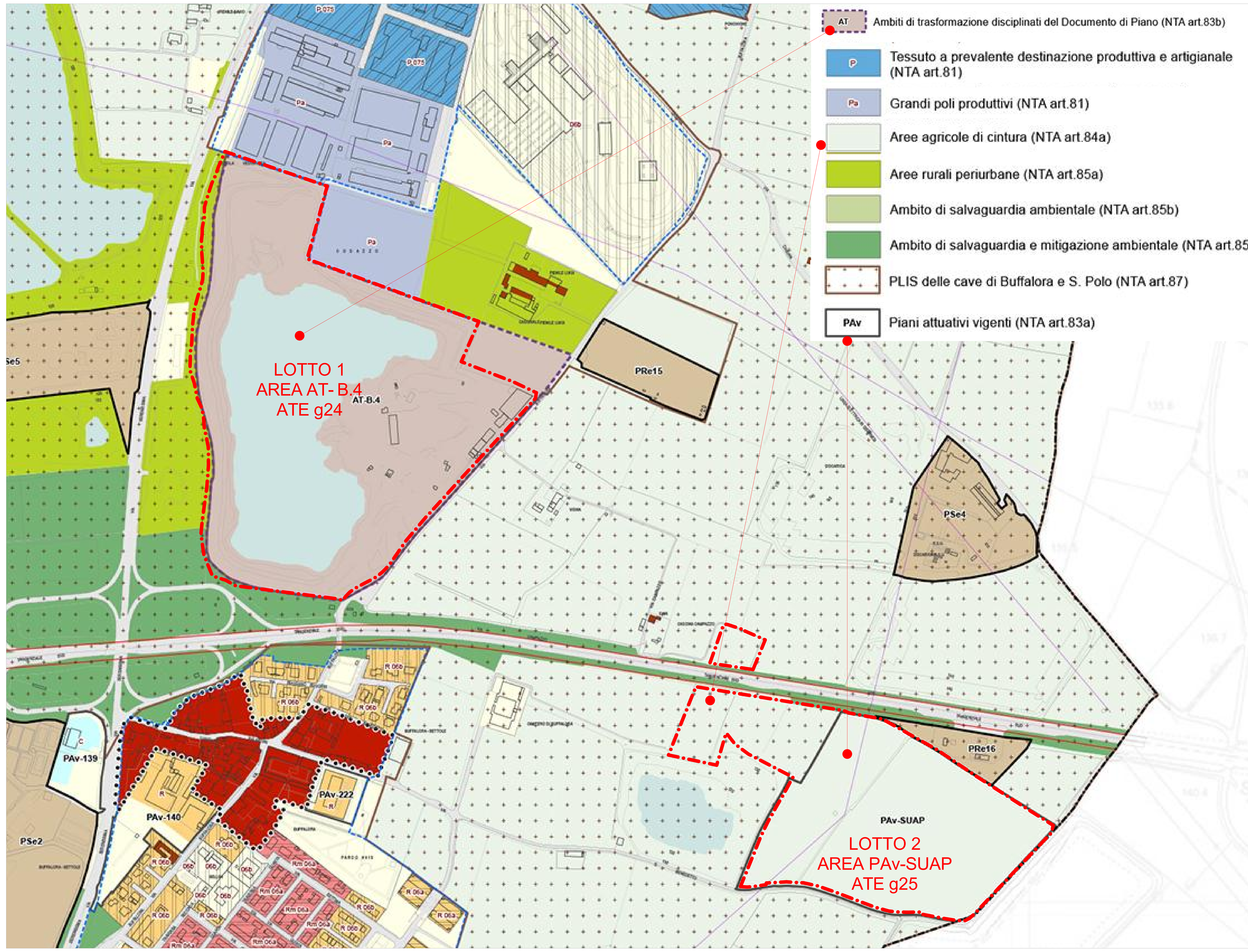
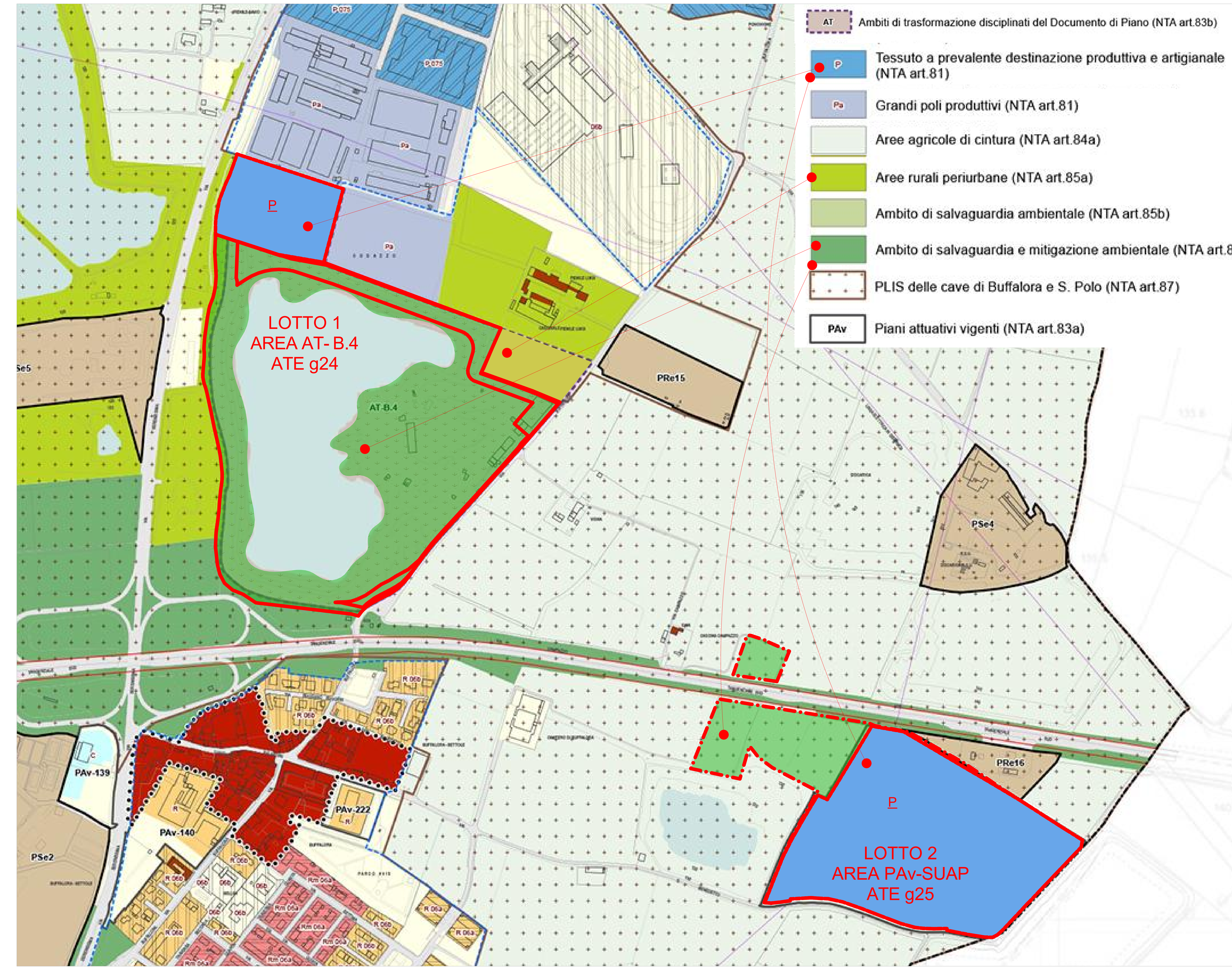
PIANO DELLE REGOLE - P.G.T. VIGENTE



PIANO DELLE REGOLE - PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.



LOTTO 1 - AREA AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

1. DATI LOCALIZZATIVI

B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS	
Via Buffalora	
Quadrante	EST
Quartiere	13

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.

01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO
Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plis e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.

02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.

05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.

05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave di Buffalora, è occupata dallo specchio d'acqua di cava e da porzioni residue degli originali appezzamenti agricoli.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le aree asciutte sono in larga parte rappresentate dal sedime occupato dalle attrezzature e dalle attività di escavazione; le stesse hanno determinato la formazione del percorso di sponda sui versanti sud e ovest del lago. Sul margine nord/est è rilevabile una significativa porzione di area, tutt'ora destinata alla conduzione agricola.
L'area è collocata tra la tangenziale sud e Via Serenissima, in prossimità dello svincolo tra le stesse.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Aree agricole e cascine storiche

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a – 3a – 4a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici
- Salvaguardia delle connessioni ambientali della rete ecologica

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- **Conferma delle previsioni contenute nel PGT 2012 (AT S.3.1 – Italgros) con Slp assegnata complessiva pari a 56.000 mq e determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva secondo i criteri previsti nello stesso PGT 2012.**
- **Qualora venisse individuata, per questa previsione urbanistica, una collocazione diversa, su un'area già urbanizzata, tale da derminare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana, non dovrà essere corrisposta un'eventuale qualità aggiuntiva, fino al valore corrispondente a quello previsto per la trasformazione sull'area della previsione AT S.3.1 del PGT 2012.**
- **Gli studi specialistici in tema di paesaggio, rete ecologica e compensazione ecologica preventiva di cui dovrà**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento della viabilità di accesso all'area.
- **Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.**

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	60	100
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	20
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV >10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV >15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b / T.c	0	20
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità – Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Servizi mobilità – Distr. Carburante	M6		
	Servizi mobilità – Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

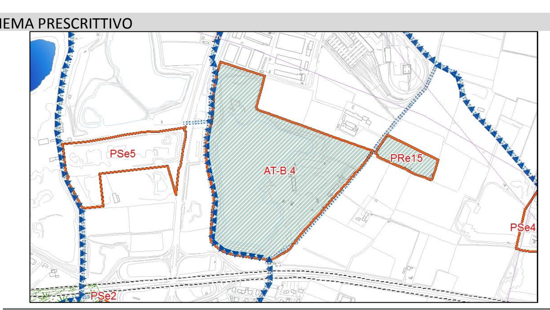
12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	234.030	
Slp assegnata	mq	56.000	
Slp incrementabile	mq	0	
SLP COMPLESSIVA	mq	**56.000**	
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	**L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo.**	
Strumento attuativo		**Piano attuativo**	

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

Determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva, secondo i criteri previsti nel PGT 2012.

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

LOTTO 2 - AREA Pav-SUAP

a. Piani Attuativi vigenti

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 e/o del PGT 2012 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo **e/o permesso di costruire convenzionato**.

Ad intervento concluso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni :

La tavola V-PR02 include tra i PAV le seguenti aree interessate da proposte di Piani Attuativi presentati e in avanzata fase di istruttoria ma non ancora adottati:

Per esse, fatta salva ogni determinazione degli organi competenti per quanto riguarda la loro adozione/approvazione vengono confermate le relative previsioni del PGT 2012 confermando anche la relativa specifica collocazione nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole.

PAv-SUAP	suap	//		Gaburri	via San Benedetto

Art. 84. Aree destinate all'agricoltura

Il PR individua le "Aree destinate all'agricoltura" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 1,della L.R. n.12/2005. Si distingue:

a. Aree agricole di cintura

Finalità

Per tali aree, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e promuovere le attività agricole in atto, nonché conservare il valore produttivo dei suoli agricoli.

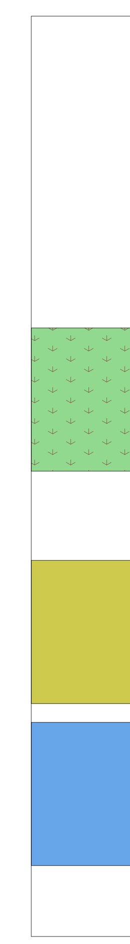
Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazione d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative strette pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Interventi ammessi e modalità

Nelle aree non edificate gli interventi di nuova costruzione sono consentiti unicamente per la realizzazione di edifici destinati alle attività di cui ai punti A.c, A.d e A.e del precedente art. 27, in ampliamento di attività esistenti e in adiacenza preferibilmente di complessi esistenti, in base ai

LOTTO 1 - AREA AT-B.4 VIA BUFFALORA-ITALMARK Srl



ATTIVITA' AMMESSE DA SCHEDA AT-B.4 ALLEGATA AL PGT:

- SUP. TERRITORIALE DICHIARATA DA PGT MQ 234.030
- SLP. PRODUTTIVA AMMESSA DA PGT MQ 56.000

PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:

N° 1) INSERIMENTO DI UNA PORZIONE DI PROPRIETA' NEL PLIS DELLE CAVE DI BUFFALORA E SAN POLO (NTA Art. 87):

SUP. TERRITORIALE MQ 230.820 A DESTINAZIONE PGT "*AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE*" (NTA Art. 85c)

DI CUI **SUP. TERRITORIALE MQ 18.890 IN CESSIONE**

N°2) RIPERIMETRAZIONE AREA AT-B.4 CON STRALCIO DI AREA ESTERNA ALLA PROPRIETA'

SUP, TERRITORIALE MQ 11.030 A DESTINAZIONE PGT "*AREE RURALI PERIURBANE*" (NTA Art. 85a)

N°3) PARZIALE TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B. 4 A PAv-SUAP

SUP. TERRITORIALE MQ 22.180 A DESTINAZIONE PGT "*ZONA P - TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E ARTIGIANALE*" (NTA Art. 81)

- SLP PRODUTTIVA IN PROGETTO MQ 10.000 <MQ 56.000
- TRASFERIMENTO DEI RIMANENTI MQ 46.000 IN ZONA PAv-SUAP

LOTTO 2 - AREA PAv-SUAP

ATTIVITA' AMMESSA CON SUAP L. 447/788 DEL 27/04/2010 :

- IMPIANTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONE INERTI E PRODUZIONE M.P.S

PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:

N°1) PARZIALE TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B. 4 A PAv-SUAP

SUP. TERRITORIALE MQ 94.570 A DESTINAZIONE PGT "*ZONA P - TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E ARTIGIANALE*" (NTA Art. 81)

- SLP PRODUTTIVA IN PROGETTO MQ 46.000 <MQ 56.000

N° 2) **AREA IN CESSIONE**

SUP. TERRITORIALE MQ 28.550 A DESTINAZIONE PGT "*AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE*" (NTA Art. 85c)

COMMITTENTE

ITALMARK S.r.l.
Via S. Eufemia 108
25135 - Brescia

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI ESTRATTIVI DISMESSI, LOCALITA' BUFFALORA BRESCIA

AREA AT-B.4 ambito estrattivo ATEg 24
Via Buffalora 54
AREA PAv-SUAP ambito estrattivo ATEg 25
Loc. Cascina Casella

PRATICHE AUTORIZZATE

PDC PE3129/2020 Prot. n° 259665 del 2022 (rif. PANNI Srl)
RICHIESTA SUAP 27/04/2010 (rif. GABURRI S.p.a)
RIFERIMENTO 22-01 B

TAVOLA

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

TAV. N° 02 SCALA 1 : 5.000

STATO AGGIORNAMENTI

rev. n°	motivo modifica	
00	CREAZIONE	29/11/2022

PROGETTAZIONE

b+ma ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

B+MAssociati srl
Viale Duca degli Abruzzi 103
25124 - Brescia
tel 030398499 - fax 0303387659
e-mail info@bmasrl.it
sito web www.bmasrl.it

PROGETTISTI

Arch. Fausto Baresi
Ing. Riccardo Manfredi
Arch. Guillermo Arnaudo