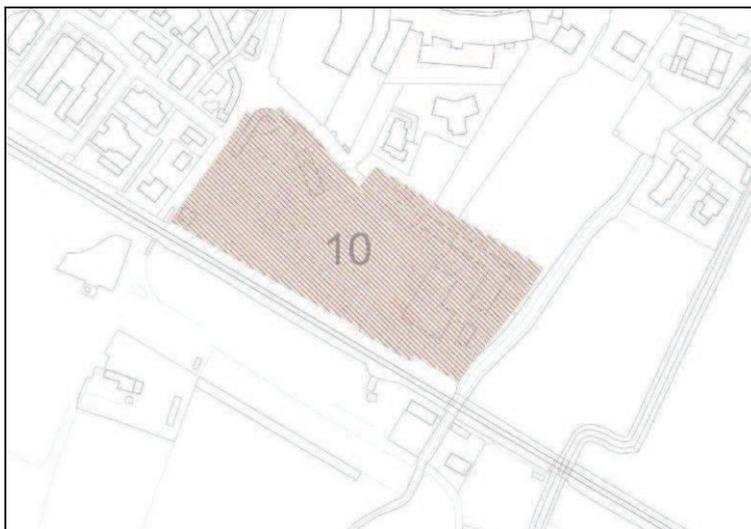
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Vie Cerca e Chiappa

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 20.600 mq, in località S.Eufemia, a nord della linea ferroviaria Torino-Trieste. L'area è chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenziale, la ferrovia e la roggia Naviglio Cerca.
Sull'area insistono edifici ad uso produttivo, realizzati in epoche diverse.
L'accesso avviene da via Cerca.



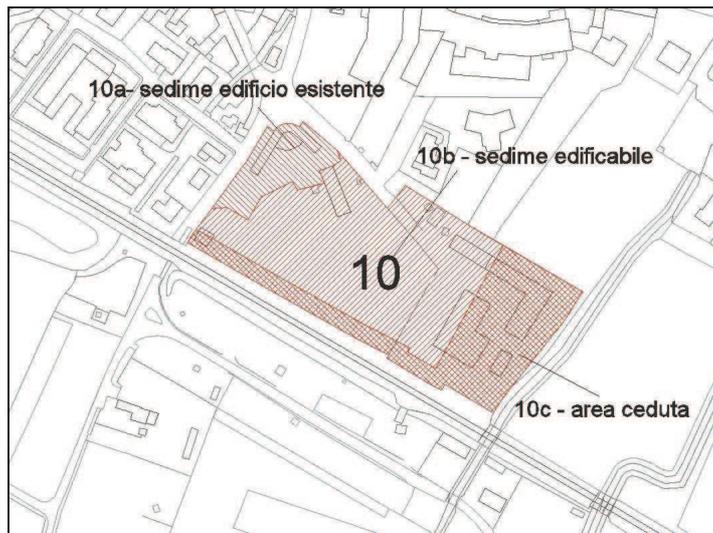
Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente.
- Insediamento nuove funzioni residenziali e terziarie che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Valorizzazione del patrimonio esistente.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici di relazione, verde attrezzato e parco con il potenziamento delle connessioni ambientali esistenti.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	20.670 mq
<i>Slp assegnata:</i>	4.400 mq (riferita al sedime 10b)+ esistente (riferita al sedime 10a)
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T), Attività commerciali di vicinato
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Standard e cessioni:</i>	fascia 10.00 m verso la ferrovia e area di collegamento con l'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati negli elaborati analitici dedicati allo Studio Paesaggistico di dettaglio contenuto nella Documentazione Generale che costituisce il quadro conoscitivo del P.G.T..

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale formato dai vari piani dell'articolato sistema collinare. I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo.

Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti, anche in relazione all'edificio esistente sul sedime 10b.

Mantenimento dell'edificio d'angolo tra via Cerca e via Chiappa (identificato con il sedime 10a), per il quale si prescrive un intervento di risanamento conservativo.

La Slp massima edificabile è riferita al sedime 10b.

L'intervento dovrà garantire un adeguato clima acustico a tutela degli insediamenti residenziali rispetto alla linea ferroviaria.

Stante la peculiare conformazione geografica, che rende la zona particolarmente vulnerabile in occasione di fenomeni meteorologici intensi, è fatto obbligo di prevedere stringenti ed adeguate misure di salvaguardia, volte a mettere in sicurezza sia l'ambito interessato che quelli limitrofi che potrebbero subire conseguenze per effetto dei nuovi insediamenti.

- Prestazioni pubbliche attese

A mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria esistente, dovrà essere ceduta una fascia piantumata e attrezzata a verde (10.00 m).

Una seconda area attrezzata a verde pubblico dovrà essere ceduta in prossimità dell'Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano al fine di integrare e raccordare gli spazi pubblici di progetto.

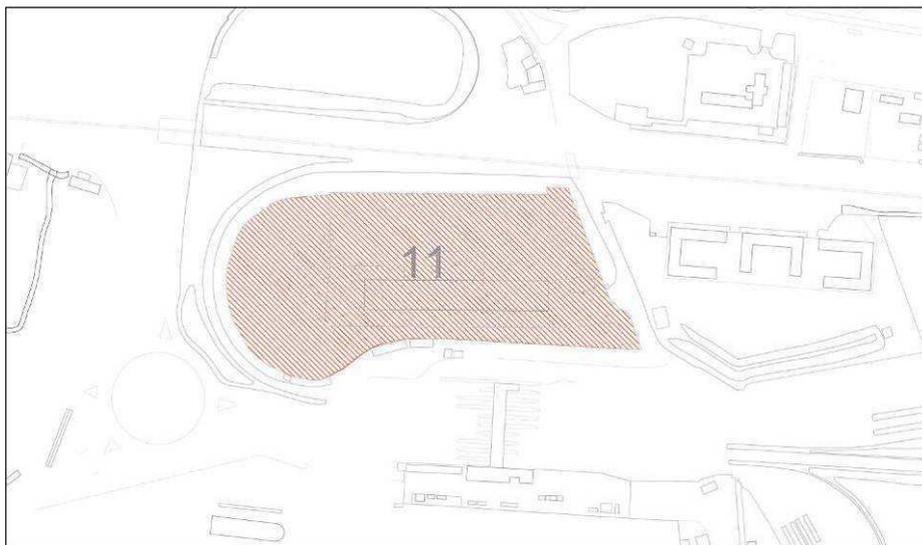
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud della città
Via Borgosatollo

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 24.000 mq, posta tra il casello autostradale di Brescia Centro e la Tangenziale Sud.
Sull'area insistono due capannoni che accolgono attività artigianali e di servizio pubblico.
L'accesso avviene da via Borgosatollo



Localizzazione

Obiettivi:

- Miglioramento e potenziamento delle strutture a servizio esistenti, in funzione delle attuali esigenze.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 24.840 mq
Slp assegnata: 700 mq una tantum in ampliamento all'esistente
Destinazioni funzionali ammesse: Conferma delle attività artigianali esistenti. Sono ammesse Attività commerciali (C) di media struttura non alimentare fino ad un massimo di 600 mq di superficie di vendita, Attività terziarie (T), Servizi e attrezzature (S), attrezzature per la mobilità.
Destinazioni funzionali escluse: Residenza (R), Attività agricole (A), Attività commerciali (C) diverse da quelle ammesse

Classe di fattibilità geologica: 1a
Pericolosità sismica: Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

Al fine di un corretto inserimento del nuovo volume, si prescrive che lo stesso sia realizzato in allineamento con gli esistenti e si prescrive, come opera di mitigazione, la piantumazione in confine verso la tangenziale.
Il progetto dovrà garantire il mantenimento delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.
La realizzazione delle previsioni sull'ambito è subordinata, se non già esistente, all'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi del comparto e alla depurazione delle acque reflue.
L'attività commerciale insediabile deve essere limitata al commercio di prodotti inerenti l'attività artigianale e di servizio della strada e del trasporto, caratterizzanti l'area.

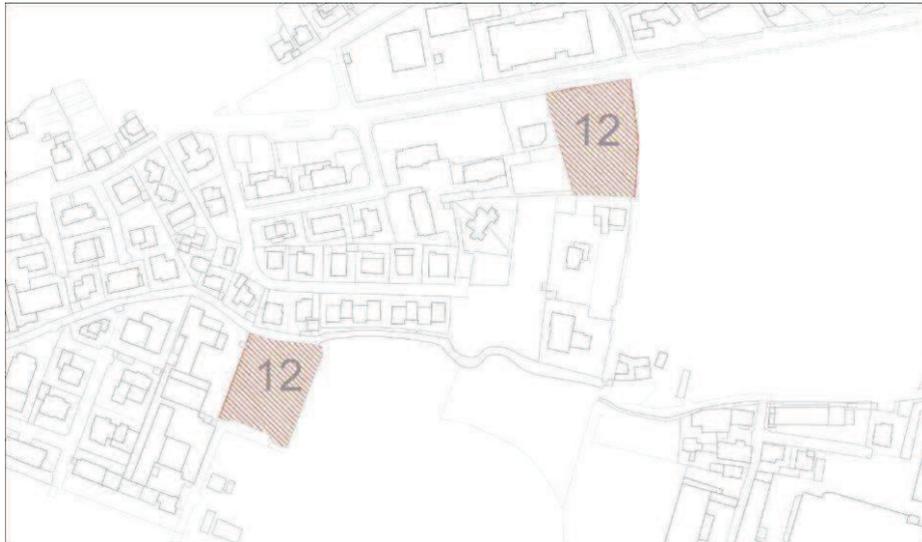
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Viale S.Eufemia, vie Goldoni e Salodiana

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 6.700 mq, divisa in due lotti, posti ai margini dell'edificato residenziale tra S.Eufemia e Caionvico.
Il lotto più a est è libero, posto tra l'abitato e le vie Goldoni e Salodiana; mentre quello più ad ovest è quasi interamente asfaltato e l'accesso avviene da una strada chiusa, traversa di viale S.Eufemia.



Localizzazione

Obiettivi

- Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente.
- Riqualificazione urbanistica e ambientale del comparto, mediante utilizzo di architetture e spazi urbani di qualità.
- Insediamento nuove funzioni residenziali.
- Miglioramento del grado di accessibilità e sicurezza tra la strada e gli insediamenti ed i servizi esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale:	6.720 mq
Slp assegnata:	1.800 mq
Destinazioni funzionali ammesse:	residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato
Destinazioni funzionali escluse:	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
Standard e cessioni:	3.600 mq per realizzazione nuova infrastruttura stradale
Classe di fattibilità geologica:	1a
Pericolosità sismica:	Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica:	3 e 5



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati negli elaborati analitici dedicati allo Studio Paesaggistico di dettaglio contenuto nella Documentazione Generale che costituisce il quadro conoscitivo del P.G.T..

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale formato dai vari piani dell'articolato sistema collinare.

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.

Al fine di un più corretto inserimento paesaggistico, i nuovi volumi avranno altezza massima (in gronda) pari a 10.00 m.

- Prestazioni pubbliche attese

L'area 12b viene interamente ceduta per il completamento dell'infrastruttura stradale di progetto.

È consentito, nelle more del Piano Attuativo, realizzare un parcheggio temporaneo (sedime 12b) a servizio della palestra antistante.

Modalità attuative

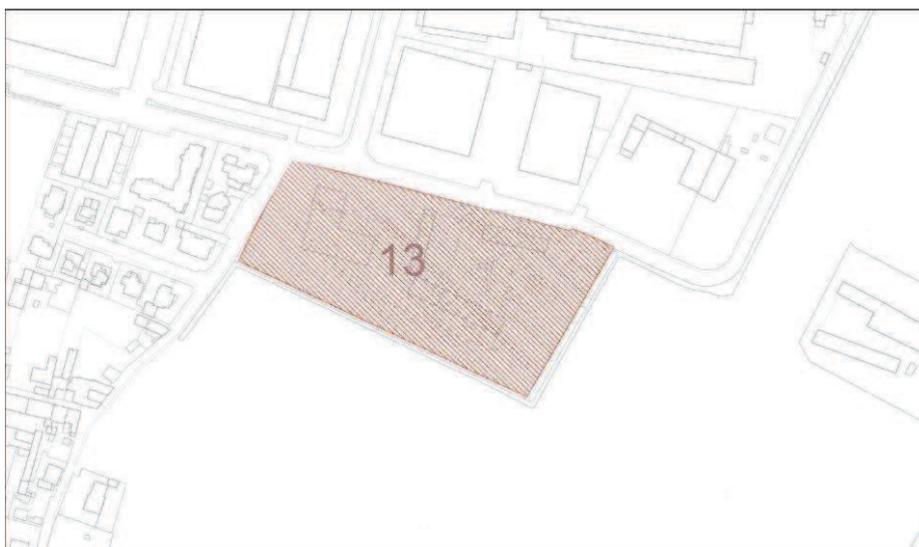
Piano attuativo.

PROGETTO SPECIALE n.13 - Noce

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-ovest della città
Via Cacciamali

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 20.300 mq, posto ad est del nucleo antico della Noce, posto tra la strada pubblica e una ampia zona agricola di pregio paesaggistico.
L'area è interamente occupata da attività produttiva in corso.
L'accesso avviene da via Cacciamali.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività produttive esistenti.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	20.390 mq
<i>Indice:</i>	0.60 mq/mq compreso l'esistente
<i>Rapporto di copertura</i>	50%
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività artigianali e commerciali all'ingrosso
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), attività commerciali di vendita al dettaglio, attività agricole (A)
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.136, lettere c ,d
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4 e 5

Prescrizioni e criteri insediativi

Ogni intervento di ampliamento o nuova edificazione, finalizzato al potenziamento delle attività esistenti, dovrà essere contenuto entro il perimetro del Progetto Speciale.

Al fine di razionalizzare tali azioni è ammesso il trasferimento delle piantumazioni a mitigazione, nelle aree esterne (al citato perimetro) immediatamente adiacenti. In ogni caso l'intervento di mitigazione è da ritenersi inderogabile.

Modalità attuative

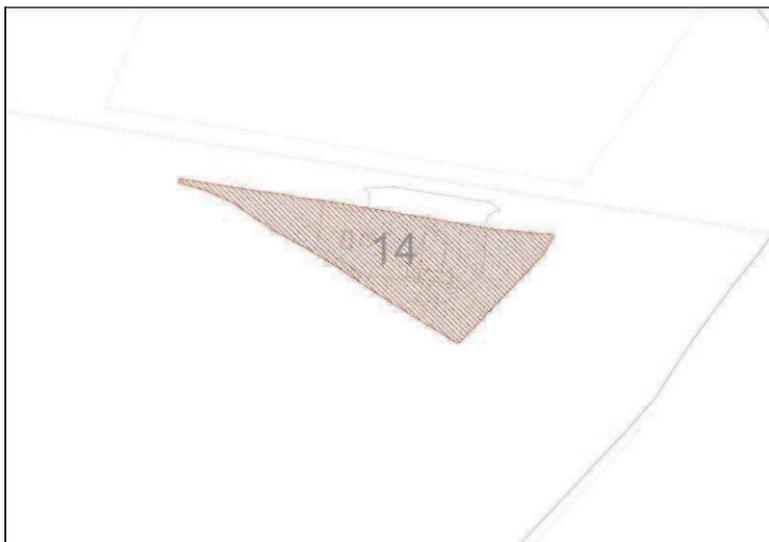
Piano attuativo.

PROGETTO SPECIALE n.14 - Stazione carburanti

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-est della città
Tangenziale Sud

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 9.500 mq, in adiacenza alla Tangenziale Sud, nei pressi del confine con il comune di Rezzato.
Sull'area insistono piccoli edifici anche di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali e di servizio agli automobilisti.
L'accesso avviene direttamente dalla tangenziale.



Localizzazione

Obiettivi

- Miglioramento e potenziamento delle strutture a servizio esistenti, in funzione delle attuali esigenze.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	9.570 mq
<i>Slp assegnata:</i>	1.200 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività artigianali, attività commerciali e servizi
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di sup. di vendita e grandi strutture
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	-

Prescrizioni e criteri insediativi

Al fine di un più corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, si prescrive un'edificazione quanto più possibile concentrata, con un'altezza massima consentita di 5.00 m.

A mitigazione dell'intervento dovrà essere posta in opera adeguata piantumazione in confine sul lato sud, sud-est verso la campagna.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.15 - Dalmazia Montini

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadranti nord e centro della città
Vie Montini, Triumplina e Dalmazia

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 10.000 mq, divisa in quattro lotti, diversamente localizzati all'interno del tessuto urbano.
La prima area è uno spazio libero, di dimensioni esigue (circa 600 mq) in località Mompiano, chiuso all'interno dell'edificato residenziale e accessibile da via Montini.
La seconda è un'area sulla quale insistono edifici ad uso commerciale, affacciata su via Triumplina.
Le restanti sono ubicate in via Dalmazia, a cavallo della linea ferroviaria. Su quella più a sud insiste un fabbricato ad uso prevalentemente commerciale.

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività artigianali esistenti.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	10.130 mq
<i>Slp</i>	massimo 1.400 mq per tutte le aree individuate, ripartite in via Triumplina (sedime 15b) + 10% dell'esistente per un massimo di 200 mq e con il rispetto dell'altezza degli edificio esistente; via Dalmazia per il sedime 15c un massimo di 300 mq + l'esistente, per il sedime 15d un massimo di 1.200 mq oltre quelli già previsti dal progetto per il Comparto Milano
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)
<i>Standard e cessioni:</i>	686 mq (sedime 15a in via Montini)
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.136, lettera d, limitatamente al sedime 15a in via Montini
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a/Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	3 e 4

Prescrizioni e criteri insediativi

Per tutte le aree valgono sempre le regole morfologiche previste nel Piano delle Regole.

Si prescrive inoltre di non superare per tutte le aree afferenti al Progetto Speciale interessate da trasformazione il limite massimo di 1400 mq di Slp complessiva.

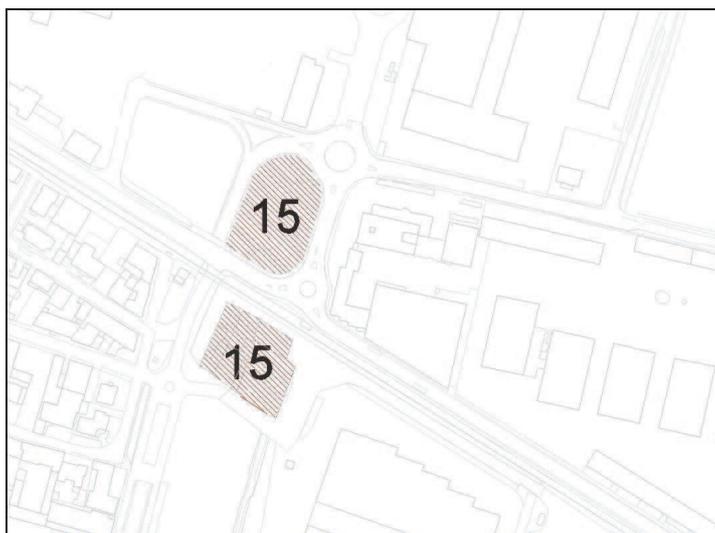
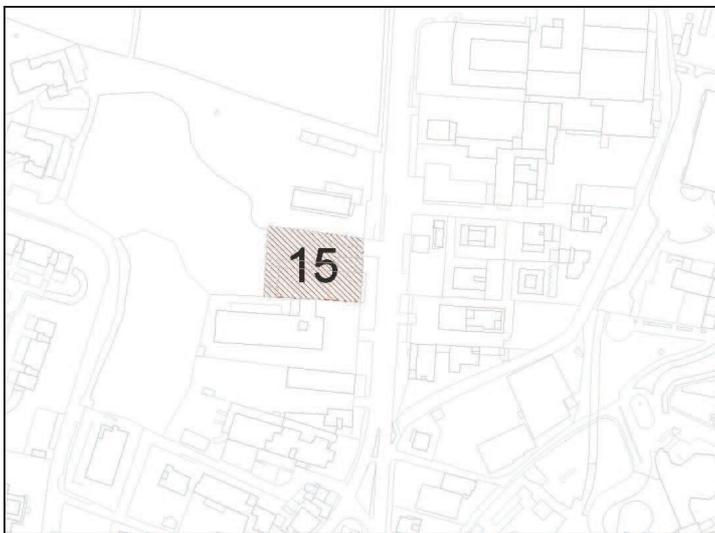
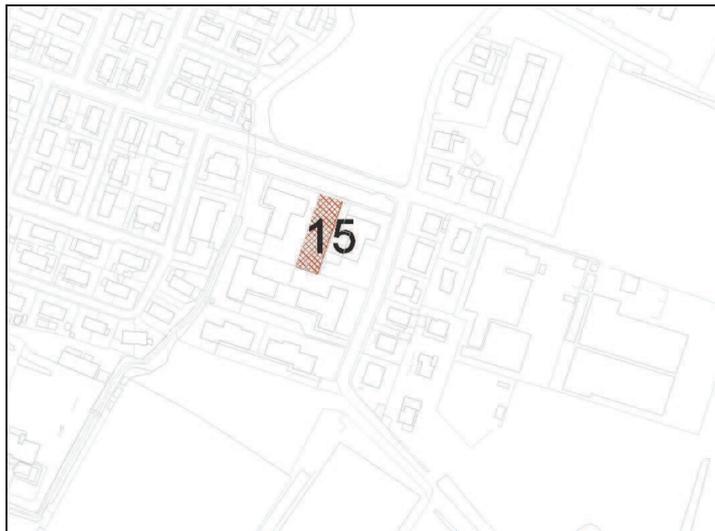
- *Prestazioni pubbliche attese*

Cessione di 686 mq riferiti al sedime 15a in via Montini.

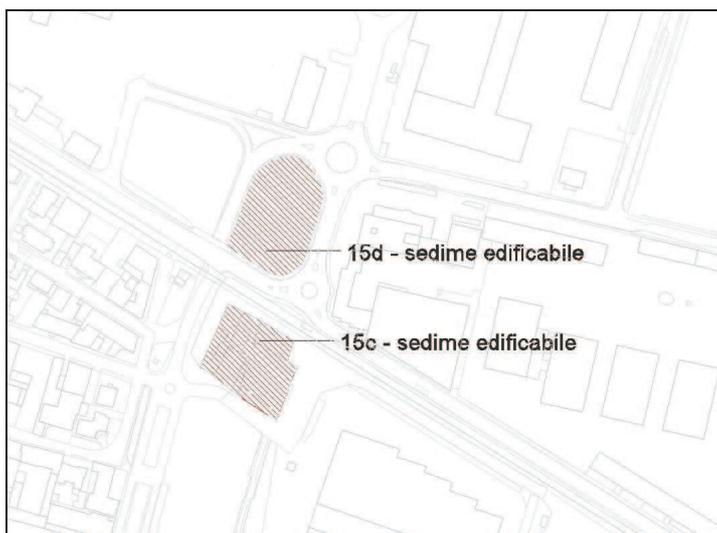
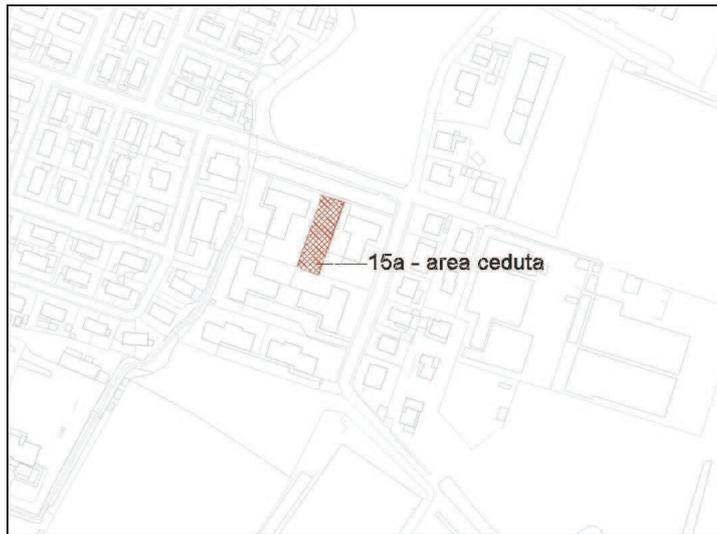
Ferme restando la Slp stabilita e le cessioni dovute, in sede di progettazione esecutiva, potrà essere valutata una differente distribuzione delle volumetrie assegnate.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.



Localizzazione



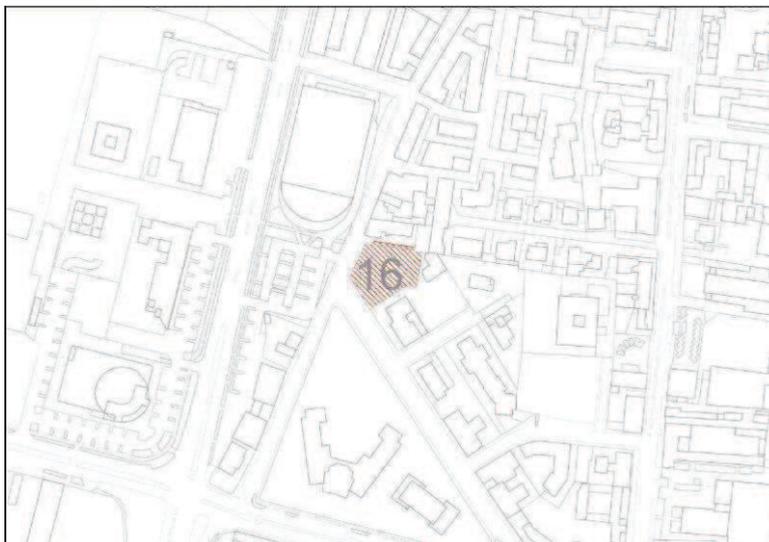
Layout insediativo

PROGETTO SPECIALE n.16 - San Zeno

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro della città
Vie San Zeno e Divisione Tridentina

Stato di fatto: L'ambito interessa una superficie di circa 1.400 mq, chiusa tra l'edificato a prevalente destinazione residenziale con accesso da via S.Zeno.



Localizzazione

Obiettivi

- Potenziamento delle strutture a servizio in funzione delle attuali esigenze.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 1.400 mq

Slp 1.600 mq

Destinazioni funzionali ammesse: Servizi

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prestazioni pubbliche attese

Area vincolata alla funzione specifica di servizio anche privata.

Nei limiti della Slp prevista, è consentito realizzare una superficie commerciale, fino ad un massimo di 500 mq, finalizzata alla promozione di prodotti tipici locali agricoli.

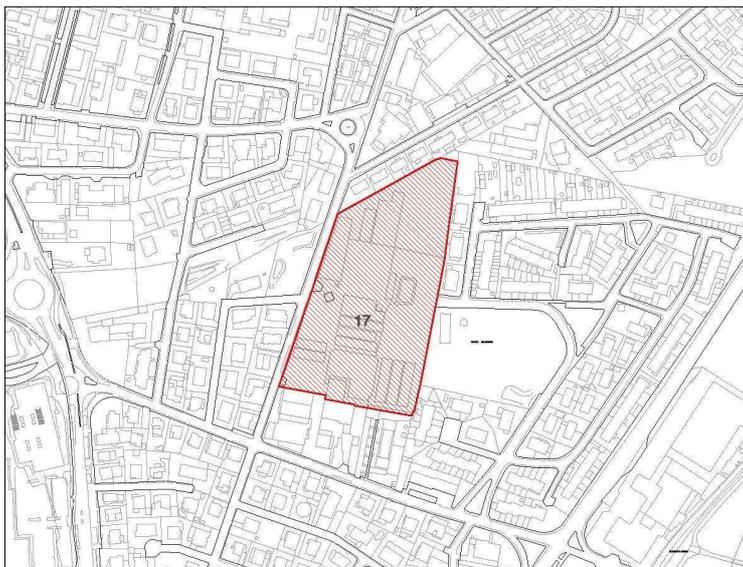
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
Via Zola e Tamburini

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 25.200 mq, sulla quale insistono edifici alcuni di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali.
Gli accessi avvengono da via Zola.



Localizzazione

Obiettivi:

- Valorizzazione delle attività artigianali e commerciali esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 25.200 mq

Slp assegnata: esistente

Destinazioni funzionali ammesse: conferma delle attività in essere
E' vietato il cambio di destinazione d'uso

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

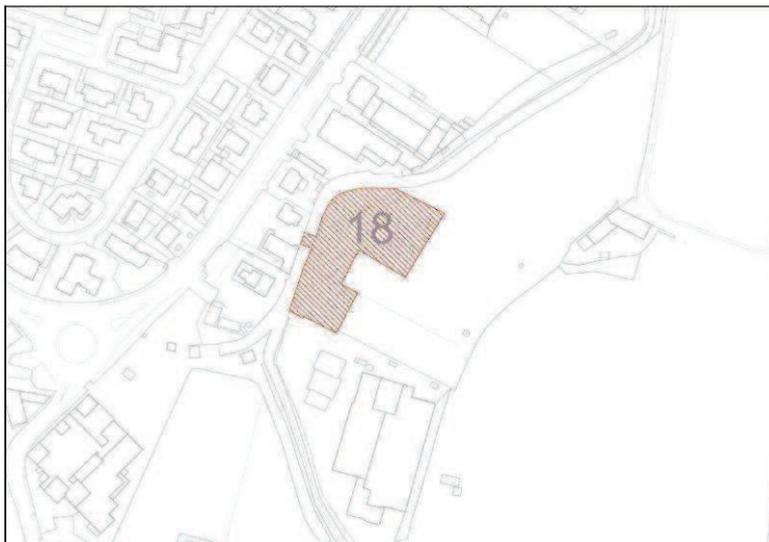
Si precisa che non sono ammissibili nuove volumetrie, mentre le serre esistenti, a servizio dell'attività, possono essere sempre demolite e ricostruite.

PROGETTO SPECIALE n.18 - Conicchio 2

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
via Conicchio

Stato di fatto: L'area si colloca all'interno di un sistema agricolo sito a nord dello stadio, delimitato ad ovest dalla via Conicchio e dalla via Triumplina, lungo il corso del torrente Garza. La presenza a nord del colle della Maddalena e ad est di borghi storici ne fa sicuramente un'area inserita in un ambito pregiato dal punto di vista agricolo, ecologico, culturale e quindi paesaggistico. Attualmente si rileva un'occupazione di suolo agricolo ad uso di parcheggio privato per auto, motrici, autoarticolati e rimorchi. Il suolo è stato completamente rimosso, resta un fondo sterrato che si estende fra il Garza ed i primi orti dell'area agricola.



Localizzazione

Obiettivi

- Recupero di aree degradate e riqualificazione ambientale.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 4.846 mq

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

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4b

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prescrizioni e criteri insediativi

Si prescrive la ricostituzione della vegetazione ripariale per una distanza non inferiore ai 10.00 m dall'argine del Garza. Lungo tale fascia di ricostruzione della rete ecosistemica fluviale deve essere ricostituito il suolo asportato. Sul resto del perimetro deve essere realizzata una fascia di riqualificazione del verde per una profondità non inferiore ai 5.00 m. dal limite di proprietà.

È vietata ogni tipo di edificazione.

Sull'intera superficie deve essere ripristinato un uso del suolo con seminativo a prato, solamente negli spazi destinati ai percorsi per il movimento o lo stazionamento dei mezzi di servizio sarà consentito l'uso di sistemi strutturali annegati in terra che consentano la crescita del manto erboso (tipo Geoplast).

La parte di superficie asfaltata o comunque pavimentata può rimanere tale, la superficie attualmente sterrata deve essere ripristinata a prato: qui è consentito l'uso di sistemi strutturali annegati in terra che consentano la crescita del manto erboso (tipo Geoplast). La superficie occupata da suolo con vegetazione deve restare inalterata. Si dovrà introdurre vegetazione autoctona una tantum ove possibile all'interno dell'area.

In ogni caso dovrà essere annullato ed evitato ogni tipo di degrado del suolo e del sottosuolo, sia dal punto di vista chimico (prodotti o sostanze che possano alterare il normale stato chimico del suolo agricolo), fisico (inacidimenti dovuti al deposito su suolo o dovuto all'eliminazione di uno strato di questo) e biologico (si dovranno evitare specie arboree non autoctone o infestanti esotiche).

Modalità attuative

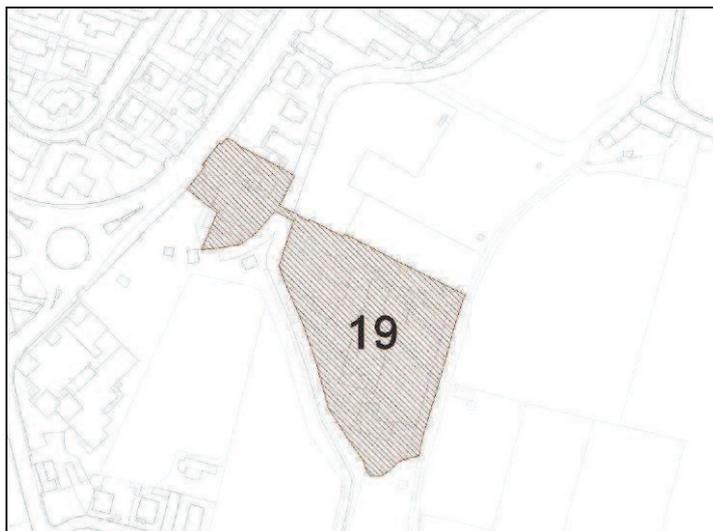
Permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.19 - Conicchio 3

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
via Conicchio

Stato di fatto: L'area si colloca all'interno di un sistema agricolo sito a nord dello stadio, delimitato ad ovest dalla via Conicchio e dalla via Triumplina, lungo il corso del torrente Garza. La presenza a nord del colle della Maddalena e ad est di borghi storici ne fa sicuramente un'area inserita in un ambito pregiato dal punto di vista agricolo, ecologico, culturale e quindi paesaggistico. Attualmente si rileva un'occupazione di suolo agricolo con strutture temporanee metalliche, di copertura a materiali edili. Il suolo è stato completamente rimosso, resta un fondo sterrato o asfaltato che si estende fra il Garza e le proprietà agricole adiacenti, interrompendosi lungo il corso di un canale di irrigazione.



Localizzazione

Obiettivi

- Recupero di aree degradate e riqualificazione ambientale.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	13.360 mq
<i>Destinazioni funzionali:</i>	conferma delle attività in essere: deposito e vendita materiali edili vietato il cambio di destinazione d'uso
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.142, lettera c
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni particolari

Si prescrive la ricostituzione della vegetazione ripariale per una distanza non inferiore ai 10.00 m dall'argine del Garza, ovviamente interrotta in prossimità dei ponti. Lungo tale fascia di ricostruzione della rete ecologica dell'ecosistema fluviale deve essere ricostituito il suolo. Sul resto del perimetro è necessario realizzare una fascia di riqualificazione del verde per una distanza non inferiore ai 5.00 m. dal limite di proprietà.

È vietata ogni tipo di edificazione, saranno consentite soltanto strutture removibili, che evidenzino la precarietà dell'attività, completamente realizzate con strutture lignee, per una copertura del suolo che non superi il 30% dell'area di proprietà.

Sull'intera superficie dovrà essere ripristinato un uso del suolo con seminativo a prato, soltanto nelle zone coperte dalle strutture temporanee di servizio e negli spazi destinati ai percorsi per i movimenti logistici sarà consentito l'uso di sistemi strutturali annegati in terra che consentano la crescita del manto erboso (tipo *Geoplast*) o sistemi alternativi che garantiscano la salvaguardia della permeabilità e dell'impatto paesaggistico, nonché della protezione della falda.

Negli spazi non strettamente necessari alle attività di servizio dovrà essere ripristinato il manto erboso.

Per integrare e mimetizzare eventuali strutture removibili ad uso deposito nel contesto si dovrà introdurre vegetazione autoctona una tantum ove possibile all'interno dell'area.

In ogni caso dovrà essere annullato ed evitato ogni tipo di degrado del suolo e del sottosuolo, sia dal punto di vista chimico (prodotti o sostanze che possano alterare il normale stato chimico del suolo agricolo), fisico (inacidimenti dovuti al deposito su suolo o dovuto all'eliminazione di uno strato di questo) e biologico (si dovranno evitare specie arboree non autoctone o infestanti esotiche).

Si precisa inoltre che i limiti insediativi si riferiscono all'area ad est del Garza.

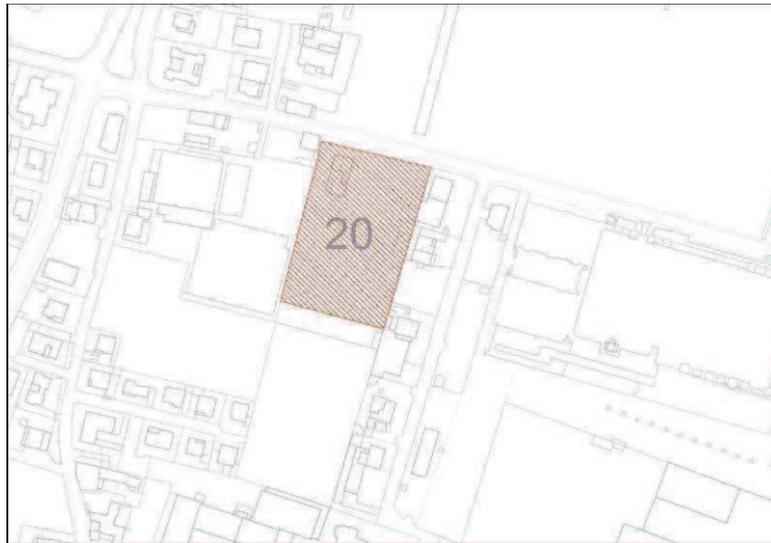
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
via Campane

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 7.900 mq, sulla quale insistono edifici alcuni di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali e di deposito di materiali.
L'accesso avviene da via Campane.



Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici di relazione, verde attrezzato e parco con il potenziamento delle connessioni ambientali esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale:	7.900 mq
S.l.p assegnata:	950 mq
Destinazioni funzionali ammesse:	residenza (R), attività terziarie (T), Attività commerciali di vicinato
Destinazioni funzionali escluse:	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
Standard e cessioni:	3.300 mq fascia verde
Classe di fattibilità geologica:	1a
Pericolosità sismica:	Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica:	3



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti si prescrive che l'altezza massima (in gronda) sia di 7,00 m.

- Prestazioni pubbliche attese

Cessione di una fascia piantumata e attrezzata a verde, di profondità pari a 30,00 m in lato est, pari a 3.300 mq.

Modalità attuative

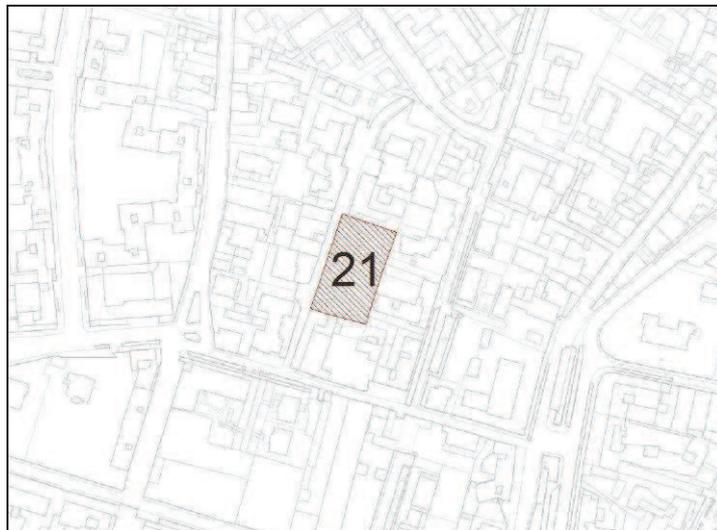
Permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.21 - Trento

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro della città
Via Monte Novegno

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area libera di circa 2.000 mq, chiusa tra il tessuto edificato a destinazione residenziale.
L'accesso avviene da via Monte Novegno.



Localizzazione

Obiettivi

- Incremento delle capacità attrattive residenziali della città, attraverso il completamento di assetti insediativi esistenti.
- Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali e a dotazione a servizio delle funzioni insediate.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale:	2.157 mq
Slp assegnata:	950 mq
Destinazioni funzionali ammesse:	residenza (R), attività terziarie (T), Attività commerciali di vicinato
Destinazioni funzionali escluse:	medie e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
Standard e cessioni:	700 mq area attrezzata a parcheggio ovvero a parco pubblico
Classe di fattibilità geologica:	1a
Pericolosità sismica:	Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica:	3



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato. Il nuovo insediamento deve rispettare le regole morfologiche previste nel Piano delle Regole.

- Prestazioni pubbliche attese

Cessione area a nord (700 mq), attrezzata a parcheggio ovvero a parco pubblico.

Al fine di potenziare e migliorare la dotazione di servizi della zona, il disegno dei nuovi spazi pubblici deve essere armonizzato con gli esistenti (collegamento con il passaggio pedonale pubblico ad est).

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro della città
Vie Folonari e Togni

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 5.000 mq, in prossimità della stazione ferroviaria.
Sull'area insistono edifici realizzati in epoche diverse ad uso produttivo, la cui superficie occupa la maggior parte dell'isolato a prevalente destinazione residenziale.
L'accesso avviene da entrambe le vie pubbliche Folonari e Togni.



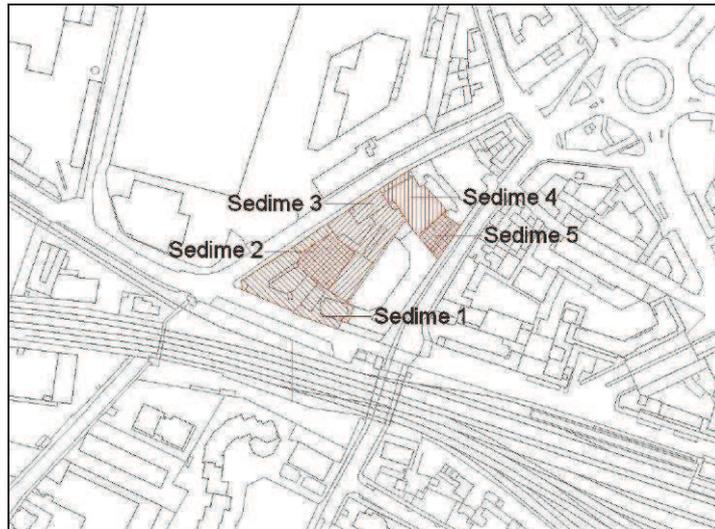
Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il tessuto urbano dell'intorno.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Valorizzazione diffusa del patrimonio esistente e qualificazione delle nuove "centralità".
- Restituzione al quartiere di spazi pubblici di relazione e di connessione ciclopedonale e rafforzamento dei collegamenti tra il centro storico e la parte più periferica della città.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	5.182 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T), Attività commerciali
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

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:

- il rispetto delle facciate esterne ed interne nelle partiture, negli elementi decorativi, nei materiali
- il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici, dovranno essere contenuti all'interno della sagoma
- l'eliminazione delle superfetazioni
- 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
- la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con minime variazioni di quota
- la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari, anche nel numero.

Sedime 2: le strutture non presentano le stesse caratteristiche degli altri edifici del complesso e si configurano come aggiunte tecniche; si prescrive la sostituzione del manto di copertura, al fine di realizzare una corte coperta ad uso pubblico.

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:

- 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
- il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici quali cabine extra corsa di ascensori, serbatoi, impianti tecnici dovranno essere contenuti all'interno della sagoma
- la possibilità di eliminare superfetazioni, incongrue col progetto originario
- la possibile riorganizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, androni, corpi scala, ascensori ecc.)
- la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con sostanziali variazioni di quota
- la possibilità di inserire nuovi orizzontamenti funzionali al corretto funzionamento degli edifici
- la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari anche con aumento o diminuzione delle stesse
- 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.

Sedime 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.

All'interno del Progetto Speciale, per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali è ammessa la deroga ai disposti dell'art. 25 delle N.T.A., coerentemente con l'intervento conservativo previsto sugli edifici e in considerazione della presenza di parcheggi pubblici di notevole dimensione, nelle immediate vicinanze.

Modalità attuative

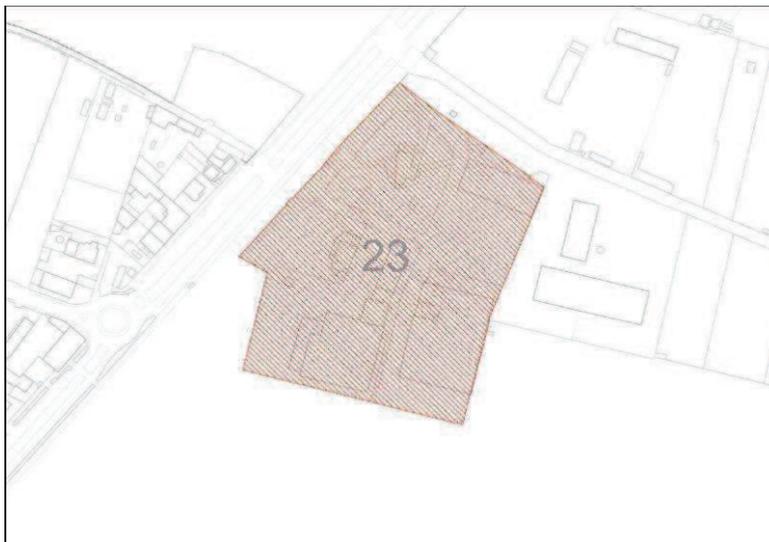
Piano attuativo.

PROGETTO SPECIALE n.23 - Fornaci

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-ovest della città
via Labirinto

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 27.000 mq, sulla quale insistono edifici alcuni di carattere provvisorio destinati ad attività commerciali.
Gli accessi avvengono da via Labirinto.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività artigianali e commerciali esistenti.
- Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 27.750 mq
Sp esistente
Destinazioni funzionali: conferma delle attività in essere
vietato il cambio di destinazione d'uso

Classe di fattibilità geologica: 2c
Pericolosità sismica: Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Interventi ammessi

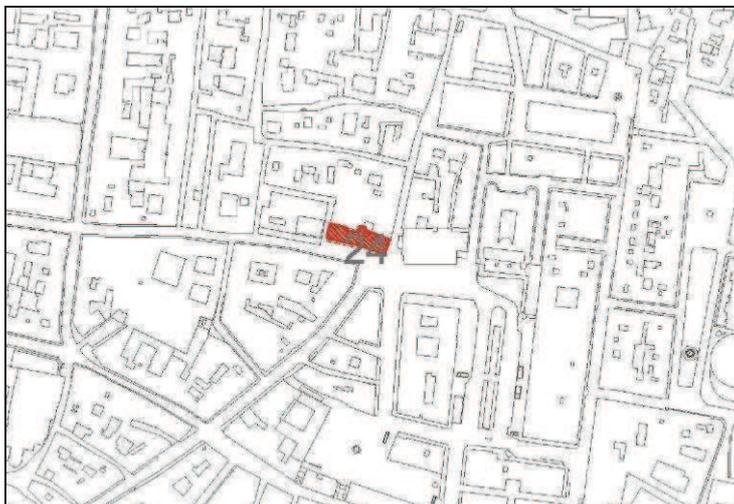
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.
Si precisa che non sono ammissibili nuove volumetrie, mentre le serre esistenti, a servizio dell'attività, possono essere sempre demolite e ricostruite.

PROGETTO SPECIALE n.24 - Testata di via Dante

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante centro della città
Via Dante

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area libera ubicata in pieno centro storico, esito delle demolizioni degli anni venti del secolo scorso.



Localizzazione

Obiettivi

- Localizzazione di funzioni strategiche ed architetture di alta qualità in corrispondenza di un vuoto urbano nel cuore dell'antico centro cittadino.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di valorizzazione e di qualità urbana per il nucleo storico.

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prescrizioni particolari

Si confermano le previsioni e le prescrizioni, relative all'area in oggetto, contenute nel Piano di Recupero del Carmine, approvato con Delibera C.C. 19/2001 e successive varianti.

È altresì consentito realizzare fino ad un massimo di ulteriori 40 mq a destinazione commerciale al piano terra.

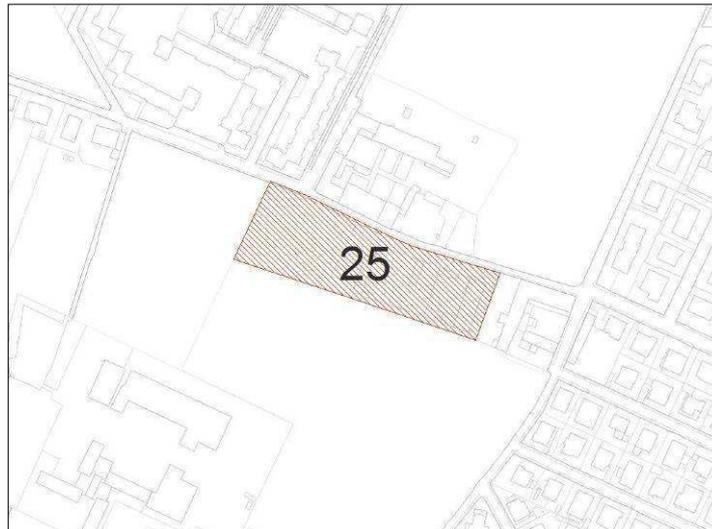
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante ovest della città
Via Torricella di Sotto

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 7.300 mq, sulla quale attualmente insistono alcuni edifici artigianali.
L'accesso avviene da via Torricella di Sotto.



Localizzazione

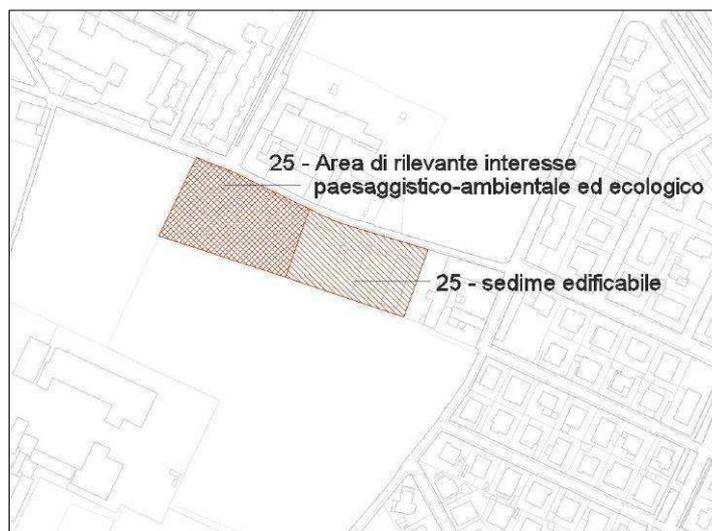
Obiettivi:

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente, attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati, con la realizzazione di edifici di frangia che ristabiliscano un rapporto immediato ed equilibrato tra i quartieri di margine e gli spazi aperti (sostanzialmente non urbanizzati).

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 7.340 mq
Slp assegnata: 2.000 mq
Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R), servizi (S)
Destinazioni funzionali escluse: attività terziarie (T), Attività commerciali (C), attività industriali e artigianali (I)

Vincolo ex D Lgs. 42/2004: art. 136, lettere c, d
Classe di fattibilità geologica: 1a
Pericolosità sismica: Z4b
Classe di sensibilità paesaggistica: 4



Layout insediativo prescrittivo

Prescrizioni e criteri insediativi

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare.

I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo. Si prescrive che i nuovi volumi occupino il sedime edificato esistente.

Al fine di evitare soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti si prescrive l'impiego della tipologia edilizia dell'edificio unifamiliare, singolo o binato, con altezza massima (in gronda) definita in 7,00 m.

E' ammessa la conservazione di tutto o parte degli edifici esistenti.

Considerata la preesistente attività produttiva, le trasformazioni che eccedono la manutenzione straordinaria, dovranno essere precedute da opportune analisi del suolo, al fine di dimostrare l'inesistenza di sostanze inquinanti.

Con riferimento alla destinazione funzionale ammessa "servizi (S)", si prescrive il preventivo passaggio del progetto in Consiglio Comunale, per la valutazione della compatibilità del servizio proposto con il contesto esistente.

Modalità attuative

Piano attuativo.

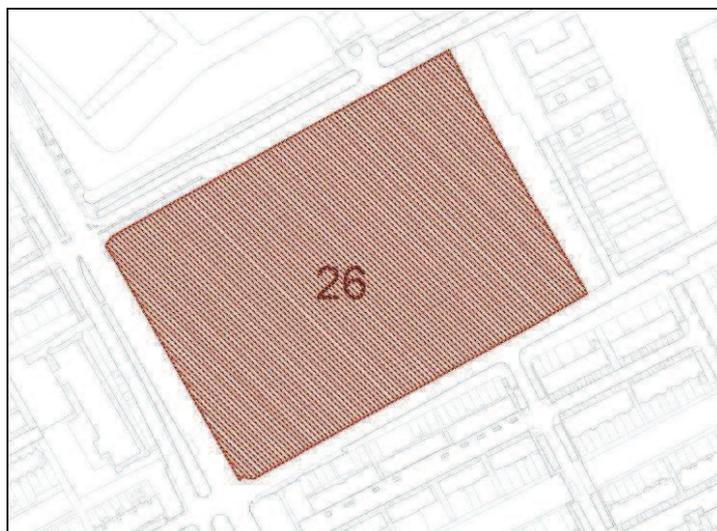
In caso di conservazione degli edifici esistenti, l'intervento di restauro, con eventuale cambio di destinazione d'uso, potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato.

PROGETTO SPECIALE n.26 - Ex Baribbi

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud della città
Vie Mantova e Lonati

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



Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	42.550 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività terziarie (T), attività commerciali, attività artigianali
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), medie strutture di vendita alimentari e grandi strutture di vendita, attività agricole (A)
<i>Vincolo ex D Lgs. 42/2004:</i>	art.142, lettera c
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	3

Prescrizioni particolari

Opzione n.1: conferma dei contenuti del Piano Attuativo, approvato con Delibera C.C. 107/37630PG del 13 giugno 2011.

Opzione n.2: variante al Piano Attuativo approvato con modifica alle destinazioni d'uso parziali o totali per attività terziarie o commerciali, con riduzione della SIp prevista, fino a un massimo di 25.700 mq.

È consentita la realizzazione di spazi commerciali nella dimensione massima di complessivi 2.500 mq di superficie di vendita.

Modalità attuative

Piano attuativo.

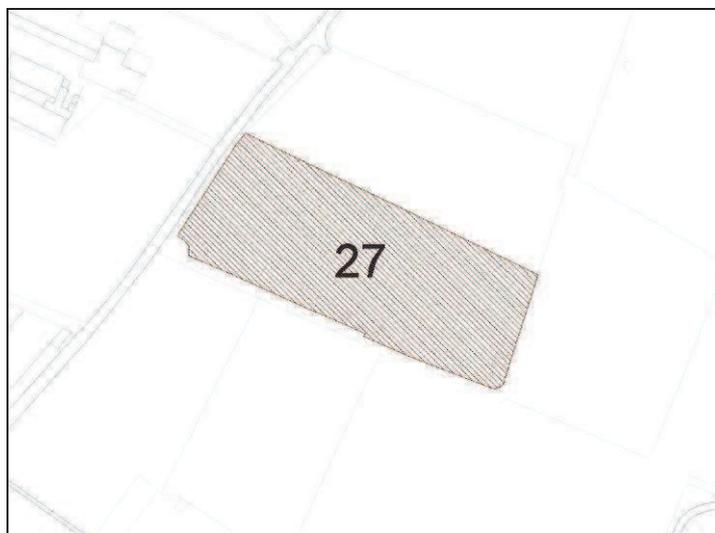
Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-est della città
Via Buffalora

Stato di fatto: Tale area risulta ricadere in una zona agricola di ampia estensione, che prosegue ben oltre il limite comunale, verso Rezzato e Ciliverge, definendo un'importante spazio intercomunale, non edificato destinato interamente all'attività agricola. Il limite fisico ovest è definito da via Buffalora. Proprio ad est di questa strada si trova l'area in questione. Di fronte, al di là della via, sorge un edificio storico dell'ambito di cava.

L'intero luogo oltre che di valenza e pregio agricolo è fortemente caratteristico del paesaggio agrario bresciano e quindi di valenza paesaggistica. Conseguentemente risulta essere un'area sottoposta a tutela, ripristino e valorizzazione, come del resto tutte le aree agricole interurbane, ancora libere, unico limite alle iniziative conurbative.

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



Localizzazione

Obiettivi

- Recupero di aree degradate e riqualificazione ambientale.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 17.220 mq

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prescrizioni particolari

Su tale area è vietato ogni tipo di edificazione, si dovrà procedere alla creazione di filtri di mitigazione verde lungo tutto il limite perimetrale della piastra. L'area potrà essere utilizzata come parcheggio privato o area per attività logistiche e deposito container, parte dell'area potrà essere destinata a parco tematico, quindi come servizio di interesse pubblico, a cielo aperto sul tema del riciclo. Saranno consentite soltanto strutture coperte removibili, completamente realizzate in materiali leggeri, per una copertura del suolo che non superi il 30% dell'area di proprietà.

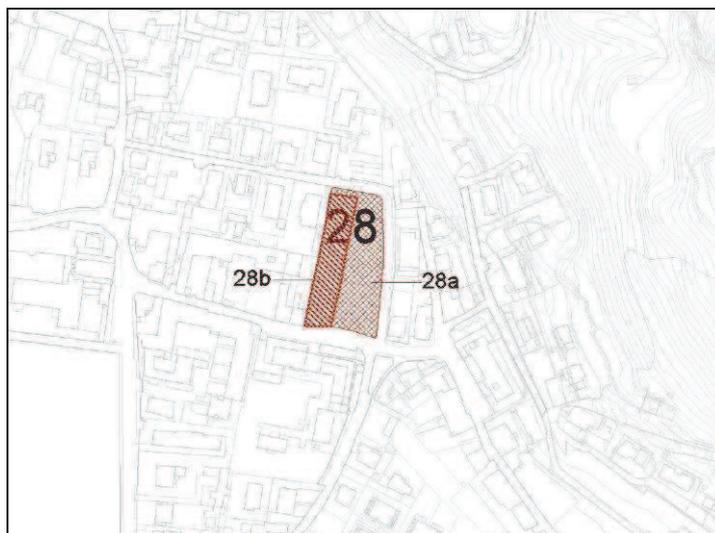
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
Via Squass

Stato di fatto: L'area in oggetto ha una superficie di circa 3.420 mq; in gran parte occupata da edifici storici di tipo rurale, appartenenti al nucleo antico di Mompiano, con annesso brolo.
L'accesso avviene da via Squass.



Localizzazione

Obiettivi

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Valorizzazione del patrimonio esistente, delle eccellenze architettoniche esistenti.

Parametri urbanistici

Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R), attività terziarie (T)

Destinazioni funzionali escluse: attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prescrizioni e criteri insediativi

L'attuazione avverrà considerando due unità minime d'intervento; in entrambe, i nuovi edifici dovranno presentare soluzioni architettoniche, modalità di accesso e sosta ispirate ad una logica progettuale complessiva, integrate con il contesto del nucleo antico.

All'unità 28a è riconosciuta una Slp pari a mq 360 all'unità 28b è riconosciuta una Slp pari a 285 mq in aggiunta a quella esistente

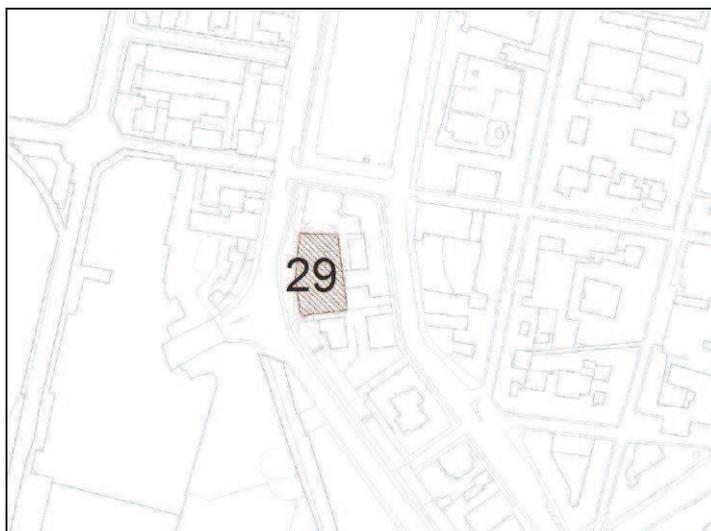
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Centro della città
Via F.lli Ugoni

Stato di fatto: L'area in oggetto è ubicata in posizione centrale, lungo via F.lli Ugoni, cerniera tra i più recenti interventi degli isolati a sud-ovest e l'edificato storico dell'antica città.
L'accesso avviene da via F.lli Ugoni.



Localizzazione

Obiettivi

- Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	1.380 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività commerciali di vicinato e attività terziarie (T)
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni e criteri insediativi

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

La Slp massima realizzabile è quella legalmente riconosciuta alla data del PRG 2004 (ex AT 77).

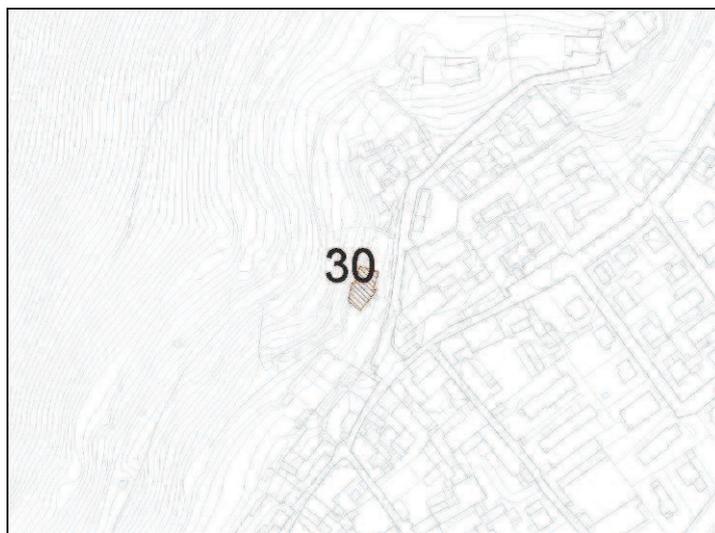
Modalità attuative

Piano attuativo

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Via Caionvico

Stato di fatto: L'edificio oggetto dell'intervento è una costruzione moderna, ubicata nel nucleo antico di Caionvico, alle pendici del Colle Maddalena, in posizione paesaggisticamente rilevante. L'accesso avviene da via Caionvico.



Localizzazione

Obiettivi

- Insediamento nuove funzioni residenziali che consentano processi di rigenerazione sociale.

Parametri urbanistici

<i>Slp assegnata:</i>	fino ad un massimo del 30% della slp esistente
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R)
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni e criteri insediativi

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

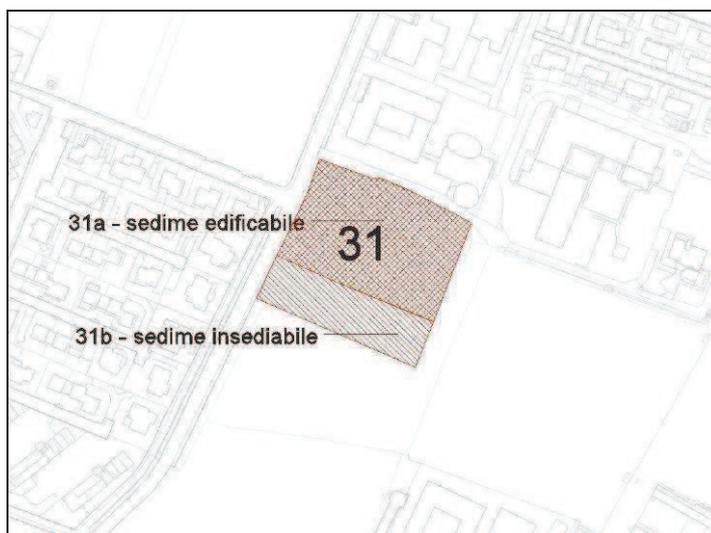
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
Via Nikolajewka

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 10.000 mq, a Mompiano. Essa è ubicata ai margini del tessuto edificato di più recente formazione.
L'accesso principale avviene da via Nikolajewka.



Localizzazione e Layout insediativo prescrittivo

Obiettivi

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

Parametri urbanistici

<i>Slp assegnata:</i>	1.800 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R)
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4b
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	5

Prescrizioni e criteri insediativi

L'edificabilità assegnata al sedime edificabile (31a) potrà essere trasferita anche nel lotto adiacente in lato sud (31b).

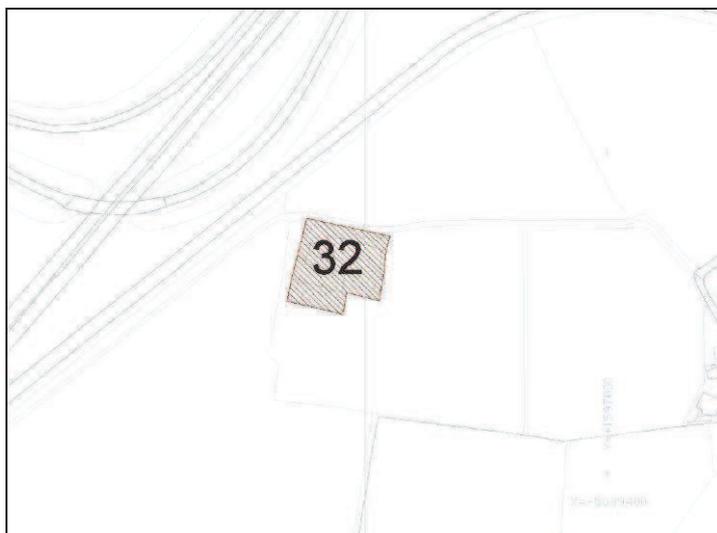
Modalità attuative

Permesso a costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud della città
Via Finiletto

Stato di fatto: L'ambito interessa la cascina storica Finiletto, ubicata a sud dello svincolo autostradale del casello di Brescia Centro. L'edificio agricolo conserva i caratteri e l'impianto originari. L'accesso principale avviene da via Finiletto.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione del patrimonio disponibile e delle eccellenze architettoniche esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 2.640 mq

Slp assegnata: esistente cui si somma fino ad un massimo di 300 mq di Slp derivante dall'atterraggio dei volumi derivati dall'Ambito di Trasformazione V.3, disciplinato del Documento di Piano

Destinazioni funzionali ammesse: attività agricole (A) e servizi pubblici

Destinazioni funzionali escluse: vedi N.T.A. art.66.b

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 5

Prescrizioni e criteri insediativi

Si prevede l'atterraggio dei volumi derivanti dall'infrastruttura principale di cui all'Ambito di Trasformazione V3 del DDP.

I nuovi volumi andranno collocati a completamento del lato est della corte della cascina, ferme restando le modalità di restauro conservativo per la porzione storica.

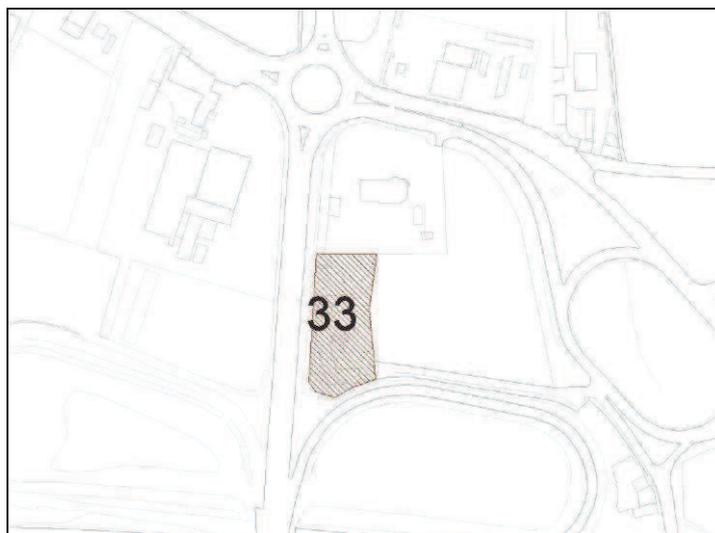
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud della città
Via Borgosatollo

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 3.000 mq, ubicata a nord dello svincolo di accesso alla tangenziale, nei pressi del casello di Brescia Centro.
L'accesso avviene da via Borgosatollo.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 3.150 mq
Sp assegnata: 300 mq

Classe di fattibilità geologica: 1a
Pericolosità sismica: Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

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

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-ovest della città
Via della Noce

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 3.000 mq, all'interno del nucleo antico della Noce, antistante la chiesa parrocchiale di S.Maria. L'area è in gran parte adibita a parcheggio di camion e autoarticolati.
L'accesso avviene da via della Noce .



Localizzazione e Layout insediativo prescrittivo

Obiettivi

- Riquilificazione di aree sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano, mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il contesto.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.
- Potenziamento spazi pubblici e razionalizzazione della mobilità.

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	3.000 mq
<i>Sp/ assegnata:</i>	1.300 mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	residenza (R), attività terziarie (T)
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Area da asservire all'uso pubblico:</i>	area per completamento del parcheggio di fronte alla chiesa, 900 mq
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4

Prescrizioni e criteri insediativi

- Prestazioni pubbliche attese

Sull'area posta a sud ovest (34a), in continuità con il parcheggio esistente, saranno realizzati nuovi posti auto con adeguati spazi di manovra, aiuole e piantumazione, di cui dovrà essere garantito l'uso pubblico.

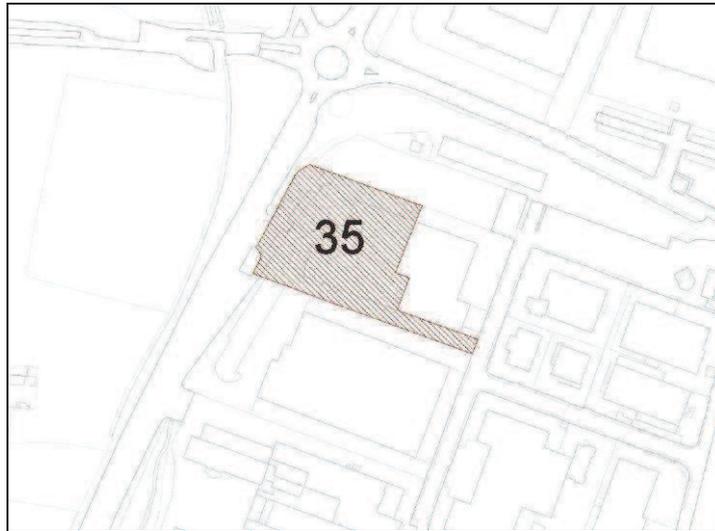
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Via Serenissima

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq, a ridosso della linea metro bus, sulla quale insistono capannoni prefabbricati.
L'accesso avviene da via Serenissima.



Localizzazione

Obiettivi

- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Inseadimento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 7.100 mq

Slp assegnata: fino ad un massimo del 25% della slp esistente

Destinazioni funzionali ammesse: attività didattiche e servizi alla produzione

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prescrizioni e criteri insediativi

È ammesso un ampliamento dell'attività in essere, fino ad un massimo del 25% della slp esistente, con destinazioni d'uso legate alle attività didattiche ed ai servizi alla produzione.

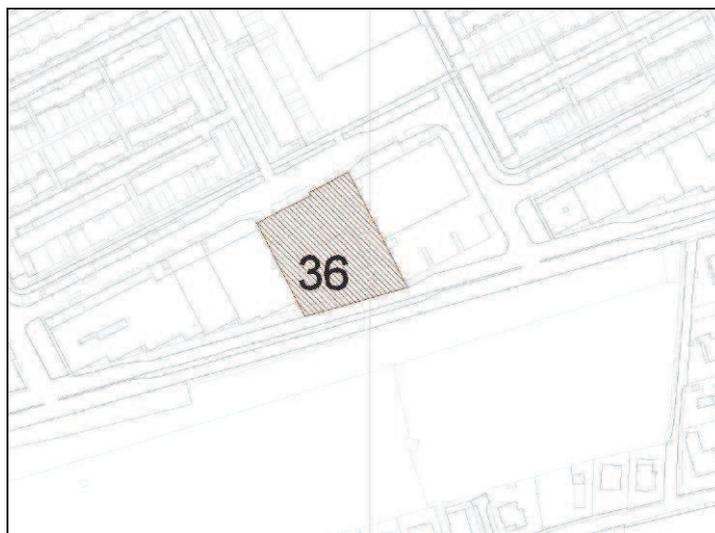
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-est della città
Via F. Lippi

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 4.700 mq, ubicata a sud della zona residenziale di S.Polo Nuovo, all'interno del blocco di edifici ad uso artigianale.
L'accesso principale avviene da via F.Lippi.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

Parametri urbanistici

Slp assegnata: 900 mq

Destinazioni funzionali ammesse: esclusivo uso di servizi alle imprese.

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prescrizioni e criteri insediativi

È concesso un incremento di Slp fino ad un massimo di 900 mq, ad esclusivo uso di servizi alle imprese.

Le nuove volumetrie dovranno tenere conto della progettazione unitaria del contesto, con vincolo di altezza pari all'esistente.

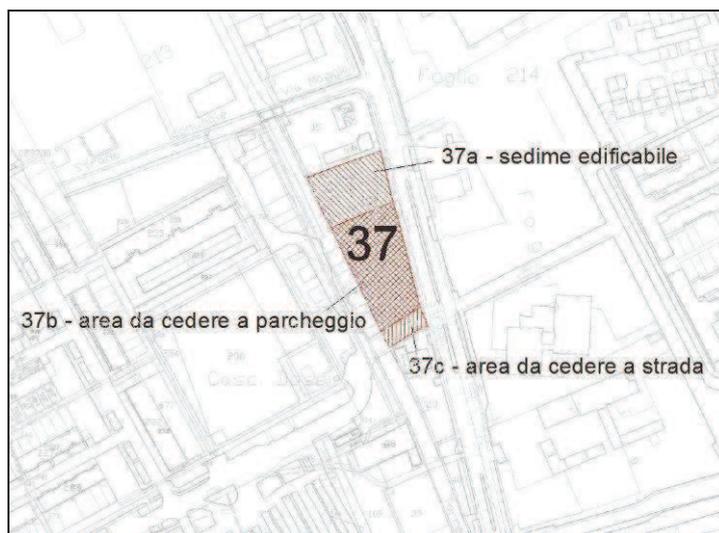
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud-est della città
Via S. Polo

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 4.200 mq, ubicata lungo via S.Polo, adiacente il centro commerciale Margherita d'Este; gran parte dell'area è occupata dal parcheggio pertinenziale dell'attività economica.
L'accesso avviene da via S.Polo.



Localizzazione e Layout insediativo prescrittivo

Obiettivi

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

Parametri urbanistici

<i>Sup. territoriale:</i>	4.250 mq
<i>Sedime edificabile:</i>	1.520 mq, con indice 0.40 mq/mq
<i>Destinazioni funzionali ammesse:</i>	attività commerciali di vicinato, medie strutture di vendita
<i>Destinazioni funzionali escluse:</i>	residenza (R), grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)
<i>Standard e cessioni</i>	2.730 mq
<i>Classe di fattibilità geologica:</i>	1a
<i>Pericolosità sismica:</i>	Z4a
<i>Classe di sensibilità paesaggistica:</i>	4

Prescrizioni e criteri insediativi

Slp assegnata pari a quella riconosciuta dal PRG 2004 (indice 0,4 mq-mq).

- *Prestazioni pubbliche attese*
Dovranno essere cedute le aree a sud (strada e parcheggio).

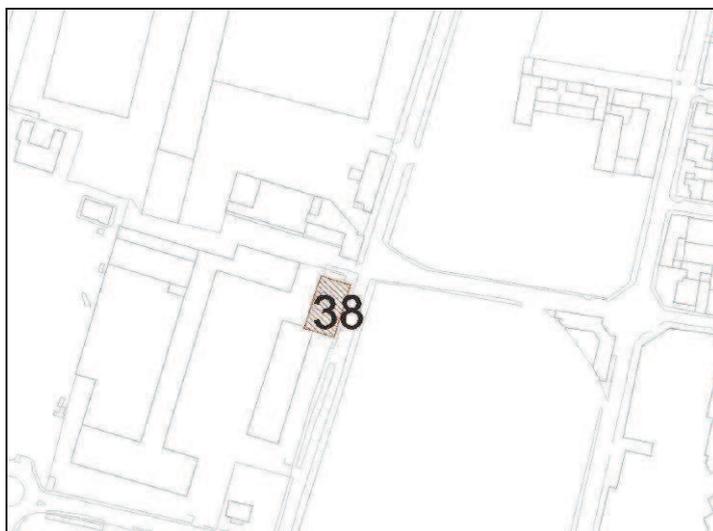
Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante ovest della città
Via Eritrea

Stato di fatto: L'ambito interessa la palazzina uffici di un'area produttiva in attività.
L'accesso principale avviene da via Eritrea.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione delle attività economiche esistenti.

Parametri urbanistici

Slp assegnata: 330 mq

Destinazioni funzionali ammesse: esclusivo uffici a servizio della produzione.

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prescrizioni e criteri insediativi

L'ampliamento dell'immobile per una slp massima di 330 mq, ad uso uffici pertinenti alla produzione, dovrà essere eseguito mantenendo l'altezza dell'edificio esistente.

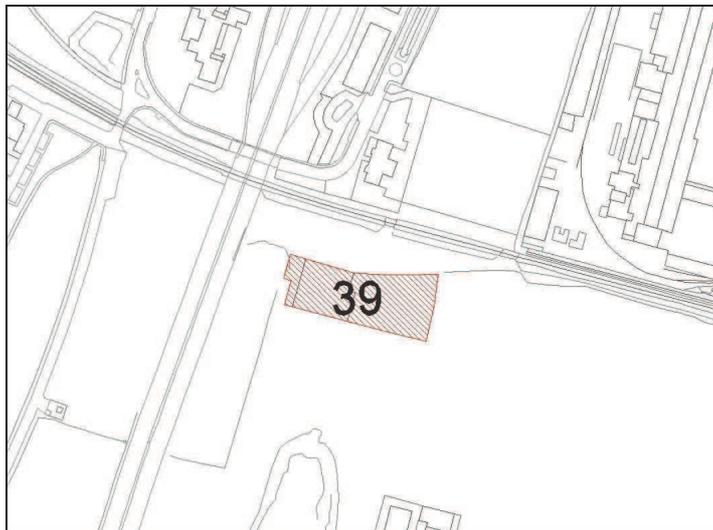
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato, con possibilità di realizzare, extra oneri di urbanizzazione e monetizzazione, standard di qualità aggiuntiva a favore dell'A.C.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante ovest della città
Via Emilio Morosini

Stato di fatto: L'ambito interessa il sedime di una cascina storica diroccata, ubicata immediatamente a sud della ferrovia Brescia-Edolo, nei pressi della tangenziale ovest. L'accesso principale avviene da via Morosini.



Localizzazione

Obiettivi

- Valorizzazione del patrimonio disponibile.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 3.145 mq
Slp assegnata: 1.675,16 mq + 3.000 mq

Destinazioni funzionali ammesse: esclusiva destinazione ricettiva-alberghiera

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4b

Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

Sui mappali in oggetto (nn.42 e 43 del foglio 109) interessati dal cascinale e dal brolo, è prevista la ricostruzione della volumetria preesistente, calcolata in 6.044,04 mc e corrispondente ad una slp di 1.675,16 mq; tale slp dovrà avere una destinazione ricettiva-alberghiera.

Si precisa inoltre, che sui medesimi mappali, è data l'opportunità di far *atterrare* parte della edificabilità assegnata ai lotti agricoli appartenenti alla medesima proprietà e ricadenti nell'unità di intervento I.2.1 del Documento di Piano. Tale edificabilità "in atterraggio" non potrà superare i 3.000 mq di slp e avrà solo destinazione ricettiva-alberghiera.

Modalità attuative

Piano attuativo.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante sud della città
Via Ponte

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 600 mq, collocata al confine sud del territorio comunale, in un tessuto di antica formazione. Su di essa insistono un edificio residenziale e alcune superfetazioni avulse e in contrasto con il tessuto storico. Ad ovest confina con un ambito urbano di antica formazione residenziale, mentre ad est prevale la presenza di edifici destinati ad attività produttive.
L'accesso avviene da via Ponte.



Localizzazione e layout insediativo prescrittivo

Obiettivi:

- Riqualificazione del lotto attraverso un completamento architettonico coerente con l'impianto storico dell'ambito residenziale su cui insiste.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 600 mq
Slp. complessiva sul lotto: 240 mq (compreso edificio esistente)
Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R)
Destinazioni funzionali escluse: Attività commerciali (C), attività industriali e artigianali (I), attività terziarie (T), servizi (S)

Classe di fattibilità geologica: 1a
Pericolosità sismica: Z4a
Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

L'attuazione del progetto dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche del contesto residenziale di impianto storico cui il lotto appartiene. L'attuazione dell'intervento comporta la demolizione di tutte le superfetazioni esistenti e la conservazione dell'edificio residenziale collocato sul lato ovest dell'area.

Si prescrive inoltre la riproposizione della tipologia parallelepipedica compatta, collocata sul sedime edificabile indicato nel layout prescrittivo.

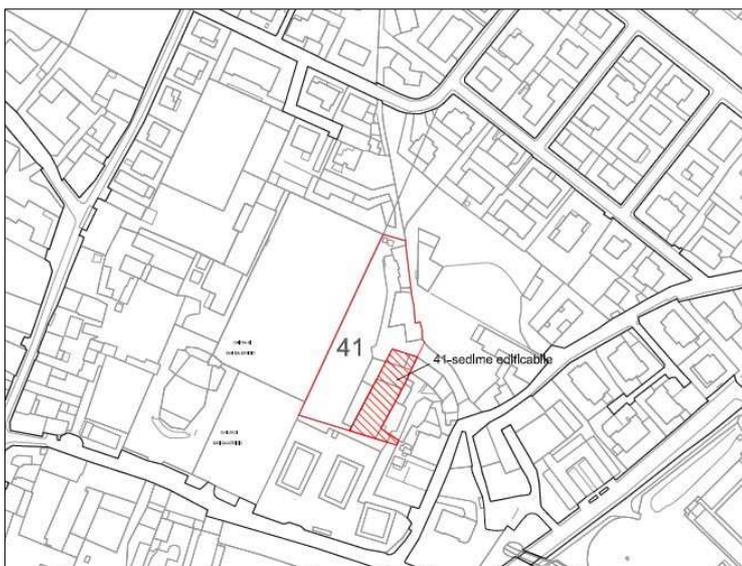
Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante nord della città
Via Lama

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 4.094 mq, collocata nel territorio di Mompiano, ad est della Chiesa di San Gaudenzio. Sull'area insistono edifici residenziali storici, un campo da tennis, un campo di bocce e un'area ineditata con un brolo e un vigneto. Il lotto confina a sud con edifici di nuova costruzione.
L'accesso avviene da Via Maternini.



Localizzazione e layout insediativo prescrittivo

Obiettivi:

- Completamento del tessuto residenziale dell'area.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 4.094 mq

Slp. sul lotto: 88 mq (corrispondente alla slp residua sul lotto, come da permesso di costruire n°5667/05 PG del 12/06/2006)

Destinazioni funzionali ammesse: residenza (R)

Destinazioni funzionali escluse: Attività commerciali (C), attività industriali e artigianali (I), attività terziarie (T), servizi (S)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4b

Classe di sensibilità paesaggistica: 4

Prescrizioni e criteri insediativi

Il tessuto edificato dovrà essere in grado di mantenere il rapporto visuale verso il retrostante fondale costituito da vari piani dell'articolato sistema collinare.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo, e dovrà essere collocato sul sedime edificabile indicato nel layout prescrittivo.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato.